

Jaarverslag

2025



Inhoudsopgave

Deel A: Bestuursverslag 2025	1
1 Voorwoord.....	2
2 Bestuursverslag	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Werkgebied en aanbod	4
2.3 Ons Koersplan.....	5
2.4 Blijvend betaalbare en geschikte woningen.....	7
2.5 Vitale wijken en kernen	9
2.6 Wonen met zorg: Langer zelfstandig thuis.....	11
2.7 Duurzaam wonen en bouwen	14
2.8 Werken aan een professionele organisatie.....	17
3 Onze Financiën	21
4 Risicomanagement.....	22
5 Nevenstructuur en verbindingen	24
6 Verslag Raad van Commissarissen	25
6.1 Legitimatie.....	25
6.2 Toezicht- en toetsingskader	25
6.3 Governancecode Woningcorporaties	27
Deel B: Jaarrekening 2025	34
Deel C – Overige gegevens	105

Deel A: Bestuursverslag 2025

1 Voorwoord

We leven in een tijd van onrust en ingrijpende veranderingen. De woningcrisis, klimaatverandering en gevolgen hiervan, vergrijzing, de toenemende druk op de zorg, een instabiel politiek klimaat, stijgende prijzen en de dreiging van oorlog raken onze samenleving. De gevolgen hiervan zijn ook voelbaar in ons werk en werkgebied. Steeds meer mensen kunnen geen passende woonplek vinden, zelfs wanneer de behoefte hieraan dringend is. Of ontvangen niet de zorg die zij nodig hebben. Tegelijkertijd wordt er steeds vaker een beroep gedaan op zelfredzaamheid, terwijl die niet voor iedereen vanzelfsprekend is. En neemt de eenzaamheid toe, onder ouderen én jongeren. Het leidt bij veel mensen tot gevoelens van angst, frustratie en machteloosheid.

Tegelijkertijd zien we ook de enorme (veer)kracht in de samenleving. Mensen bundelen hun krachten en vanuit buurten en wijken ontstaan steeds meer mooie initiatieven om elkaar te ontmoeten, te begrijpen en te helpen. Dat stemt hoopvol.

Toen ik in juli 2025 aantrad als nieuwe directeur-bestuurder van Woonkwartier, kwam ik terecht in een warme organisatie met betrokken en gemotiveerde collega's die het verschil willen maken. Het Koersplan 2025-2028 vormt daarbij ons kompas, waarin aan de hand van vier thema's onze ambities voor de komende jaren zijn verwoord. Ons werk gaat over mensen en over de wijken en buurten waarin zij wonen. Over het hebben van een fijne, veilige woonplek in een omgeving waar je je welkom en thuis voelt. Waar mensen naar elkaar omkijken en elkaar helpen wanneer dat nodig is. En dat is in deze tijd niet voor iedereen vanzelfsprekend.

Wij geloven dat een gemeenschap meer is dan een verzameling woningen in een wijk of buurt. Een gemeenschap is een levend ecosysteem: een dynamisch samenspel tussen bewoners, zorgverleners, welzijnsorganisaties, de gemeente, woningcorporaties en andere lokale partners. Daarom verschuift Woonkwartier steeds meer de focus van woning naar mens, van uniformiteit naar persoonlijke afstemming, met de gemeenschap als kloppend hart. Ons werk wordt steeds relevanter. Samen optrekken met bewoners en onze partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg, is daarbij essentieel.

We kunnen niet alles en maken daarom bewuste keuzes in waar we wel, maar ook waar we niet van zijn. Als woningcorporatie is het onze primaire taak om goede en passende huisvesting te bieden aan mensen die van ons afhankelijk zijn voor een woning. Deze groep wordt steeds diverser. Het aantal mensen met een maatschappelijk vraagstuk dat in de wijk een thuis moet vinden en hier hulp bij nodig heeft, neemt toe. Denk aan (jonge) statushouders, dak- en thuislozen, spoedzoekers en ouderen met een zorgvraag. Wij zetten ons voor hen in, omdat het onze verantwoordelijkheid is én omdat we van betekenis willen zijn voor hen. Tegelijkertijd blijven we ons inzetten om een thuis te bieden aan andere woningzoekenden, zoals jongeren die op zichzelf willen wonen en mensen die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière.

Daarnaast werken we samen met bewoners en partners aan veerkrachtige dorpen, wijken en buurten. Hierbij luisteren we goed naar anderen en maken we gebruik van elkaars kennis en expertise. Want samen bereiken we meer. Zo zijn wij trots op onze collega's die dagelijks zich hier direct of indirect mee bezighouden.

Duurzaamheid staat bij Woonkwartier hoog op de agenda. Als maatschappelijke organisatie voelen wij een sterke verantwoordelijkheid om ons hier actief voor in te zetten. We streven daarbij naar een zorgvuldig evenwicht tussen ecologische, sociale en economische belangen, zodat de keuzes die we maken ook op de lange termijn goed zijn: voor mensen, voor de natuur én voor onze organisatie.

Naast dit jaarverslag publiceren we dit jaar daarom ook onze eerste ESG-rapportage. Hiermee maken we inzichtelijk welke impact onze keuzes hebben op mens, milieu en maatschappij. Wij doen dit niet omdat dit een verplichting is, maar juist omdat wij ons intrinsiek gemotiveerd voelen om te bouwen aan een duurzame omgeving.

Tot slot wil ik iedereen hartelijk bedanken die in 2025 een bijdrage heeft geleverd aan onze resultaten.

Marty van Dam

Directeur-bestuurder

2 Bestuursverslag

2.1 Inleiding

In dit Bestuursverslag leest u welke prestaties Woonkwartier heeft geleverd in 2025 in haar werkgebied. Dit in relatie tot ons Koersplan 2025-2028 waarin de strategische ambitie is opgenomen, de lokale en regionale afspraken met overheden en partners en relevante wetgeving.

2.2 Werkgebied en aanbod

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.842 verhuureenheden in 19 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en beperkt ook Woensdrecht.

In onderstaande tabel is het woningbezit van Woonkwartier uitgesplitst per type en gemeente.



1 Ons werkgebied

	Halderberge	Moerdijk	Steenbergen	Woensdrecht	Totaal
Daeb	3.979	4.244	733	24	8.980
• Eengezinswoning	2.678	3.022	601		6.301
• Meergezinswoning	863	1.063	107		2.033
• Zorgvastgoed intramuraal	303	89			392
• Zorgvastgoed extramuraal	129	58	24	24	235
• Maatschappelijk onroerend goed	6	12	1		19
Niet Daeb	483	287	92		862
• Eengezinswoning	38	53	18		109
• Meergezinswoning	58	60	19		137
• Bedrijfsonroerend goed	19	21	6		46
• Garagebox	287	135	49		471
• Parkeerplaats	81	18			99
Totaal	4.462	4.531	825	24	9.842

2.3 Ons Koersplan

Onze leidraad in 2025 was ons nieuwe Koersplan 2025-2028: *Op weg naar samen meer.....*

Ons Koersplan geeft richting aan hoe Woonkwartier de komende jaren invulling geeft aan haar maatschappelijke opdracht. Het plan is samen met medewerkers, huurders en regionale partners ontwikkeld en vormt de basis voor onze keuzes, activiteiten en investeringen.

Onze ambitie

Woonkwartier wil bijdragen aan **fijn en betaalbaar wonen, langer zelfstandig thuis** kunnen wonen, **vitale wijken en kernen** en een **duurzame, toekomstbestendige leefomgeving**. We staan midden in de samenleving en zoeken actief de samenwerking op met bewoners, gemeenten en maatschappelijke organisaties. Daarbij voeren we uiterlijk in 2030 de Nationale Prestatieafspraken uit.



Dit Koersplan geeft richting aan onze bijdrage aan vier geformuleerde thema's:

- **Blijvend betaalbare en geschikte woningen**
We vergroten de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en zorgen dat huren betaalbaar blijft. Dit sluit aan op de regionale woondeal en de groeiende vraag naar betaalbare woningen.
- **Vitale wijken en kernen**
We investeren in leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie. Samen met partners en bewoners pakken we lokale opgaven aan, zodat wijken prettig zijn om in te wonen en te leven.
- **Wonen met zorg: Langer zelfstandig thuis**
We ondersteunen bewoners om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen en werken samen met zorgpartners aan passende woonvormen voor kwetsbare groepen.
- **Duurzaam wonen en bouwen**
We versnellen de verduurzaming van ons woningbezit, dragen bij aan de energietransitie en versterken de klimaatbestendigheid van buurten.

Sterke organisatie

Om deze ambities waar te maken, investeert Woonkwartier in een wendbare, professionele organisatie. Goede dienstverlening en betrokken medewerkers ondersteund door digitalisering en datagedreven werken zijn daarbij sleutelvoorwaarden. We zetten in op samenwerking, eigenaarschap en continu verbeteren.

Woonkwartier onderschrijft de voor de sector ontwikkelde Governancecode. Deze code omvat criteria voor goed bestuur en toezicht, voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing bij woningcorporaties. Conform de lijn van 'pas toe of leg uit' maken we onze eigen keuzes. Visitatie vormt, mede op basis van de Woningwet, een essentieel instrument voor transparante verantwoording en goed bestuur en sluit daarmee naadloos aan bij de principes van de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 heeft een onafhankelijke commissie onze maatschappelijke prestaties over 2021-2024 beoordeeld. De visitatie bevestigt onze sterke lokale verankering, goede maatschappelijke prestaties en inzet op samenwerking, verduurzaming en huurdersparticipatie. De commissie ziet Woonkwartier als een betrokken, wendbare en financieel gezonde organisatie. De aanbevelingen – meer proactiviteit, meer daadkracht en versterking van intern eigenaarschap – sluiten aan bij de koers die wij al hebben ingezet. Wij zijn trots op deze beoordeling en zijn gemotiveerd om de aanbevelingen in de praktijk te brengen.

Samenwerking

In ons Koersplan is aangegeven dat wij voor onze bijdrage aan de lokale volkshuisvesting afhankelijk zijn van de samenwerking met huurders en regionale partners. Hieronder duiden wij de belangrijkste samenwerkingen.

- Huurdersvereniging Fijn Wonen

Huurdersvereniging Fijn Wonen is een belangrijke en waardevolle gesprekspartner voor Woonkwartier. Naast bespreking van de wettelijke thema's vertegenwoordigt de huurdersvereniging onze huurders ook bij de grotere strategische thema's die spelen in ons werkgebied. Met de huurdersvereniging is gesproken over de prestatieafspraken, de jaarlijkse huuraanpassing, huurverhoging bij verduurzaming, tweehuren beleid, het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en de doorontwikkeling van de Huurdersvereniging.

- Raad van Advies (RvA)

De RvA dient als een extra maatschappelijk klankbord en bestaat uit zestien leden met ieder een andere achtergrond en leeftijd. Alle leden zijn woonachtig in ons werkgebied. Hiermee kunnen zij input leveren vanuit verschillende invalshoeken op actuele maatschappelijke thema's. De RvA adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over thema's die raakvlak hebben met Woonkwartier. In 2025 stonden drie onderwerpen op de agenda waar de RvA advies over uitbracht: moeilijk plaatsbare mensen, ESG en dakloosheid.

- Gemeenten

Met de gemeenten Moerdijk en Halderberge wordt intensief samengewerkt. Deze samenwerking wordt op hoofdlijnen verankerd in jaarlijkse prestatieafspraken. De belangrijkste thema's in de prestatieafspraken waren samenwerking & organisatie, beschikbaarheid, betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijke opgaven en kwaliteit &

duurzaamheid. Deze afspraken vormen de basis voor samenwerking aan betaalbare, beschikbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen, met extra aandacht voor maatschappelijke opgaven en leefbare wijken. Ook met de gemeente Steenbergen en de Huurdersvereniging Fijn Wonen werden jaarafspraken voor 2026 voorbereid. Deze worden naar verwachting begin 2026 ondertekend.

- Diverse zorgorganisaties

Woonkwartier is in gesprek met een aantal zorgorganisaties in de verstandelijk gehandicapte sector en ouderenzorg om in de (nabije) toekomst woonvormen te ontwikkelen voor hun cliënten in combinatie met reguliere huurders; inclusief en gemengd wonen.

- Netwerkpartners in het sociaal domein en volkshuisvesting

Vier keer per jaar organiseert Woonkwartier een bijeenkomst voor Kom aan Tafel. Hieraan nemen netwerkpartners uit het sociaal domein deel, zoals zorg, welzijn, gemeenten en woningcorporaties. Doel is elkaar informeren en inspireren over projecten rondom het thema 'kwetsbare mensen wonen langer zelfstandig thuis'.

- Aedes

Woonkwartier is lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Voor Woonkwartier is de samenwerking met en het lidmaatschap van Aedes van grote waarde omdat Aedes als branchevereniging een sectorbrede standaardisering, kwaliteitsverbetering en kennisdeling mogelijk maakt.

- Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een samenwerking van 9 verhuurders en zorgaanbieders in de regio West-Brabant en treedt op als platform voor gezamenlijke woonruimtebemiddeling.

In het vervolg van dit hoofdstuk leest u welke prestaties Woonkwartier in 2025 heeft geleverd om aan de ambities uit het Koersplan in 2025 invulling te geven.

2.4 Blijvend betaalbare en geschikte woningen

Het Koersplan vraagt ons om woningen betaalbaar én beschikbaar te houden, in een markt die sterk onder druk staat. Doorstroming, nieuwbouw en beter benutten van het bestaande bezit zijn cruciale pijlers.

Woondeal West-Brabant

In 2025 werd de Woondeal West-Brabant op een aantal onderwerpen geactualiseerd. De woondeal betreft een set afspraken tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, de provincie en het Rijk over de bijdrage die in de regio tot en met 2030 geleverd wordt aan de landelijke woningbouwopgave. De Woondeal West-Brabant is gebaseerd op de Nationale Prestatieafspraken. De woonwoningbouwopgave is verhoogd en er zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw. Er wordt vastgehouden aan de norm van 'tweederde' betaalbaar (sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens) en 30% 'sociaal' op regionaal, lokaal en projectniveau. Versnellen van de woningbouw vindt plaats met de inzet van versnellingscoaches en invoering van de 100-dagen methodiek. In 2025 werd de eerste inspiratie dag gehouden, waarbij de zeven deelnemende gemeenten, provincie Noord-Brabant, het Rijk, marktpartijen en de corporaties aanwezig en betrokken waren. Ook is de regionale opgave voor

specifieke doelgroepen beschreven. Daarnaast is de regionale woonzorgvisie afgerond en goedgekeurd. Deze visie wordt in 2026 nader uitgewerkt in een regionaal uitvoeringsprogramma.

Doorstroming en passend toewijzen

In 2025 werd 97% van de toewijzingen passend gedaan. Passend toewijzen is een wettelijke verplichting waarbij huishoudens met een huurtoeslagindicatie een woning krijgen toegewezen met een huur die past bij hun financiële draagkracht. De norm is $\geq 95\%$. Hiermee is de 0,7% overschrijding op de norm in 2024 gecompenseerd.

Het aandeel sociale huur boven de EU-norm bleef met 4,3% binnen de norm van 7,3%. Hiermee is ook voor de EU-norm de 0,5% overschrijding op de norm in 2024 gecompenseerd.

De mutatiegraad van 4,8% bleef achter op de interne norm van 6%. Dit komt door een geringe verhuisbereidheid, de geringe realisatie van nieuwbouwwoningen en weinig doorstroommogelijkheden.

Om doorstroming te bevorderen zijn nieuwe contractvormen ontwikkeld, waaronder kamergewijze verhuur aan statushouders. Ook is de pilot woonduur gecontinueerd en werden lokale voorrangsregels toegepast bij nieuwbouwprojecten en verhuur van bestaande bezit. Ten slotte is uitvoering gegeven aan het in 2024 vastgestelde verkoopbeleid waarin Verkoop onder voorwaarden (VOV) op basis van Koopgarant met voorrangsregels voor huurders. Van de in 2025 14 verkochte huurwoningen zijn er 5 verkocht aan zittende huurders.

Nieuwbouw en ontwikkeling

Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen kan niet worden gerealiseerd zonder een structurele aanvulling van de woningvoorraad. Woonkwartier heeft een opgave om de komende jaren voldoende woningen toe te voegen om aan de regionale vraag te voldoen, zowel kwantitatief als kwalitatief. In 2025 zijn 17 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen toegevoegd aan onze portefeuille. Hiermee dragen we bij aan lokale doorstroming en de mogelijkheid langer in de eigen kern te blijven wonen.

Daarnaast wordt in allerlei fases van ontwikkeling doorgepakt om de aantallen nieuwbouw sterk te verhogen. Deels gaat het om grotere uitbreidingslocaties in de drie gemeenten, vaak ook om kleinere inbreiding in de kern of wijk. Enkele voorbeelden per gemeente:

- In Zevenbergen is in een uitbreidingslocatie ruimte voor realisatie van 1.000 woningen waarvan 30% sociale huur. Voor de eerste fase met 105 sociale huurwoningen is de start van de bouw in 2026 gepland. In de tweede fase is door Woonkwartier een plan ontwikkeld voor de realisatie van een gemengd wonen project met 45 huurwoningen.
- Ook verwierf Woonkwartier grond in Zevenbergen voor de ontwikkeling en realisatie van circa 70 woningen.
- In Dinteloord is een plan ontwikkeld voor een kleine inbreidingslocatie voor circa 45 sociale huurwoningen.
- In Hoeven sloopt Woonkwartier 8 verouderde woningen en worden 10 woningen gerealiseerd.
- In Oud-Gastel realiseert Woonkwartier in 2026 13 appartementen.
- In Oudenbosch is Woonkwartier betrokken bij een grote gebiedsontwikkeling.

Externe factoren kunnen sterk vertragend werken. Het betreft regels ten aanzien van flora en fauna, netcongestie en bezwaar en beroep procedures.

Inhoudelijk sluiten de lopende plannen en projecten goed aan bij de Koersplan thema's en de portefeuillestrategie van Woonkwartier. De volume doelstelling voor 2028 opgenomen in het Koersplan is haalbaar mits Woonkwartier de zachte projecten verankert en tijdig blijft opschalen in bestaand bezit en gebiedssamenwerking. In het werkgebied hebben we per saldo concrete plannen om de komende jaren circa 290 woningen te bouwen.

2.5 Vitale wijken en kernen

Woonkwartier beschouwt vitale wijken en kernen als een noodzakelijke randvoorwaarde voor fijn, betaalbaar en passend wonen. Wonen, leefbaarheid en zorg zijn daarbij onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In 2025 stond dit thema in het teken van beleidsontwikkeling en verdere concretisering van de koers. Intern is de 'beweging' ingang gezet van reactief naar nog meer proactief handelen. Terwijl de aandacht voor de aanpak van (multi-) casuïstiek, het stimuleren van goed huurderschap niet is verslapt.

Visie op vitale wijken en kernen

Hoewel de visievorming meer tijd vraagt, zijn belangrijke stappen gezet. Ter voorbereiding op een visie op vitale wijken heeft Woonkwartier inzicht verkregen in wat de sociale kwaliteit en kwetsbaarheid van wijken en kernen beïnvloed. Dit inzicht is mede gekregen door de sociaal maatschappelijke wijk- en buurtprofielen (Rigo-cirkels), die inmiddels voor alle wijken/kernen in het werkgebied van Woonkwartier zijn opgesteld. De cirkels vormen mede een basis voor de eigen kernenvisies alsmede voor overleg en samenwerking met onze maatschappelijke partners.

Er is gewerkt aan integratie met het programma gebiedsgericht werken, dat later verder is opgepakt in Helwijk en in Oudenbosch.

Samenwerkingspartners worden nadrukkelijker betrokken bij het definiëren van lokale opgaven.

De uiteindelijke visie op vitale wijken en kernen wordt in 2026 afgerond.

Versterken van de samenwerking in de wijk en het sociale domein

Samenwerking met zorg, welzijn en veiligheidsorganisaties is een onmisbare pijler van vitale wijken. In 2025 hebben we het volgende concreet gerealiseerd:

- Het convenant (T)huis voorop is door alle betrokken bestuurders ondertekend, waarmee afspraken over uitstroom uit beschermd wonen zijn geborgd.
- Het convenant gegevensuitwisseling Halderberge is ondertekend, waardoor gegevens gestroomlijnder en rechtmatiger worden gedeeld.
- Zeventien bijzondere huurcontracten zijn afgesloten passend bij specifieke zorg- en leefbaarheidsvraagstukken.
- Er zijn samenwerkingsafspraken gemaakt met de gemeente Moerdijk over de aanpak van ondermijning.

Deze samenwerkingsafspraken dragen bij aan een integrale en preventieve aanpak van wijkopgaven.

Zelf- en samenredzaamheid kreeg een steviger plek in de wijkgerichte aanpak

In 2025 is een verschuiving te zien in de aard van leefbaarheidsdossiers. Steeds vaker registreert Woonkwartier vraagstukken als ‘ondersteuning zelfredzaamheid’ in plaats van puur overlast.

- In 2025 werden 806 nieuwe leefbaarheidsdossiers geregistreerd
- In 2025 werden 642 dossiers afgesloten
- Eind 2025 waren er nog 210 dossiers actief

Deze cijfers laten zien dat de complexiteit én de intensiteit van het werk toenemen. Door eerder aanwezig te zijn in wijken (“aan de voorkant”) ontstaat beter zicht op problematiek, worden escalaties voorkomen en ontstaat meer ruimte voor maatwerk.

Deze ontwikkeling past bij de beweging naar meer preventie, een expliciete ambitie uit het Koersplan.

Investeren in verbinding, ontmoeting en initiatieven van bewoners

Woonkwartier stimuleert ontmoeting en verbinding in de wijk. Dit doen wij door in gesprek te zijn en te blijven met belanghebbenden. In 2025 is een wijkregisseur sociaal beheer aangesteld om buurtverbinding te versterken. Vanaf 2026 verbindt deze wijkregisseur bewoners, ondersteunt initiatieven en bouwt samen met partners aan sterke netwerken. Ook coacht hij collega’s hierin.

Ook in 2025 werd al zichtbaar hoe krachtig bewonersinitiatieven kunnen zijn. In verschillende wijken namen bewoners samen het initiatief om elkaar te ontmoeten, samen te werken en hun leefomgeving te verbeteren. Een paar voorbeelden:

- Multiculturele bijeenkomsten in Zevenbergen brachten mensen met verschillende achtergronden bij elkaar en zo ontstonden creatieve middagen waarin bewoners elkaar leerden kennen en samen actief meedachten over de toekomst van de buurt
- Bewoners in verschillende kernen gingen letterlijk samen aan de slag. Bij gezamenlijke schoonmaak- en opruimacties werd niet alleen de buurt schoner, maar groeide ook het gevoel van saamhorigheid
- Stampersgat kreeg een nieuwe ontmoetingsplek en in Hoeven werd een binnentuin opnieuw ingericht als een fijne, gedeelde buitenruimte.
- Op meerdere plekken, onder andere in Klundert verschenen buurtkastjes die ontmoeting en wederzijdse hulp op een laagdrempelige manier stimuleren.

Om dit soort initiatieven ook in de toekomst mogelijk te maken, is in 2025 bovendien gewerkt aan de ontwikkeling van een leefbaarheidsfonds. Het fonds is in concept gereed en biedt bewoners straks ruimte en ondersteuning om hun ideeën voor de buurt verder te brengen.

Al deze initiatieven laten zien wat er gebeurt wanneer bewoners de ruimte krijgen om mee te denken en mee te doen. Ze versterken onderlinge verbinding, vergroten het eigenaarschap in de wijk en dragen bij aan buurten waar mensen zich thuis voelen en naar elkaar omkijken. Zo bouwen bewoners en Woonkwartier samen aan vitale, betrokken en leefbare wijken. Wij zijn trots op de beweging die wij met elkaar hebben ingezet in 2025. En hopen deze in de komende jaren verder uit te bouwen met concrete initiatieven.

Gebiedsgericht werken

Gebiedsgericht werken is een programmatische aanpak waarin wijken breed en integraal worden benaderd, samen met partners en bewoners. In 2025 is gewerkt aan pilots in Helwijk, waar integrale gebiedsanalyses worden toegepast. Ook zijn de eerste stappen gezet in Halderberge en is toegewerkt naar een bredere toepassing in meerdere kernen.

Deze pilots vormen de basis voor de gebiedsgerichte werkwijze die in het Koersplan is beschreven als een belangrijke motor achter vitale wijken.

Extra aandacht voor veiligheid en sociale stabiliteit

In 2025 is een start gemaakt met een gestructureerde aanpak van ondermijning. Daarnaast is in 2025 een wijkregisseur sociaal beheer geworven die in 2026 het nieuwe taakaccent buurtverbinding vorm gaat geven. Wijken en buurten waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien, zullen minder aantrekkelijk zijn voor criminele- en andere activiteiten die de leefbaarheid aantasten.

2.6 Wonen met zorg: Langer zelfstandig thuis

De komende tien jaar verandert het zorglandschap ingrijpend. Ouderen wonen langer zelfstandig, vanwege de dubbele vergrijzing, een tekort aan zorgprofessionals en de toenemende (complexe) zorgvraag neemt de druk op intramurale zorg toe. Het aandeel kwetsbare inwoners groeit en gemeenten zoeken naar passende woon-zorgarrangementen in de wijk.

In het Koersplan 2025–2028 geeft Woonkwartier richting aan de rol die zij voor zichzelf ziet in deze verandering. Woonkwartier wil niet alleen geschikte woningen bieden, maar ook bijdragen aan een inclusieve, ondersteunende leefomgeving waarin mensen langer zelfstandig kunnen wonen — mét nabijheid van partners in zorg en welzijn.

De ambities voor dit thema zijn vervat in drie pijlers:

- Voldoende geschikte woningen, zoals nultredenwoningen en zorggeschikte woningen die voldoen aan de behoeften van ouderen en mensen met een beperking.
- Nieuwe woonvormen en concepten voor kwetsbare doelgroepen.
- Sterke samenwerking met zorg- en welzijnspartners in de wijk.

Deze drie pijlers vormen gezamenlijk de basis van een toekomstbestendige woonzorgstructuur.

Het Koersplan stelt dat de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen Woonkwartier verplichten om “aanjager, verbinder en facilitator” te zijn op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

Wonen met zorg is daarmee zowel een volkshuisvestelijke als een sociale opdracht:

- De vergrijzing versnelt: meer ouderen, mensen worden ouder waardoor complexe zorgvraag ontstaat, meer behoefte aan geschikte woningen.
- Kwetsbare doelgroepen nemen toe: statushouders, mensen met psychische kwetsbaarheden, jongeren in begeleid wonen-traject, zorguitstromers.
- Intramurale capaciteit neemt af: mensen blijven langer thuis wonen, terwijl de druk op mantelzorgers groeit.
- Gemeenten vragen corporaties nadrukkelijker om een ondersteunende rol in de wijk.

2025 Was een jaar waarin de basis voor die beweging verder werd gelegd, met zichtbare voortgang in zowel woningaanbod als samenwerking.

Meer geschikte woningen: groei van nultredenwoningen

De norm voor het aantal nultredenwoningen (woningen zonder traptreden en daarmee geschikt voor ouderen en mensen met fysieke beperkingen) wordt in 2026 vastgesteld. In 2025 zijn 17 nultreden woningen opgeleverd in Langeweg en Moerdijk. Hiermee steeg het percentage nultreden woningen naar 26,5%. In de nieuwbouwplannen voor de komende 10 jaar zijn er nog eens meer dan 600 (42% van het totaal) geprogrammeerd. Het meeste in de vorm van appartementen met lift, een product dat past bij kleine huishoudens van alle leeftijden.

Het sturen op de geschiktheid van onze woningen en hun locatie is relevant omdat Woonkwartier daarmee inspeelt op de grote vergrijzing met een stijgende zorgvraag en ouderen die steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Nieuwe initiatieven met zorg- en welzijnsorganisaties

In 2025 is verder gebouwd aan een stevig zorgnetwerk in onze kernen. Een belangrijke mijlpaal was de structurele samenwerking in het kantoorpand van Woonkwartier in Dinteloord, waar inmiddels vier organisaties samenwerken: Woonkwartier, WijZijn, Surplus Thuiszorg en Thuiszorg West Brabant (TWB). Wij vinden het belangrijk om deze samenwerking te faciliteren.

Het doel hiervan is helder:

- een laagdrempelig vraagpunt voor inwoners in te richten,
- de samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg te versterken,
- snellere signalering en afstemming te organiseren in complexe situaties.
- Positieve Gezondheid als leidend principe

In meerdere wijken, onder andere in Oudenbosch, is gewerkt met het gedachtegoed van Positieve Gezondheid, waarbij gekeken wordt naar bredere welbevindingsdimensies in plaats van alleen zorgvraag.

Dit draagt bij aan preventie, vroegsignalering en meer betrokkenheid van bewoners bij hun woon- en leefomgeving. In Hoeven werkt Woonkwartier samen met Groenhuysen om een intramurale verpleeglocatie te transformeren naar zelfstandig wonen met een aantal plaatsen beschermd groepswonen voor mensen met dementie. Om de grote hoeveelheid algemene ruimten in de plint een goede bestemming te geven, is in samenwerking met de GGD een project ontstaan waarbij omwonenden en professionals in 2026 betrokken worden bij de behoeftepeiling aan functies die hier kunnen worden ondergebracht.

Ontwikkeling van bijzondere woonvormen

Woonkwartier werkt aan verschillende bijzondere woonvormen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen. In 2025 waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- In Willemstad wordt een bestaand complex getransformeerd tot een woonvorm met gemeenschappelijke ruimte waarin gemeenschapsvorming centraal staat. Dit in samenwerking met een welzijnsorganisatie.

- In Oud-Gastel is tot 1 januari 2026 een doorstroomvoorziening in gebruik voor alleenstaande statushouders in afwachting van gezinshereniging
- In Zevenbergen is het initiatief genomen om het kantoor van Woonkwartier om te vormen tot een woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking samen met ouderen met een (lichte) zorgvraag en een welzijnsorganisatie die de levendige gemeenschap kan stimuleren en ondersteunen. Met deze transformatie spelen wij in op actuele vraagstukken in ons werkgebied, bijvoorbeeld woningtekort, langer zelfstandig thuis wonen, huisvesting bijzondere doelgroepen en gemengd wonen.
- In Oudenbosch onderzoekt Woonkwartier mogelijkheden voor zorggeschikt wonen, afhankelijk van interesse van zorgpartners. Dit gecombineerd met de nieuwe kantoorlocatie van Woonkwartier.

Deze woonvormen zijn een cruciaal onderdeel van de toekomstige woonzorgketen. Ze zijn onderdeel van de beweging naar gemengd en inclusief wonen (een ambitie in het Koersplan), ze richten zich op het voorkomen van eenzaamheid, ze bevorderen ontmoeten en wederzijds begrip en ze ondersteunen mensen die een tussenstap nodig hebben tussen intramuraal en zelfstandig wonen.

Verbindingen in de wijk: van zorgvraag naar community

In 2025 werd zichtbaar dat wonen met zorg niet alleen gaat over woningen, maar ook over de kracht van de gemeenschap.

- In meerdere wijken werden opschoonacties en omgevingsgesprekken ingezet om de leefomgeving te verbeteren en contact te bevorderen
- Onder leiding van de GGD en in samenwerking met Groenhuysen is in Hoeven een project gestart dat, via de methodiek Positieve Gezondheid, samen met inwoners onderzoekt wat nodig is voor een levendige en ondersteunde buurt. Ontmoeting, eigen regie en samenredzaamheid staan hierbij centraal.
- In het kantoor van Woonkwartier in Dinteloord hebben we aanland- en werkplekken gerealiseerd voor een aantal netwerkpartners die zich inzetten samen met en voor inwoners van Dinteloord.
- Het gedachtegoed van community building werd in diverse trajecten toegepast, vooral bij bijzondere woonvormen

Deze aanpak sluit direct aan op het Koersplan: “We willen dat iedereen mee kan doen en zich thuis voelt in zijn buurt.” Door vroegtijdig bewoners te betrekken wordt draagvlak gecreëerd en ontstaan duurzamere oplossingen.

2025 was een jaar waarin Woonkwartier duidelijke stappen zette in het versterken van wonen met zorg. De resultaten laten drie bewegingen zien:

- We bouwen aan een toekomstbestendige voorraad, met meer geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking
- We verdiepen onze samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties, zodat ondersteuning dichterbij de bewoner komt te staan
- We ontwikkelen nieuwe woonvormen die passen bij de groeiende diversiteit in zorgvragen en levensloop

Deze stappen laten zien dat Woonkwartier steeds meer opereert als een verbinder tussen wonen en zorg, in lijn met de maatschappelijke opdracht die in het Koersplan centraal staat. De opgave is complex en vraagt om voortdurende samenwerking, maar de fundamenten die in 2025 zijn gelegd vormen een stevige basis voor de komende jaren.

2.7 Duurzaam wonen en bouwen

Met het Koersplan heeft Woonkwartier duurzaamheid benoemd als een van de centrale strategische ambities. De opgave is groot: het terugdringen van CO₂-uitstoot, het versnellen van de energietransitie, het verbeteren van de energieprestatie van onze woningen en het toekomstbestendig maken van buurten en complexen.

Daarbij is de uitdaging tweeledig:

- Het energiezuinig en comfortabel maken van het bestaande woningbezit, waarbij de grootste winst te behalen valt
- Stapsgewijs werken aan een CO₂-neutrale portefeuille, door verduurzaming van woningen, toepassing van duurzame materialen en samenwerking met partners en huurders

Deze ambities sluiten direct aan bij maatschappelijke ontwikkelingen zoals stijgende energieprijzen, klimaateisen en de nationale duurzaamheidsopgave voor corporaties.

Duurzaamheid is voor Woonkwartier geen trend maar een structurele opgave. De portefeuille bestaat grotendeels uit woningen uit de periode 1945–1990, bouwjaren die vragen om grote investeringen in isolatie, energiezuinigheid en brandveiligheid. Daarnaast helpt verduurzaming bij:

- het verlagen van woonlasten voor bewoners
- het voorkomen van technische en financiële achterstanden in het vastgoed
- het tijdig voldoen aan wettelijke en sectorale normen
- het verbeteren van het wooncomfort en de gezondheid van huurders

In de energietransitie speelt Woonkwartier een regionale voortrekkersrol, zoals zichtbaar in de forse reductie van woningen met lage energielabels en de groei van zonnecoöperaties.

ESG (Environmental, Social en Governance)

ESG biedt Woonkwartier een breed en integraal kader om onze maatschappelijke impact zichtbaar en meetbaar te maken. Het helpt om transparant te rapporteren over thema's als CO₂-reductie, circulariteit, leefbaarheid, huurderspositie, goed werkgeverschap en de kwaliteit van onze bedrijfsvoering.



Woonkwartier heeft in 2025 een aparte ESG-rapportage ontwikkeld, waarin de belangrijkste strategische thema's uit ons Koersplan zijn gekoppeld aan de relevante ESG-onderdelen. Hiermee laat Woonkwartier zien welke impact gemaakt wordt op klimaat, samenleving en organisatie, en hoe we onze inzet structureel monitoren en verbeteren.

ESG ondersteunt daarmee zowel de maatschappelijke opdracht als de ambitie om een toekomstgerichte, wendbare en integere organisatie te zijn.

Bijzonder vastgoed (BOG/MOG/ZOG)

Voor bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed hanteert Woonkwartier een gedifferentieerde duurzaamheidsaanpak. Uitgangspunt is dat deze panden, waar zij onderdeel blijven van de portefeuille, stapsgewijs worden verduurzaamd richting de geldende renovatiestandaarden. Daarbij wordt gestuurd op vermindering van energiegebruik en CO₂-uitstoot, benutting van natuurlijke onderhoudsmomenten en, gezien de uiteenlopende functies en gebruikers, maatwerk per gebouw.

Maatregelen lage energielabels (EFG)

In 2025 heeft Woonkwartier een grote stap gezet in het terugdringen van woningen met lage labels. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat uiterlijk in 2028 geen woningen een E, F of G label meer hebben. Dit met uitzondering van monumenten en geplande sloopwoningen.

481 Woningen met een E, F of G label zijn in 2025 opgewaardeerd (jaardoel: 477). Daarmee overtreft Woonkwartier haar eigen doelstelling. Dit resultaat was mogelijk doordat projecten die in 2024 waren gestart, in 2025 formeel zijn opgeleverd, het labelproces is verbeterd en complexere EFG-woningen worden niet langer via ketensamenwerking maar via aanbesteding uitgevoerd.

Naast de wettelijke eisen ten aanzien van E, F en G labels heeft Woonkwartier de ambitie ook D labels terug te dringen. Dit lukt niet volledig. Het restant van deze lage labels bestaat uit technisch ingewikkelde opgaven, waarbij ook vraagstukken spelen rondom isolatie, installaties en betaalbaarheid. Dit vraagt om een gefaseerde aanpak richting 2030–2032.

Isolatiestandaard

De isolatiestandaard is een landelijke norm die aangeeft hoe goed een woning geïsoleerd moet zijn om klaar te zijn voor een toekomst met een (hybride) warmtepomp of een warmtevoorziening zonder aardgas. Het is een technische minimumnorm voor energiezuinigheid van de schil van de woning (dak, gevel, vloer englas). Woningen die voldoen aan de isolatiestandaard:

- hebben voldoende isolatie om met lage temperatuur warmte verwarmd te kunnen worden
- verliezen weinig warmte
- zijn comfortabeler
- en hebben lagere energielasten

De isolatiestandaard is in Nederland ontwikkeld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en RVO, en is opgenomen in de Aedes-routekaart die corporaties gebruiken. In 2025 zijn belangrijke stappen gezet om woningen te laten voldoen aan de isolatiestandaard.

- 835 van de 8.579 woningen voldoen nu aan de isolatiestandaard
- Via projectmatig onderhoud zijn 461 woningen “op de routekaart” gezet richting standaard (1 of 2 stappen)

Het isolerend vermogen van woningen bepaalt de energie-efficiëntie van de woning, de toekomstige investeringsbehoefte en de energiearmoede onder huurders. De routekaart maakt de verduurzamingsopgave inzichtelijk en maakt het mogelijk om maatregelen slim over de jaren te spreiden.

CO₂-reductie

In 2025 is een belangrijke stap gezet richting structurele CO₂-sturing. De CO₂-footprint over 2024 is volledig in beeld gebracht. Deze bevat zowel directe als indirecte uitstoot (onder andere energiegebruik, ingekochte diensten en materialen). Hiermee is voor het eerst organisatiebreed inzicht verkregen in de belangrijkste uitstootbronnen, waardoor verduurzamingskeuzes onderbouwd en meetbaar kunnen worden gemaakt.

Deze footprint vormt het uitgangspunt voor jaarlijkse CO₂-monitoring en helpt Woonkwartier om strategisch te sturen op impact. Deze ambitie wordt uitgebreid beschreven in een separate ESG-rapportage, die Woonkwartier in 2026 voor het eerst gelijktijdig met het jaarverslag opstelt. In 2026 wordt de footprint vervolgens vertaald naar concrete reductiedoelen.

Versnelling van verduurzamingsprojecten

Naast maatregelen om energielabels te verlagen en woningen te ontwikkelen naar de energiestandaard zijn in 2025 ook andere bijzondere projecten uitgevoerd in het kader van verduurzaming.

- LED-transitie

De LED-transitie draagt aantoonbaar bij aan reductie van energieverbruik en CO₂-uitstoot, doordat conventionele verlichting wordt vervangen door energiezuinige alternatieven. De raamovereenkomsten voor grootschalige LED-verlichting zijn gesloten, waardoor de vervanging in 2025 structureel kon draaien en in 2026 wordt opgeschaald.

- CV-vervanging

De vervanging van CV-installaties is ingezet om verouderde, inefficiënte ketels te vervangen, wat leidt tot lager gasverbruik en minder CO₂-uitstoot. Door CV-vervanging te koppelen aan planmatig onderhoud wordt doelmatigheid bereikt: verduurzaming vindt plaats op momenten dat installaties toch aan vervanging toe zijn.

- Brandveiligheidsprogramma

Het brandveiligheidsprogramma is primair ingegeven door veiligheidsdoelstellingen, maar wordt bewust gecombineerd met verduurzaming. Door investeringen in veilige technische installaties, aangepaste bergingen en verbeterde voorzieningen worden woningen niet alleen veiliger, maar ook toekomstbestendig.

De gekozen aanpak sluit aan bij het Koersplan: gericht handelen om veiligheids- én duurzaamheidsdoelen te combineren. Door gericht te investeren in installaties, isolatie en veilige technische oplossingen wordt de portefeuille toekomstbestendig gemaakt.

Zonnecoöperaties UitOnsDak I en II

UitOnsDak (UOD) I en II zijn zonnecoöperaties waarbij Woonkwartier daken beschikbaar stelt zodat huurders kunnen meedoen aan collectieve opwek van zonne-energie. UOD zorgt voor lagere energielasten, CO₂-reductie en maakt verduurzaming toegankelijk voor huurders die zelf geen zonnepanelen kunnen plaatsen.

UOD I draait onder de oude postcoderoosregeling. Hieraan nemen 384 huurders deel.

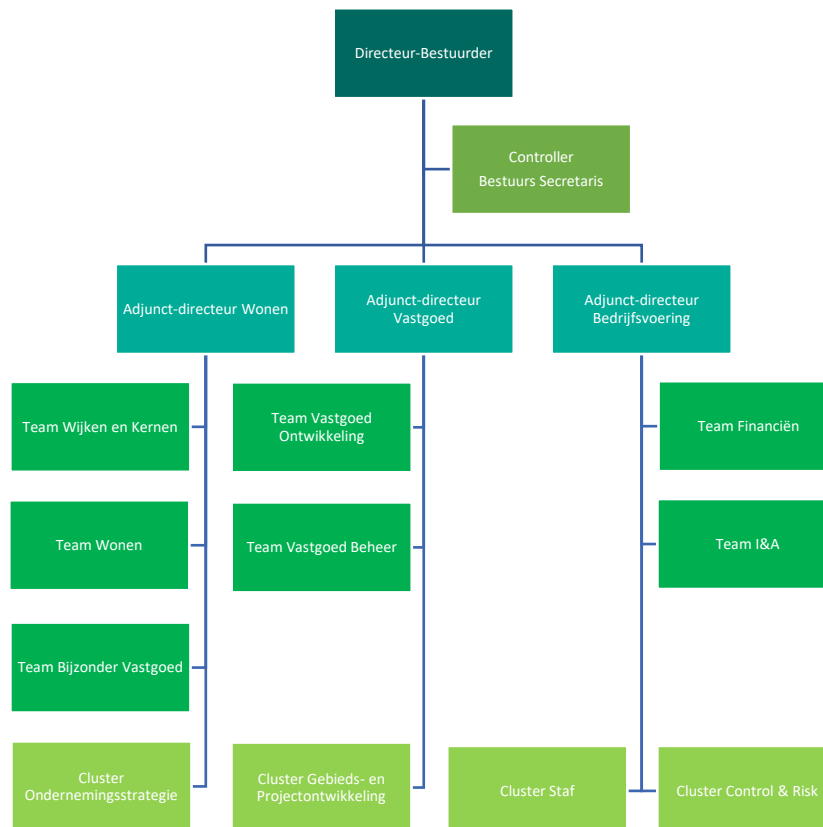
UOD II is gestart onder de gunstigere SCE-regeling en groeit snel, met 96 deelnemers en 96 wachtenden en 9 beschikbare daken. Hiermee draagt Woonkwartier direct bij aan de eigen duurzaamheidsdoelen, het verlagen van energiarisico en de lokale energietransitie.

In 2025 zijn voorbereidingen getroffen om UOD II in 2026 tot uitvoering te kunnen brengen.

2.8 Werken aan een professionele organisatie

In het Koersplan 2025–2028 is duidelijk gekozen: de maatschappelijke opgave van Woonkwartier ligt in de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid (1), vitale wijken (2), wonen met zorg (3) en duurzaamheid (4). Om deze opgaven te kunnen realiseren, moet de organisatie echter krachtig, professioneel, wendbaar en toekomstbestendig zijn. Daarom staat dit hoofdstuk niet naast, maar onder de vier inhoudelijke thema's.

Een professionele organisatie is de randvoorwaarde voor succes. Het is de basis waarop plannen concreet worden, projecten slagen, bewoners goed geholpen worden, data betrouwbaar is en samenwerking soepel verloopt. In 2025 heeft Woonkwartier belangrijke stappen gezet om deze basis te versterken.



Betrouwbare en toegankelijke dienstverlening

De kwaliteit van onze dienstverlening vormt de eerste pijler van professionaliteit. De waardering van bewoners bleef in 2025 stabiel en positief met scores tussen 7,3 en 8,4 op de belangrijkste klantprocessen (reparaties, onderhoud, verhuur).

Er is geïnvesteerd in:

- betere communicatie in het verhuurproces,
- beter informatiemanagement bij onderhoud,
- snellere terugkoppeling vanuit klantcontact.

Deze professionalisering maakt het mogelijk om projecten binnen de thema's uit het Koersplan zoals mutatieprocessen, leefbaarheidstrajecten en verduurzamingsprojecten — efficiënt en klantgericht uit te voeren.

Klachtenafhandeling en leren van signalen

Woonkwartier hecht groot belang aan een zorgvuldige en onafhankelijke behandeling van klachten. Wanneer interne afhandeling niet tot een oplossing leidt, kunnen huurders en woningzoekenden terecht bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie, die een zwaarwegend advies uitbrengt aan de directie.

In 2025 is het aantal klachten over de dienstverlening fors gedaald naar 99, tegenover 166 in 2024. Ook het aantal externe geschillen bleef beperkt en het aantal zaken bij de Huurcommissie liet opnieuw een dalende trend zien. Dit wijst erop dat klachten steeds vaker tijdig en intern worden opgelost.

De analyses laten zien dat, ondanks de daling van het totale aantal klachten, het aandeel klachten over houding en gedrag is toegenomen, terwijl klachten over het uitblijven van reacties juist sterk zijn afgenomen. De gemiddelde afhandelingstermijn kwam met 17 dagen boven de interne norm van 14 dagen uit. Dit is een aandachtspunt voor 2026. Woonkwartier blijft klachten actief benutten om processen te verbeteren en de kwaliteit van de dienstverlening verder te versterken.

Visie op dienstverlening

Eind 2025 is de visie op dienstverlening vastgesteld. Deze visie beschrijft hoe Woonkwartier haar dienstverlening verder wil ontwikkelen vanuit het perspectief van de bewoner en andere stakeholders. Daarbij staan persoonlijke benadering, toegankelijkheid en een consistente klantreis centraal. De visie vormt een belangrijk kader voor verdere verbeteringen in processen, digitalisering en samenwerking en wordt vanaf 2026 stapsgewijs geïmplementeerd.

Medewerkers: vakmanschap, inzetbaarheid en cultuur

De opgaven van Woonkwartier worden gerealiseerd door onze medewerkers. We zijn trots op de inzet en dagelijkse bijdragen die onze medewerkers hebben laten zien het afgelopen jaar. Investeren in medewerkers blijft een directe randvoorwaarde voor het realiseren van de maatschappelijke ambities.

Vitaliteit en inzetbaarheid

Het ziekteverzuim kwam uit op 6,4%, beïnvloed door langdurige uitval (hoofdzakelijk niet werkgerelateerd) en een zwaar griepseizoen. In 2025 is extra ingezet op:

- preventieve en vroegtijdige interventies,
- re-integratiebegeleiding,
- coaching en ondersteuning van leidinggevenden.

Opleiding en professionalisering

Er is € 2.369 per FTE besteed aan opleiding en ontwikkeling. Dit ondersteunt vakmanschap op terreinen zoals:

- complexe verduurzamingsprojecten (Thema 4),
- omgang met kwetsbare doelgroepen (Thema 2 en 3),
- projectmatig werken (Thema 1).

Ondernemingsraad

Het jaar 2025 was een jaar van ontwikkeling voor de ondernemingsraad, die dit jaar werd uitgebreid van 4 naar 6 leden. Er werd gewerkt aan meer zichtbaarheid en een verdere professionalisering en er vonden verschillende achterbanraadplegingen, strategiebijeenkomsten en overleggen met de bestuurder en HR plaats. Dit resulteerde in een meer zichtbare en daadkrachtige OR die de belangen van medewerkers op een proactieve, kritische en constructieve manier behartigt.

Cultuur en samenwerken

In 2024 is Woonkwartier gestart met een organisatieontwikkelprogramma onder de titel *Van uitspreken naar aanspreken*. Ook in 2025 werd dit traject voortgezet. Dit met het uitzetten van het traject in de gehele organisatie. Negen medewerkers (ambassadeurs) gaan teams en hun leidinggevenden helpen met samenwerken, aanspreekgedrag en psychologische veiligheid.

Een sterke aanspreekcultuur is nodig om complexe projecten gezamenlijk en succesvol te realiseren.

Digitalisering en datagedreven werken als versneller

De organisatie kan alleen professioneel werken als digitalisering en data op orde zijn. Digitalisering is geen doel, maar een middel om efficiënter, veiliger en inzichtelijker te werken. De continuïteit en veiligheid van onze ICT-omgeving zijn cruciaal voor de uitvoering van alle primaire processen. In 2025 nam het belang hiervan verder toe door de zichtbare toename van cyberdreigingen mede ingegeven door geopolitieke ontwikkelingen. Woonkwartier beheerst dit risico met een combinatie van technische maatregelen, monitoring en gedragsinterventies:

- Onze volledige IT-omgeving wordt 24/7 gemonitord, waardoor incidenten vroegtijdig worden gedetecteerd en maatregelen snel kunnen worden uitgerold.
- Jaarlijks worden periodieke penetratietesten uitgevoerd om kwetsbaarheden in systemen op te sporen en te mitigeren.
- Het cyberbewustzijn van medewerkers wordt actief verhoogd via trainingen, e-learnings, een phishingcampagne en bewustwordingsactiviteiten, waaronder de Woonkwartierdag die in 2025 volledig in het teken stond van cyberrisico's.

Woonkwartier werkt voor informatiebeveiliging volgens de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 4.0), met een jaarlijkse PDCA-cyclus en ondersteuning door een externe security officer en privacy officer.

Deze werkwijze maakt de organisatie minder kwetsbaar, borgt continuïteit en ondersteunt veilige digitalisering en datagedreven besluitvorming in alle primaire processen — van wijkgericht werken tot verduurzaming.

Datagedreven werken

Woonkwartier is in 2021 gestart met ontwikkeling van datagedrevenheid. Hiermee wordt bedoeld de beschikbaarheid van sturingsinformatie in dashboards. Dit op basis van een in 2024 vastgestelde strategische notitie *Navigeren naar Datagedrevenheid*. In dit kader zijn in 2025 9 dashboards opgeleverd en 7 dashboards doorontwikkeld. Het betreft onder andere een dashboard voor Leefbaarheidsmeldingen, Processen & Risico's, Inkoopfacturen en Opvolgingslijst.

Datagovernance

Beschikbaarheid en kwaliteit van de data die in de systemen van Woonkwartier vastgelegd wordt, wordt steeds belangrijker. Om hier beter invulling aan te geven is in 2025 gestart met de ontwikkeling van Datagovernance. Met Datagovernance wordt een systeem van regels, processen en procedures bedoeld die worden gebruikt om ervoor te zorgen dat gegevens beschikbaar, betrouwbaar, nauwkeuring, veilig en consistent zijn en blijven. Dit proces wordt in 2026 afgerond.

AI-adoptie

Kunstmatige Intelligentie (in het Engels afgekort tot AI) vindt steeds meer toepassing binnen Woonkwartier. Tijdens de Woonkwartierdag in september is aan alle medewerkers een training Copilot aangeboden. Alle medewerkers beschikken sindsdien over een licentie op Copilot en beschikken hiermee over een veilige digitale assistent voor de Microsoft 365 omgeving. In 2026 gaan we de inzet van AI in de organisatie verder verbreden ook om als werkgever relevant te blijven voor toekomstige generaties werknemers.

Betere processen en sterke interne beheersing

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet om processen vast te leggen, te verbeteren en risico's te beheersen. Alle processen worden centraal geregistreerd met hierbij een revisiekalender.

Optimalisatie applicatielandschap

Eind 2024 is Woonkwartier in het kader van optimalisatie van het applicatielandschap gestart met de voorbereidingen om te komen tot het kunnen sturen op aangegane verplichtingen. Voor de voortgangsrapportage is er nu een afhankelijk van inzichten achteraf uit facturatie. De vastlegging van aangegane verplichtingen voor niet planmatig onderhoud, mutatie onderhoud en woningverbetering is in 2025 opgeleverd. Dit geldt ook voor het vastleggen van aangegane verplichtingen bij vastgoed projecten. Aansluitend wordt in het eerste kwartaal van 2026 de inrichting van aangegane verplichtingen bij inkoopcontracten gerealiseerd. Hierna volgt de inrichting van geautomatiseerde factuurverwerking geïmplementeerd. Hiermee wordt de procuratie definitief verlegd van facturatie naar inkoop.

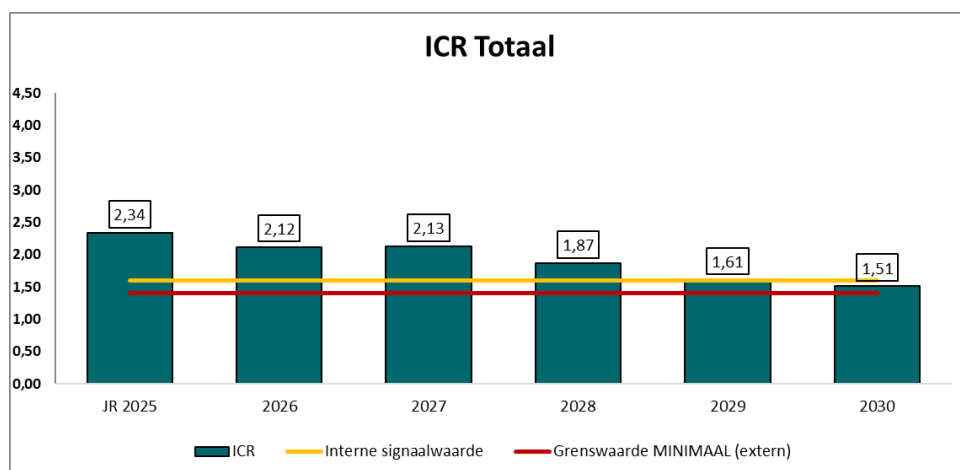
Functioneel beheer en kerngebruikers

Voor optimalisatie van bestaande en implementatie van nieuwe functionaliteit zoals aangegane verplichtingen en automatische factuurverwerking is de inrichting van functioneel beheer met kerngebruikers essentieel. Hiermee is Woonkwartier bij de implementatie van Tobias 365 als nieuw ERP in 2024 gestart. Dit heeft in 2025 veel aandacht gehad en krijgt ook in de jaren hierna veel aandacht. Dit is mede verankerd in de in 2025 vastgestelde ICT Visie.

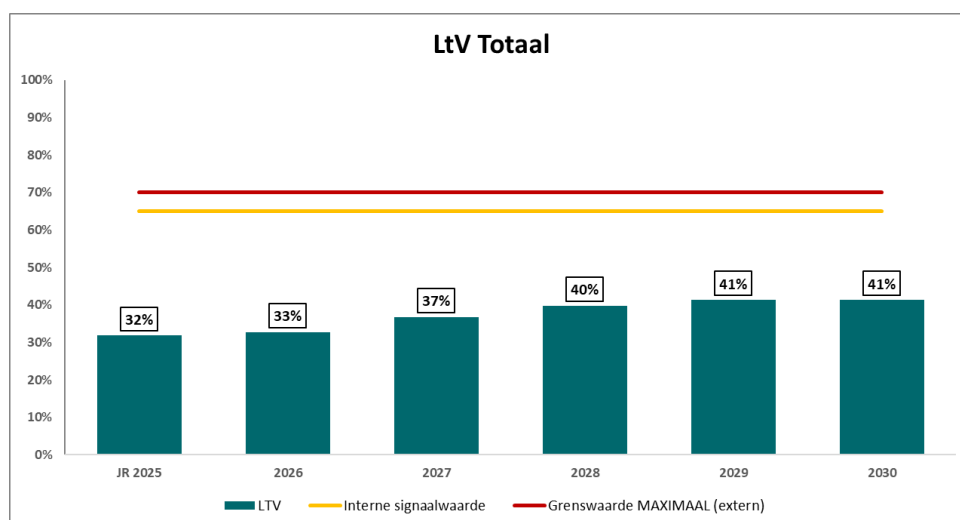
3 Onze Financiën

Woonkwartier staat financieel solide en voldoet aan alle normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De financiële positie blijft daarmee stabiel en voorspelbaar. De belangrijkste ratio's, zoals solvabiliteit, ICR en LTV, blijven ruim binnen de gestelde kaders en ontwikkelen zich de komende jaren gezond richting de doelen uit de meerjarenbegroting.

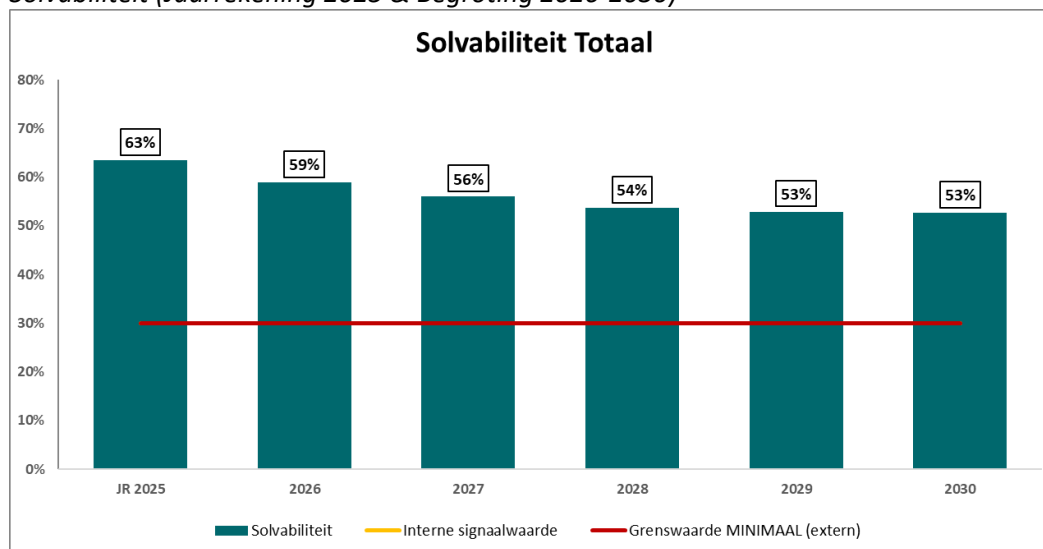
ICR (Jaarrekening 2025 & Begroting 2026 -2030)



LTV (Jaarrekening 2025 & Begroting 2026-2030)



Solvabiliteit (Jaarrekening 2025 & Begroting 2026-2030)



NB: grenswaarde is gelijk aan interne signaalwaarde

In 2025 is minder geïnvesteerd dan oorspronkelijk gepland, vooral door vertragingen in projecten en uitvoeringscapaciteit. De komende jaren zetten we daarom extra in op investeringen in ons bezit. Omdat we meer investeren dan de operationele kasstroom oplevert, zullen we aanvullend moeten financieren. Dit past binnen de beschikbare borgingsruimte en onze financieringsstrategie.

De toezichthouders beoordelen Woonkwartier positief. Het WSW plaatst Woonkwartier in het lage tot gemiddelde risicoprofiel en heeft voldoende borgingsruimte toegekend voor toekomstige investeringen. De Autoriteit Wonen (Aw) ziet op alle onderdelen een laag risico, met uitzondering van interne beheersing, die als midden is beoordeeld.

De marktwaarde van ons vastgoed steeg in 2025 met circa 6%, grotendeels door marktontwikkelingen. De beleidswaarde ligt substantieel lager, wat logisch is gezien de sociale kaders waaronder wij opereren. Het verschil – ongeveer 31% van de marktwaarde – weerspiegelt het deel van het vermogen dat niet direct realiseerbaar is door het gevoerde volkshuisvestelijke beleid.

4 Risicomanagement

Woonkwartier heeft een solide systeem voor risicomanagement, ingebed in de planning- en controlcyclus en gebaseerd op het Three Lines-model. Het in 2025 geactualiseerde Statuut Risicomanagement beschrijft rollen en verantwoordelijkheden, en vormt het kader voor de beheersing van strategische, financiële en operationele risico's.

Het risicobewustzijn binnen de organisatie is versterkt door periodieke risicodialogen, risicomanagement in de kwartaalrapportages en aandacht voor soft controls zoals voorbeeldgedrag, integriteit en informatiebeveiliging.

In 2025 heeft Woonkwartier de volgende strategische risico's onderkend en gemonitord. De prioritering van deze risico's is gerapporteerd van hoge naar lagere prioriteit:

Risico	Beheersingsmaatregel
1. Realisatiekracht (externe factoren): door externe onzekerheden bestaat het risico dat Woonkwartier binnen tien jaar geen 1.000 woningen bouwt en haar doelen voor de woningmarkt niet haalt.	In 2025 werd het programma <i>Versnelling toevoeging woningen</i> gestart om meer projecten te realiseren. Dit gaf beter inzicht in kansen voor versnelling, maar externe factoren zoals gemeentelijke capaciteit, vergunningen en netcongestie beperkten de effectiviteit. Het risico werd deels beheersbaar, maar bleef niet volledig beïnvloedbaar.
2. Cybercrime: door mogelijk zwakke beveiliging en onbewust gedrag loopt Woonkwartier meer risico dat een cyberaanval de dienstverlening langdurig belemmert doordat systemen niet beschikbaar zijn. Geopolitieke ontwikkelingen vergroten dit risico.	Technische maatregelen en betere cyberbewustzijn onder medewerkers hebben in 2025 het risico effectief beperkt. Er waren geen grote incidenten. Training, monitoring en bestuurlijke aandacht zorgen voor een sterke en passende beheersing van de externe dreiging.
3. Zorgvastgoed: door snelle veranderingen in de zorgsector loopt Woonkwartier het risico dat het zorgvastgoed leeg komt te staan en er huurinkomsten verloren gaan.	In 2025 zijn strategische analyses en beleid uitgevoerd voor zorgvastgoed, waardoor inzicht is verkregen in leegstands- en financiële risico's. Er zijn geen acute risico's vastgesteld, en beheersmaatregelen hebben een stabiliserend effect gehad. De definitieve strategie volgt in 2026.
4. Realisatiekracht (netwerkpartners): door bezuinigingen bij samenwerkingspartners bestaat het risico dat Woonkwartier taken moet overnemen buiten het eigen takenpakket of dat resultaten vertragen of van mindere kwaliteit zijn. Dit kan leiden tot extra kosten voor Woonkwartier.	De afhankelijkheid van netwerkpartners is in 2025 actief gemanaged via prestatieafspraken en structureel overleg. Dit heeft bijgedragen aan continuïteit in samenwerking, maar kon vertragingen door beperkte uitvoeringskracht bij partners niet volledig voorkomen. De beheersmaatregelen zijn ondersteunend geweest, maar het risico blijft deels extern bepaald.
5. Geen woningen voor de primaire doelgroep: door verduurzaming biedt Woonkwartier woningen van hoge kwaliteit. Hierdoor kunnen de huren boven de aftoppingsgrens komen, waardoor ze minder toegankelijk worden voor de primaire doelgroep.	In 2025 zijn beleidsmaatregelen voorbereid om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te borgen, waaronder nieuwe contractvormen en het tweehurenbeleid. De implementatie vindt grotendeels plaats in 2026, waardoor het effect in 2025 nog beperkt zichtbaar is. Het risico is tijdig onderkend en beleidsmatig geadresseerd.
6. Veiligheid medewerkers: polarisatie en desinformatie kunnen leiden tot een onveilige werkomgeving bij Woonkwartier, waardoor medewerkers risico lopen op letsel of gezondheidsproblemen en mogelijk uitvallen.	In 2025 is de veiligheid van medewerkers geborgd door agressietrainingen, een zero-tolerancebeleid en heldere protocollen. Er zijn geen ernstige incidenten geweest. De maatregelen zorgen voor meer bewustzijn, weerbaarheid en een veiligere werkplek.
7. Overlast in de wijk: door meer individualisme en minder sociale samenhang kunnen problemen in de wijken toenemen, wat kan leiden tot meer overlast, geweld en hogere kosten voor Woonkwartier.	In 2025 is ingezet op gebiedsgericht werken, wijkregie en een combinatie van handhaving en sociaal beheer. Hierdoor is beter zicht ontstaan op wijkproblematiek en is preventiever gewerkt aan overlast. Hoewel overlast niet volledig is teruggedrongen, is de beheersing verbeterd en zijn signalen eerder opgepakt.

8. Realisatiekracht (capaciteit): omdat doelstellingen niet altijd vertaald kunnen worden in concrete resultaten, bestaat het risico dat bij de uitvoering van veel projecten tegelijkertijd de capaciteit tekortschiet. Hierdoor kunnen doelstellingen niet of pas later worden behaald.	Ondanks gerichte inzet op werving, tijdelijke inhuur en interne doorontwikkeling bleef de interne capaciteit in 2025 kwetsbaar. Ziekteverzuim en arbeidsmarktkrapte beperkten de uitvoeringskracht. De beheersmaatregelen hebben continuïteit geborgd, maar niet alle doelstellingen konden binnen de geplande termijnen worden gerealiseerd.
9. Onvoldoende samenwerking intern: door gebrekkige samenwerking tussen afdelingen wordt de problematiek niet integraal aangepakt, wat leidt tot inefficiëntie, vertraging, minder innovatie en lagere medewerkerstevredenheid.	Met de start van het organisatieontwikkelprogramma <i>Van uitspreken naar aanspreken</i> is in 2025 gewerkt aan het versterken van samenwerking, aanspreekcultuur en eigenaarschap. De eerste effecten zijn zichtbaar, met name binnen management en teams. De volledige doorwerking vraagt verdere uitrol in 2026.

Over 2025 bezien zijn de belangrijkste strategische risico's actief gemanaged en zijn beheersmaatregelen waar nodig aangescherpt. Op meerdere terreinen is de beheersing versterkt, met name op het gebied van cyberveiligheid, veiligheid van medewerkers en interne samenwerking. Bij risico's die sterk afhankelijk zijn van externe factoren of arbeidsmarktomstandigheden blijft de effectiviteit van maatregelen beperkt, ondanks gerichte inspanningen. Voor diverse risico's geldt dat de ingezette maatregelen in 2026 verder tot effect moeten komen.

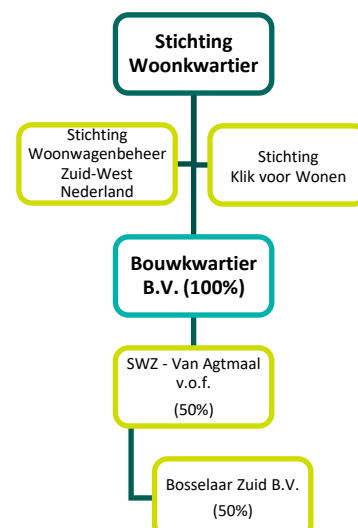
Financiële continuïteit

Scenarioanalyses laten zien dat Woonkwartier financieel gezond blijft, maar gevoelig is voor een cumulatie van externe risico's zoals inflatie, hoge bouwkosten en rentestijgingen. De organisatie beschikt over voldoende sturingsmogelijkheden om tijdig bij te sturen en blijft daarmee in control. Externe toezichthouders (WSW en Aw) bevestigen dit positieve oordeel.

5 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier ziet er als volgt uit:

<i>Groepsmaatschappijen</i>	Bouwkwartier B.V.
<i>Overige deelnemingen</i>	SWZ - Van Agtmaal v.o.f. Bosselaar Zuid B.V.
<i>Verbonden ondernemingen</i>	Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland Stichting Klik voor Wonen



6 Verslag Raad van Commissarissen

6.1 Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen heeft een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht opgesteld. Wij geven daarin samen met het bestuur antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

6.2 Toezicht- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit:



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Kwartaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;
- Verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten;
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;
- Rapportages over bijzondere onderwerpen;
- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties;
- De vierjaarlijkse visitatie.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur m.b.t. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het toezicht op de financiële informatieverstopping door Woonkwartier, waaronder de keuzes ten aanzien van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake;
- Het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- Het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders;
- De goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle;
- De beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met de bestuurder.

En de audit commissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden;
- Controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van Woonkwartier;
- Controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht op de toepassing van waardestrategie binnen Woonkwartier;
- Het toezicht op de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- Vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's, daar waar investeringsvoorstellen afwijken van de in het investeringsstatuut vastgelegde kaders;
- Het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- De vormgeving van het assetmanagement.

En de vastgoedcommissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is:

- Het doen van voorstellen aan de RvC over het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingenbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen, ter vaststelling door de RvC.
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en het doen van voorstellen voor een profielschets van de Raad van Commissarissen en de bestuurder;
- Het komen met een voorstel voor werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, rekening houdend met de daarvoor geldende wet- en regelgeving en benoemingsprocedures;
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen;
- Het opstellen van een voorstel in geval van herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen en het geven van advies daaromtrent;
- Het opstellen en evalueren van het beoordelings- en beloningsbeleid voor de bestuurder;
- Het organiseren en voeren van functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken met de bestuurder op basis van het overeengekomen beleid;
- Het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten;
- Het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen.

6.3 Governancecode Woningcorporaties

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

Visitatie

Onze maatschappelijke prestaties worden eens in de 4 jaar getoetst door een onafhankelijke visitatiecommissie. In 2025 heeft Ecorys de visitatie voor Woonkwartier uitgevoerd (over de periode 2021 t/m 2024). Het visitatierapport schetst een beeld van een betrokken, wendbare en lerende organisatie. Ook heeft het waardevolle inzichten en aanbevelingen opgeleverd, die ter hand worden genomen. Zoals het verder versterken van de pro activiteit, het omzetten van verbinding in daadkracht en het vergroten van intern eigenaarschap. Het Koersplan voor de periode 2025-2028 biedt een goed kader voor het aanpakken van de opgaven en uitdagingen.

Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een kwartaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze kwartaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de concerncontroller. De kwartaalrapportage vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen. Met de goedkeuring van het koersplan 2025-2028 is afgesproken om

de kwartaalrapportage te enten op de hoofdoelen uit het koersplan en waar mogelijk te vereenvoudigen en compacter te maken.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals (des)investeringsvoorstellen, jaarverslag en jaarrekening, jaarplan en (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden doorgaans voorafgegaan door een informele (online) vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voorbesproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen. Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde in 2025 tweemaal met de Ondernemingsraad en met de huurdersvereniging Fijn Wonen. Ook was de RvC vertegenwoordigd op de beide ALV's van HV Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en het bijhouden van vakliteratuur en publicaties.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder.

In de zomer van 2025 heeft het afscheid plaatsgevonden van directeur-bestuurder Ruud van den Boom. Onder begeleiding van een extern bureau en met nauwe betrokkenheid vanuit de ondernemingsraad, de medewerkers, de huurdersvertegenwoordiging alsook met input van de belangrijkste stakeholders van Woonkwartier, is het wervingstraject voor een nieuwe directeur-bestuurder succesvol doorlopen. Per 1 juli 2025 is M.N.M. van Dam begonnen als directeur-bestuurder.

De remuneratiecommissie zorgt tevens voor de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen. In 2025 heeft een herbenoemingsprocedure plaatsgevonden, waarna de heer H. Visscher voor 4 jaar is herbenoemd.

Beoordelingskader en beoordeling bestuurder

Met de nieuwe directeur-bestuurder zijn afspraken gemaakt middels een bestuursopdracht. Nadere jaarafspraken incl. beoordelingskader worden in het begin van het nieuwe jaar opgesteld, aangezien de bestuurswissel midden in het jaar heeft plaatsgevonden. In diverse gesprekken, waaronder met de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie Fijn Wonen, is getoetst in hoeverre de bestuurder

aan de bestuursopdracht voldoet. De bestuurder voldoet naar volle tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (Wet normering topinkomens).

Bezoldiging van de bestuurder

De directeur-bestuurder van Woonkwartier is vanaf 1 juli 2025 M.N.M. van Dam (tot 1 juli 2025 was dit de heer R.A.J. van den Boom). Mevrouw Van Dam had in 2025 geen nevenfuncties.

De heer Van den Boom had in 2025 de volgende nevenfuncties:

- Lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties;
- Lid Adviesraad Stad en Regio van Platform31;
- Adviseur/eigenaar organisatieadviesbureau Lignum.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders jaarlijks minimaal 36 PE punten, of minimaal 108 PE-punten over de afgelopen 3 jaar moeten halen. Door mevrouw Van Dam zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2025
Mevrouw M.N.M. van Dam	25

In 2025 betrof dit een leergang bij Comenius en diverse verschillende cursussen, masterclasses en bijeenkomsten, mét en zonder PE punten.

De bezoldiging van de bestuurder van Woonkwartier is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2025 gold daarom een maximum van € 206.000 voor de bestuurder. De gegevens betreffende de beloning van de bestuurder zijn opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening. Declaraties van de bestuurder worden na controle ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen over 2025 vond plaats in december jl. Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief) zijn daar aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstrengeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden.

Integriteit is op verschillende wijzen in en buiten de RvC-vergaderingen aan de orde geweest.

Integriteit en veiligheid op de werkvloer staat goed op de agenda. Dit zowel binnen de eigen interne organisatie door middel van zogenaamde integriteitsdialogen met de medewerkers en HR/

controller. Er zijn activiteiten ondernomen om blijvende aandacht voor integriteit te waarborgen, door op organisatie- en team niveau, maar juist ook individueel stelselmatig te agenderen, bespreekbaar te maken en waar nodig intermenselijk gedrag op aan te passen. De bijeenkomsten voor deze activiteiten zijn goed bezocht. De Raad is betrokken geweest bij deze ontwikkelingen en op de hoogte gesteld van de uitkomsten.

In 2025 is bijzondere aandacht gegeven aan sociale veiligheid als onderdeel van integriteit. Uit de externe integriteitsmeting van 2024 door Bing- waarvan de generieke uitkomst goed was - bleek dat een beperkt aantal medewerkers op het gebied van sociale veiligheid een negatieve connotatie beleving hadden. Vanuit een zero tolerance beleid gaf dit genoeg aanleiding om onze vertrouwenspersoon in te schakelen. Dit heeft niet geleid tot meldingen van onveilig gedrag.

Voor stakeholders wordt het begrip integriteit benadrukt in de in 2025 vastgestelde visie op professioneel opdrachtgeverschap

Integriteit maakte onderdeel uit van de bespreking van de managementletter met de externe accountant.

Klankbordrol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (bijna elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het directieteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Van de leden van de Raad van Commissarissen vraagt dit een evenwichtige rolinvulling: voldoende inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen heeft op deze wijze, individueel en collectief, het bestuur in 2025 met gezag en respect begeleid.

Nevenstructuur

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouwprojecten en samenwerkingen zijn ondergebracht, die formeel niet onderdeel mogen zijn van de Toegelaten Instelling. De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier BV.

Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die in het najaar van 2023 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Governance, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief.

Sinds 1-1-2022 telt de RvC 5 commissarissen, waarvan 2 op basis van een huurdersvoordracht. De samenstelling in 2025 was als volgt:

Lid	Geboortejaar	(Her) benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie/ voordracht
Mevr. I. Hems	1976	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie
Dhr. J.H. Mulder (voorzitter)	1969	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie Huurdersvoordracht
Mevr. B.A.M. Elbers	1962	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Auditcommissie Huurdersvoordracht
Dhr. M.J.A. Belt	1973	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Auditcommissie Vastgoedcommissie
Dhr. H. Visscher	1962	1-9-2021	1-9-2025	Ja, herbenoemd voor 4 jaar	Vastgoedcommissie

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2025 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. M.J.A. Belt	Financieel directeur, Chevron bedrijven in Nederland.	Geen
Mevr. B.A.M. Elbers	Bestuursadviseur gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant.	- TIAS, lid adviesraad opleiding MPM/MME - Lid raad van toezicht van stichting de Belvertshoeve (tot 1 maart 2025)
Mevr. I. Hems	Algemeen directeur, Ergon (Sociale Werkvoorziening).	- Bestuurslid Stichting Hit the City - Lid raad van toezicht Stichting Veldvest
Dhr. J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal.	- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Markant-Leersaam onderwijs Breda - Vicevoorzitter Raad van Toezicht Archipel Scholen Walcheren - Voorzitter Rekenkamer gemeente Veere - Lid Rekenkamer gemeente Tilburg - Lid Rekenkamer De Bevelanden & Tholen
Dhr. H. Visscher	Hoogleraar Woningkwaliteit en procesinnovatie, TU Delft. Directeur Urban Energy Institute, TU Delft.	Voorzitter bestuur Stichting Resultaat Gericht Samenwerken

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering Topinkomens. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en

commissarissen. Voor 2025 geldt een maximum van €206.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van €24.720 (12%) voor de voorzitter en €16.480 (8%) voor leden van de Raad van Commissarissen. Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen conform het advies van de remuneratiecommissie gehonoreerd op €16.480 voor de leden RvC en €24.720 voor de voorzitter.

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2025 minimaal vijf PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2025 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2025
Dhr. M.J.A. Belt	8
Mevr. B.A.M. Elbers	12
Mevr. I.M. Hems	31
Dhr. J.H. Mulder	6
Dhr. H. Visscher	7

Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 regulier vergaderd op 12 februari, 2 april, 4 en 20 juni, 10 september, 7 november, 3 en 12 december (zelfevaluatie).

De auditcommissie heeft in 2025 vergaderd op 28 januari (jaarplan controller 2025 en 2e lijns business control, evaluatie accountant, visie op vermogen), 14 mei (jaarrekening 2024, scenario's, huurbefriezing), 8 juli (opdrachtbrief en controleplan accountant, stand van zaken werkplannen control, stand van zaken opvolgingslijst, update visie op vermogen, update reglement auditcommissie), 11 november (managementletter 2025, begroting 2026, treasury jaarplan 2026, visie op vermogen, update fiscaliteit, wisseling accountant).

De vastgoedcommissie heeft in 2025 vergaderd op 27 januari (positionering van de vastgoedcommissie), 22 april (projectenoverzicht, (flex) woningen Zevenbergen, update reglement vastgoedcommissie), 17 juni (projectenoverzicht, haalbaarheidsfase Cocon in Klundert, haalbaarheidsfase Markant in Zevenbergen), 7 oktober (voortgang projecten en pijplijn, stand van zaken optimalisatie Kristallaan, stand van zaken Programma Versnellen, haalbaarheidsfase Kadedijk in Fijnaart, transformatie Groenhuysen, stand van zaken St Josephbuurt, toekomst Moerdijk).

De remuneratiecommissie heeft in 2025 vergaderd op 29 januari, 31 maart, 7 mei, 18 juni, 10 september en 3 december. Deze vergaderingen hadden onder meer betrekking op de uitvoering van de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder, de wisseling van directeur-bestuurder en bestuurlijke continuïteit, rooster van aftreden, onkostenvergoeding bestuurder en bezoldiging c.q. honorering bestuur en RvC, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

Besluitvorming

In de reguliere vergaderingen is gesproken over het beleid van Woonkwartier in algemene zin en over de overheidsmaatregelen die gevolgen hebben voor de corporatie. In 2025 heeft door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in een besluitenregister. Hieronder een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

Aandachtveld	
Organisatie	Organisatie-/formatieontwikkeling
Governance/RvC aangelegenheden	- Opleidingsbehoefte RvC - Herbenoeming Henk Visscher als commissaris - Opvolging R. van den Boom/benoeming M.N.M. van Dam als directeur-bestuurder - Bezoldiging bestuurders en commissarissen - Zelfevaluatie
Investeringsen	(Des)investeringsvoorstellen (onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)
Financiën	- Kwartaalrapportages - Auditplan internal auditor - Risicomanagementrapportages
Financiën	- Kwartaalrapportages - Auditplan internal auditor - Risicomanagementrapportages - Managementletter en accountantsverslag externe accountant - Deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden - Jaarrekening en jaarverslag (inclusief controleverklaring externe accountant) - Evaluatie en opdracht externe accountant - Begroting - Toezicht-en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW
Maatschappelijk	(Meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten Halderberge/Moerdijk en Steenbergen - Maatschappelijke visitatie - Realisatie koersplan

Deel B: Jaarrekening 2025

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2025

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA

Ref. 31-12-2025 31-12-2024

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1		
	8.1.1	1.487.935	1.406.000
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.2	76.879	74.453
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	53.620	49.410
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	4.716	3.963
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.623.150	1.533.826

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2		
	8.2.1	5.563	3.194
Totaal van materiële vaste activa		5.563	3.194

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen	8.3		
	8.3.1	824	804
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	22	22
Latente belastingvorderingen	8.3.3	5.445	6.192
Totaal van financiële vaste activa		6.291	7.019

Totaal van vaste activa		1.635.004	1.544.038
--------------------------------	--	------------------	------------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4		
	8.4.1	783	1.145
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.4.2	76	13
Totaal van voorraden		859	1.159

Vorderingen

Huurdebiteuren	8.5		
	8.5.1	214	1.325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.2	814	1.503
Overige vorderingen	8.5.3	52	173
Overlopende activa	8.5.4	904	754
Totaal van vorderingen		1.984	3.754

Liquide middelen

	8.6	12.806	15.193
Totaal van vlottende activa		15.649	20.106

Totaal activa		1.650.652	1.564.145
----------------------	--	------------------	------------------

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA

Ref. **31-12-2025** **31-12-2024**

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Totaal van het groepsvermogen

8.7		
8.7.1	1.184.430	1.125.250
	1.184.430	1.125.250

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Overige voorzieningen

Totaal van voorzieningen

8.8		
8.8.1	17.734	5.285
8.8.2	244	226
	17.978	5.511

Langlopende schulden

Schulden aan banken

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Overige schulden

Totaal van langlopende schulden

8.9		
8.9.1	377.329	360.977
8.9.2	49.810	45.752
8.9.3	1.770	2.216
	428.908	408.945

Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Overige schulden

Overlopende passiva

Totaal van kortlopende schulden

8.10		
8.10.1	7.649	10.001
8.10.2	2.633	4.550
8.10.3	0	0
8.10.4	1.320	1.370
8.10.5	2.042	3.298
8.10.6	5.693	5.220
	19.337	24.438

Totaal passiva

1.650.652	1.564.145
------------------	------------------

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	9.1.1	73.484	70.356
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	2.299	2.857
Lasten servicecontracten	9.1.3	-2.844	-2.471
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.596	-4.760
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-35.034	-37.978
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-3.563	-3.469
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	29.745	24.535
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	2.012	2.661
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-105	-85
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.065	-2.119
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	-158	457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-41.161	-32.666
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	85.661	124.493
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	848	1.002
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	45.348	92.829
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	20	739
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-110	-645
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	9.4	-90	94
Overige organisatiekosten	9.5	-6.169	-5.836
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.363	-1.265
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	9.7.1	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	1.221	238
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-9.003	-8.563
Totaal van financiële baten en lasten	9.7	-7.782	-8.325
Totaal van resultaat voor belastingen		59.531	102.489
Belastingen	9.8	-372	-670
Resultaat deelnemingen	9.9	20	1.487
Totaal van resultaat na belastingen		59.180	103.307

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2025	2024
Huurontvangsten	73.899	70.398
Vergoedingen	2.472	2.369
Overige bedrijfsopbrengsten	739	1.308
Ontvangen interest	822	695
Saldo ingaande kasstromen	77.933	74.769
Betalingen aan werknemers	-9.200	-7.551
Onderhoudsuitgaven	-31.837	-34.242
Overige bedrijfsuitgaven	-14.207	-13.199
Betaalde interest	-10.449	-9.691
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-105	-140
Vennootschapsbelasting	1.064	1.482
Saldo uitgaande kasstromen	-64.734	-63.340
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.199	11.429
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.769	2.642
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.653	720
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	5.422	3.361
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-2.490	-310
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-962	-1.145
Investerings overig	-2.771	-1.252
Nieuwbouw huur	-3.484	-1.638
Nieuwbouw koop	-60	0
Verbeteruitgaven	-26.034	-29.868
Totaal van verwervingen van MVA	-35.800	-34.212
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-30.378	-30.851
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	27.000	42.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-12.208	-18.688
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.792	23.312
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.387	3.890
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.193	11.303
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.806	15.193
	-2.387	3.890

4. Algemene toelichting

4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenberg en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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.

4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leidinggegeven wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Boukwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

Overige kapitaalbelangen

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en Bosselaar Zuid B.V. omdat geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

4.5. Presentatiewijziging

Geen presentatie wijzigingen.

4.6. Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkwartier.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

4.7 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, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

4.8. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

4.9. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

4.9.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.9.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

4.9.3 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

4.9.4 Hedge-accounting

Woonkwartier past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten

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

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.3.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonkwartier hanteert de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau 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 Woonkwartier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Halderberge	Eengezinswoning	< 1960
Moerdijk	Meergezinswoning	1960 – 1969
Steenbergen	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
Woensdrecht	Garagebox	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2020

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Waarderingsmethode

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken 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 prestatie afspraken) 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 doorexploiteren 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 en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging					
Parkeren	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Woningen	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2025		2024		
	Min	Max	Min	Max	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 974	€ 2.594	€ 1.066	€ 2.327	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 907	€ 2.552	€ 984	€ 2.298	
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 7,69	€ 8,59	€ 7,33	€ 7,33	
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 7,86	€ 9,35	€ 8,91	€ 8,91	
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)	€ 12,42	€ 12,42	€ 11,84	€ 11,84	
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren	€ 70	€ 238	€ 68	€ 228	
	Min	Max	Min	Max	
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Mutatieonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,33	€ 7,33	
Mutatieonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 7,86	€ 9,35	€ 8,91	€ 8,91	
Mutatieonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)	€ 12,42	€ 12,42	€ 11,84	€ 11,84	
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Min	Max	Min	Max	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 542,49	€ 542,49	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 532,33	€ 532,33	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - ZOG (Intramuraal)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren	€ 35,49	€ 48,51	€ 33,83	€ 46,24	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,10%	0,08%	0,11%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%		0,07%		
Huurderving (% van de huursom)	1%		1%		
	Min	Max	Min	Max	
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen	4,00%	15,00%	4,00%	12,50%	
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - overig	4,00%	15,00%	5,00%	10,22%	
Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden		0-3 maanden		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) -	1,00%		1,00%		
	Min	Max	Min	Max	
Disconteringsvoet EGW	3,78%	16,60%	3,13%	16,00%	
Disconteringsvoet MGW	4,22%	12,90%	3,88%	12,44%	
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG	4,95%	14,50%	3,30%	9,83%	
Disconteringsvoet Parkeren	4,50%	8,25%	4,55%	8,45%	

In de marktwaarde 2025 wordt er, net als in 2024, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (peildatum 31-12-2025) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Parameters		2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
woongelegenheden						
Leegwaarde stijging		5,1%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overdrachtsbelasting		10,4%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter				
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing				
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties				
		Woongelegenheden € 374-€ 1.560 Gemiddeld € 1.045				
		Intramuraal zorgvastgoed per m2 VVO € 76,50 - € 285,75 Gemiddeld € 124,37				
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed per m2 VVO € 31,50-€ 207,00 Gemiddeld € 119,32				
		Parkeergelegenheden € 45-€ 375 Gemiddeld € 85				
<i>Huurinkomsten</i>	Werkelijke huren	Werkelijke huren				
<i>Huurstijging</i>	Prijsinflatie	Conform basisvariant				
<i>Exploitatiekosten</i>	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes				
<i>Erfpacht</i>	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing				
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2025)				

<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 106.000 – € 601.500 Gemiddeld € 290.527
		Parkeergelegenheden € 7.500 – € 75.000 Gemiddeld € 19.118
<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 3,78% - 16,60% Gemiddeld 6,93%
		Intramuraal zorgvastgoed 4,95% - 8,25% Gemiddeld 5,77%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4,95% -14,50% Gemiddeld 6,87%
		Parkeergelegenheden 4,50% - 8,25% Gemiddeld 6,09%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 0,00% -8,62% Gemiddeld 5,52%
		Intramuraal zorgvastgoed 4,75% - 10,75% Gemiddeld 6,64%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 5,35% -16,00% Gemiddeld 9,41%
		Parkeergelegenheden 0,00% - 9,25% Gemiddeld 5,76%
<i>Overdrachtskosten</i>	Standaard percentages	Conform basisvariant

*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2025 is de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur grotendeels gevalideerd door middel van een markttechnische update. In 2025 heeft de taxateur op basis van de investeringen (indien aanwezig) en referenties van soortgelijk bezit de nieuwe waarden bepaald voor al ons Vastgoed.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonkwartier. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (op basis van het 2-hurenbeleid) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het (2-huren)beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar 2-hurenbeleid een streefhuur van 90% van de maximaal redelijke huur met een maximum van de DAEB-grens en 95% voor niet-DAEB. Het 2-hurenbeleid schrijft voor dat de huurprijs voor de primaire doelgroep wordt verlaagd naar de passende (1^e of 2^e) aftoppingsgrens (afhankelijk van inkomen en huishouden). De verhouding in inkomensdoelgroepen gaat uit van ca. 70% primaire (60% 1^e aftoppingsgrens, 10% 2^e aftoppingsgrens) en 30% secundaire inkomens.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Planmatig Onderhoud: hierbij wordt voor de jaarrekening 2025 gewerkt met onderhoudsnormen (NB: de MJOB over een periode van 60 jaar op complexniveau wordt voor komend jaar geactualiseerd op basis van de onderhoudsnorm).
 - b. Dagelijks onderhoud (contractonderhoud+mutatieonderhoud+reparatieonderhoud+BKT's).
 - c. Percentage onderhoud vanuit "Functionele verdeelstaat" t.a.v. totaal personeelskosten en totaalbedrijfskosten.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- Percentage (op basis van de “Functionele verdeelstaat”) t.a.v. lasten verhuur en beheeractiviteiten, waarbij de meeste functies naar rato worden toegewezen op het onderdeel ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en een zeer beperkt aantal functies 100% worden doorbelast op deze specifieke pijler.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur (90% van de maximaal redelijke huur DAEB)	90% (Daeb) 95% (Niet Daeb)	70% (Daeb) 80% (Niet Daeb)
Onderhoudsnorm	€ 3.398	€ 3.202
Beheerlasten	€ 930	€ 854
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22% Niet-DAEB 4,76%	DAEB 4,17% Niet-DAEB 4,70%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Woonkwartier heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijziging van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing

waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

5.3.3 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.

5.3.4 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 gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.3.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - o Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

5.4.2 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkwartier.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkwartier geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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.

5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.4.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,356%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonkwartier geldende rente op langlopende leningen (3,175%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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

5.4.5 Overige vorderingen

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

5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.5. Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

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

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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.

5.6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan

projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

5.7. Vorderingen

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

5.8. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.9. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen gehouden met belastingen.

5.10. Voorzieningen

5.10.1 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 aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen. De voorziening voor deelnemingen wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.3 Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- ‘*Persoonlijk loopbaanbudget*’. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;

5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

De pensioenregeling van Stichting Woonkwartier wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting Woonkwartier valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken werd tot en met 2025 steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling was een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening was afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 19.795). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt gezamenlijk bepaald door Cao-partijen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 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 Nederlandsche Bank (DNB). De (beleids)dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste (beleids)dekkingsgraad van 126,1%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

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

5.11. Langlopende schulden

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

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

Woonkwartier heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.12. Kortlopende schulden

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

5.13. Leasing

5.13.1 Operationele leasing

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkwartier 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 Woonkwartier. 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.

6.2. Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.2.2 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging zijn in 2025 door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2025 bedraagt 3,3% (2024: 3,7%).

6.2.3 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.

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3. Bedrijfslasten

6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie) met de verdeling naar activiteit o.b.v. onderstaande:

Activiteit	verdeling
Servicekosten	0,6%
Lasten verhuur-en beheeractiviteiten	27,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31,8%
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling (verkoop)	0,0%
Toegerekende organisatiekosten verkoop	1,0%
Kosten overige activiteiten	0,2%
Overige organisatiekosten	30,8%
Leefbaarheid	8,4%
	100%

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten 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.

6.3.5 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.3.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en

die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

6.3.7 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

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

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

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

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

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5. Belastingen

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

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

Stichting Woonkwartier heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

Kredietrisico

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	2,2
Roll-over (beschikbare ruimte)	5,0
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2025-2026)	71,4
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-13,4</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	66,2

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2026.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord. In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2025 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier ook geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Met de Rabobank is afgesproken dat Woonkwartier een liquiditeitsbuffer aan moet houden voor het deel van de Marktwaaarde van de derivaten boven een threshold bedrag van € 37,0 miljoen. Per 31 december 2025 is de negatieve marktwaaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 2,4 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaaarde bij de Rabobank € 5,2 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2025 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2026 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

8.1. Vastgoedbeleggingen

8.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Herwaarderingen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 1 januari

2025	2024
649.813	616.642
774.622	697.516
-18.435	-25.755
1.406.000	1.288.402

Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling
Overboeking ORT
Renovaties (met waardevermindering)
Renovaties
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Desinvesteringen herwaarderingen
Herwaardering
Waardevermeerderingen
Totaal mutaties

4.897	3.338
-1.452	-1.707
1.247	0
23.950	30.217
-1.247	0
-23.950	-30.217
-446	-383
-2.195	-1.430
3.955	-1
77.175	117.783
81.935	117.598

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Herwaarderingen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 31 december

679.462	649.813
825.653	774.622
-17.175	-18.435
1.487.935	1.406.000

8.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Herwaarderingen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 1 januari

2025	2024
58.549	58.293
19.159	14.993
-3.255	-5.536
74.453	67.750

Renovaties
Aankopen ten behoeve van de exploitatie
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Desinvesteringen herwaarderingen
Desinvesteringen waardeverminderingen
Herwaardering
Waardevermeerderingen
Mutatie cumulatieve waardevermindering
Totaal mutaties

38	196
0	310
-38	-196
-1.052	-250
-91	-56
360	0
-88	-86
3.510	6.785
-214	0
2.426	6.704

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Herwaarderingen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 31 december

57.535	58.549
22.239	19.159
-2.895	-3.255
76.879	74.453

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.842 eenheden opgenomen. Van deze 9.842 eenheden, worden 9.207 eenheden geclassificeerd als 'woningen' (waarvan 8.961 DAEB en 247 niet-DAEB). Daarnaast betreffen 570 eenheden garages (volledig niet-DAEB) en classificeren wij 65 eenheden als bedrijfsruimten (waarvan 19 DAEB en 46 niet-DAEB).

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x€ 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2024	1.406.000	74.453	1.480.454
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-2.479	-783	-3.262
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3.640	0	3.640
Subtotaal voorraadmutaties	1.161	-783	378
Mutatie vastgoedgegevens			
Contracthuur	32.719	1.508	34.227
Leegstand	3.279	66	3.345
Maximale huur	655	2	658
Mutatiegraad doorexploiteren	-645	-2	-647
WOZ-waarde	-1.612	-81	-1.693
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-3.650	145	-3.505
Complexdefinitie en verkooprestricties	419	0	419
Jaarwissel	63	0	63
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	31.229	1.639	32.868
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	714	13	727
Mutatiegraad uitponden	-29.846	-466	-30.311
Reguliere huurstijging	-12.922	-497	-13.419
Markthuur	17.733	454	18.188
Markthuurstijging	3.130	17	3.147
Leegwaarde	41.586	1.653	43.239
Leegwaardestijging	20.027	964	20.991
Splitsingskosten	-187	-15	-202
Verkoopkosten	0	-6	-6
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	7.442	24	7.466
Beheerkosten	-1.716	-58	-1.774
Belastingen en verzekeringen	-155	9	-146
Disconteringsvoet	-16.573	-1.223	-17.797
Exit yield	20.312	700	21.012
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelinge	49.545	1.570	51.115
Marktwaaarde 2025	1.487.935	76.879	1.564.815

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x€ 1.000):

Waarde portefeuille 2025	1.564.815	
Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
Markthuur		
+ 10%	25.841	1,7%
- 10%	-24.713	-1,6%
Leegwaarde		
+ 10%	76.933	4,9%
- 10%	-55.628	-3,6%
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-58.482	-3,7%
- 0,5 %-punt	64.796	4,1%
Exit yield		
+ 0,5 %-punt	-32.863	-10,0%
- 0,5 %-punt	48.669	3,1%

Beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x€ 1.000):

Waarde portefeuille 2025	1.190.440	
Wijziging parameter	Effect op de beleidswaarde	
Beleidshuur		
+ €25	42.575	3,6%
- €25	-54.669	-4,6%
Leegwaarde		
+ 10%	384	
- 10%	-255	
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-114.868	-9,6%
- 0,5 %-punt	135.332	11,4%
Exit yield		
+ 0,5 %-punt	-5.459	
- 0,5 %-punt	6.576	
Beleidsbeheer		
+ €100	-33.711	-2,8%
- €100	33.711	2,8%
Beleidsonderhoud		
+ €100	-33.711	-2,8%
- €100	33.711	2,8%

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonkwartier is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025€ 1.111.923,03 (per 31 december 2024: € 1.157.335.648).
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025€ 78.516.831 (per 31 december 2024: € 69.749.780).

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouw waarde op balansdatum bedraagt € 324 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarkt-leningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonkwartier heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze vlmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkrijgingsprijzen
Cumulatieve waardeveranderingen
Boekwaarde per 1 januari

Verkopen
Terugkopen
Verminderings beëindigde regelingen
Waardeveranderingen
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen
Totaal mutaties

Verkrijgingsprijzen
Cumulatieve waardeveranderingen
Boekwaarde per 31 december

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in 2025 in totaal 205 (2024: 195) verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 46 (2024: 33) verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 159 (2024: 162) met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

In het boekjaar 2025 zijn 3 woningen teruggekocht en er heeft een afkoop plaatsgevonden van 1 woning. De 3 teruggekochte woningen staan per 31-12-2025 nog op voorraad.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 1 januari

Investerings
Aanwending voorziening onrendabele investeringen
Inbreng sloopwaarde
Subsidie
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Waardevermeerderingen
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Desinvesteringen herwaarderingen
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Totaal mutaties

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen
Cumulatieve waardeverminderingen
Boekwaarde per 31 december

In de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 4,5 miljoen (2024: € 2,2 miljoen) aan grondposities opgenomen.

2025	2024
26.184	26.574
23.226	16.710
49.410	43.284
3.486	483
-586	-696
-149	-177
2.056	7.021
-598	-505
4.209	6.126
28.937	26.184
24.683	23.226
53.620	49.410

2025	2024
5.938	6.676
-1.975	-3.452
3.963	3.224
7.884	2.599
-700	-230
0	0
-197	0
-4.897	-3.338
0	0
-1.336	1.707
0	0
0	0
753	738
7.391	5.938
-2.675	-1.975
4.716	3.963

8.2. Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.751	7.822
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.557	-4.130
Boekwaarde per 1 januari	3.194	3.691
Investeringen	3.131	321
Desinvesteringen	-42	-392
Subsidie	-333	0
Afschrijvingen	-388	-427
Totaal mutaties	2.368	-498
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.508	7.751
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.945	-4.557
Boekwaarde per 31 december	5.563	3.194

De investeringen omvatten onder andere de ontwikkeling van object Mariabouw in Oudenbosch ter hoogte van EUR 2.707.338 (2024: 0). Stichting Woonkwartier is voornemens een gedeelte van het object in gebruik te nemen als kantoorpand. De investeringen in dit deel zijn verantwoord als investeringen in onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Over de investering zal worden afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 40 jaar
- inrichting lineair 15 jaar
- installaties lineair 15 jaar
- vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- hard- en software lineair 2-5 jaar
- inventaris lineair 5-15 jaar

8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	SWZ - Van Agtmaal v.o.f.	2025	2024
Stand per 1 januari		804	1.095
Voorziening deelneming	0	0	0
Uitkering		0	-1.000
Afboeking RC		0	-778
Resultaat deelnemingen		20	1.487
Stand per 31 december		824	804

De deelnemingen betreffen:

SWZ- Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	Aandeel
	50%

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2025	2024
Vorderingen	22	22
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	22	22
Reclassificatie naar schulden	0	0
Terugnemingen waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties	0	0
Vorderingen	22	22
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	22	22

8.3.3 Latente belastingvorderingen

Waarderingsverschil leningen o/g
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel
Waarderingsverschil derivaten
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop
Totaal latente belastingvorderingen

31-12-2025	31-12-2024
4.132	4.262
776	1.305
430	533
107	92
5.445	6.192

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25,8% gehanteerd (2024: 25,8%) en een disconteringsvoet van 2,356% (2024: 2,326%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **7,4 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **26,2 jaar**. Naar schatting zal € **0,33 miljoen** binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **67 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

8.4. Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Teruggekochte VOV-woningen
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop

31-12-2025	31-12-2024
783	1.145
783	1.145

Dit betreft 6 teruggekochte VOV-woningen.

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vervaardigingsprijs
Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

31-12-2025	31-12-2024
76	13
76	13

Betreft uitgaven ten behoeve van 1 Project (Sporenbergstraat te Zevenbergse Hoek)

8.5. Vorderingen

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

8.5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren
Voorziening wegens oninbaarheid
Totaal huurdebiteuren

31-12-2025	31-12-2024
1.623	2.422
-1.409	-1.097
214	1.325

8.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

31-12-2025	31-12-2024
814	1.503
814	1.503

8.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren
Nog te ontvangen subsidies
Totaal overige vorderingen

31-12-2025	31-12-2024
52	173
0	0
52	173

8.5.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedragen
Nog te ontvangen bedragen
Totaal overlopende activa

31-12-2025	31-12-2024
908	754
-4	0
904	754

8.6. Liquide middelen

Rekeningen-courant bank
Kas
Totaal liquide middelen

31-12-2025	31-12-2024
12.806	15.193
0	0
12.806	15.193

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8.7. Groepsvermogen

8.7.1 Eigen vermogen

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan Woonkwartier is gelijk aan het totaalresultaat. Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

	2025	2024
Stand per 1 januari	5.285	3.275
Dotatie	42.613	35.941
Vrijval	0	0
Aanwending	-30.164	-33.930
Stand per 31 december	17.734	5.285

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op het verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van renovaties van bestaande woningen en projecten in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.023K (2024: € 3.996k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 15.711K (2024: € 1.289K) binnen vijf jaar.

8.8.2 Overige voorzieningen

	2025	2024
Loopbaanbudget	244	226
Stand per 31 december	244	226

De overige voorzieningen zijn overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 183k (2024: € 120k) binnen 3 jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 61K (2024: € 106K) na vijf jaar.

	2025	2024
Loopbaanbudget		
Stand per 1 januari	226	207
Dotatie	40	38
Vrijval	-22	-19
Stand per 31 december	244	226

	2025	2024
Voorziening deelnemingen		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

	2025	2024
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	0	0

Voor boekjaar zijn geen voorzieningen met betrekking tot claims opgenomen.

8.9.1 Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	370.977	348.458
Nieuwe leningen	27.000	42.000
Aflossingen	-12.208	-18.688
Amortisatie	-793	-792
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	384.977	370.978
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	7.649	10.001
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	377.329	360.977

	nominale aflossing	Agio	Totaal
Aflosbaar over 1 jaar	6.855	793	7.648
Aflosbaar over 2 jaar	5.851	794	6.645
Aflosbaar over 3 jaar	5.753	780	6.533
Aflosbaar over 4 jaar	17.770	780	18.550
Aflosbaar over 5 jaar	19.787	781	20.568
Resterende looptijd > 5 jaar	309.010	20.898	329.908
	365.026	24.826	389.852

	Schulden nominaal	Agio	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	345.235	25.744	370.978	348.458
Bij: nieuwe leningen	27.000	0	27.000	42.000
Af: aflossingen	-12.208	0	-12.208	-18.688
Af/bij: amortisatie	0	-793	-793	-792
Boekwaarde per 31 december	360.027	24.951	384.977	370.978
Marktwaaarde per 31 december			366.576	378.124

Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2025 bedraagt € 377 miljoen exclusief opgelopen rente (31 december 2024: € 379 miljoen exclusief opgelopen rente).

De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 15,9 jaar. De marktwaaarde van de basisrenteleningen is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagherziening. De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

De marktwaaarde van de renteswaps is berekend tegen de STR-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2025 0,47%. Indien de marktwaaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze€ 3.757.860 negatief (2024: € 3.411.761 negatief).

Leningruil Vestia

Woonkwartier neemt deel aan de lening ruil met Vestia. Hierbij worden relatief dure leningen van Vestia door de overige corporaties geruild met eigen marktconforme leningen. Hierdoor wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd gedurende 40 jaar.

De uitvoering van de leningenruil is eind december 2021 gefinaliseerd. Deze lening is tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans opgenomen. Het agio is als een eenmalige jaarlast verwerkt in de winst – en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Door de verwerking van deze vrijval van agio in het resultaat heeft deze duurdere lening, maar beperkt effect op de totale rentelast.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad€ 365 miljoen (ultimo 2024: € 347,2 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over (wekelijks)*	€ -5.000.000	nvt	€ -5.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	€ -5.000.000
Roll over	€ 40.000.000	nvt	€ 284.187.080	< 1 jaar (kortlopend)	€ 6.000.000
-1%-0%	€ 12.000.000				
0% - 1%	€ 47.339.215	van 1 tot 3 maanden	€ 40.000.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 27.200.000
1% - 2%	€ 61.843.968	van 3 maanden tot 6 maanden	€ 5.000.000	van 5 jaar tot 10 jaar	€ 81.183.183
2% - 3%	€ 15.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 18.250.000	van 10 jaar tot 15 jaar	€ 87.777.581
3% - 4%	€ 110.233.333	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 17.589.215	van 15 tot 20 jaar	€ 17.000.000
4% - 5%	€ 78.609.779	van 5 jaar tot 10 jaar	€ -	> 20 jaar	€ 145.865.531
5% - 6%		> 10 jaar	€ -		
> 6%	€ -				
	€ 360.026.295		€ 360.026.295		€ 360.026.295

*De roll over (wekelijks) betreft het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 15 mln.

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Vastrentende leningen	287.526	265.734
Variabelrentende leningen*	40.000	42.000
Basisrenteleningen	37.500	37.500
Stand per 31 december	365.026	345.234

*saldo is inclusief het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 15 mln

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,175% (2024: 3,135%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 2,923% (2024: 2,894%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 11 jaar (2024:12,4 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na afloop van deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 5 en 12 basispunten. De variabelrentende leningen (zogeneten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 13 basispunten.

Renteherzieningsdata

Referentie	Startdatum	Einddatum	Rente %	rente-conversie	Hoofdsom	Eindaflossing
512 / WSW 46506	29-11-2016	29-11-2033	0,43%	29-11-2026	€ 1.436.612	€ -
513 / WSW 46504	29-11-2017	29-11-2033	0,72%	29-11-2027	€ 1.284.699	€ -

Leningen met variabele rente

Voor de variabel rentende leningen is voor € 25,0 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Nominaal value	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Te betalen vaste rente
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	1-10-2010	1-10-2028	EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	1-3-2009	1-3-2029	EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	2-11-2009	1-11-2029	EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	1-12-2010	1-12-2030	EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	1-12-2010	2-12-2030	EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	4-1-2010	2-1-2040	EUR 3M	4,6900%
	25.000.000,00				

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2024: € 37,0 miljoen).

8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht
Verminderen/vermeerderingen na overdracht
Schuld per 1 januari

2025	2024
26.205	26.574
19.547	14.054
45.752	40.628

Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden
Verminderen beëindigde regelingen
Opwaarderingen
Afwaarderingen
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen
Totaal mutaties

3.486	502
-586	-696
-149	-177
0	0
1.793	5.888
-488	-394
4.057	5.124

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht
Verminderen/vermeerderingen na overdracht
Schuld per 31 december

28.956	26.205
20.853	19.547
49.810	45.752

8.9.3 Overige schulden

Stand per 1 januari
Mutatie
Stand per 31 december

2025	2024
2.216	2.661
-446	-446
1.770	2.216

Door de fusie tot Woonkwartier in 2016 heeft er harmonisatie van de grondslagen plaatsgevonden, aangezien één fusiepartner haar derivaten waardeerde op marktwaarde op de balans. Aangezien de hedgerelaties niet met terugwerkende kracht vastgesteld konden worden was er voor deze partij pas een effectieve hedgerelatie mogelijk per 01 januari 2016. De marktwaarde (2015) hiervan ad. EUR 8 mio is gewaardeerd op de balans en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de derivaten tot en met 2030. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel in 2025 bedraagt € 0,45 miljoen.

8.10. Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan banken

Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar
Totaal schulden aan banken

31-12-2025	31-12-2024
7.649	10.001
7.649	10.001

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

8.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren

31-12-2025	31-12-2024
2.633	4.550

8.10.3 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft

	2025	2024
Schulden	0	798
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	0	798
Reclassificatie vanuit vorderingen	0	-798
Totaal mutaties	0	798
Schulden	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	0	0

8.10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
Loonheffing en sociale lasten	17	298
Omzetbelasting	1.303	1.071
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.320	1.369

8.10.5 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Overige schulden	2.042	3.298
Totaal overige schulden	2.042	3.298

De afname van de overige schulden wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere opgenomen post ten aanzien van de transitorische onderhoudslasten (ca. € 0,8mln).

8.10.6 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Nog te betalen rente geldleningen	4.616	4.128
Nog te betalen rente derivaten	179	281
Vooruitontvangen huren	572	568
Reservering verlofdagen	326	242
Totaal overlopende passiva	5.693	5.220

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de nominale waarde.

8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 13,4 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum. Dit betreffen aangegane verplichtingen, dus het financiële effect en de bedragen zijn bekend. Het moment waarop de facturen worden ontvangen zal grotendeels in 2026, danwel 2027 plaatsvinden.

8.11.2 Heffing saneringsfonds

De door de Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen, zijn (vooralsnog) niet meer aan de orde. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Hiervoor is nu een Obligo verplichting ingesteld. Er zijn derhalve geen financiële effecten te verwachten.

8.11.3 WSW Obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 9,03 mio (2024: € 8,54 mio) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

8.11.4 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschap. Hiertoe zijn geen eventuele financiële effecten in te schatten.

8.11.5 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€	65.495
Tussen een jaar en vijf jaar	€	31.200
Meer dan vijf jaar	€	7.800

Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 107.854,35 aan leasebetalingen verwerkt.

8.11.6 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

8.11.7 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

8.11.8 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 859.613
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 3.438.454
Meer dan vijf jaar	€ 2.865.378

Dit betreffen aangegane verplichtingen (contracten met leveranciers) die het financiële effect weergeven. De facturen worden maandelijks, danwel jaarlijks, ontvangen en betaald. Eventueel worden hiertoe overloopposten geboekt.

8.11.9 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor project Oostrand Zevenbergen reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen, heeft Woonkwartier een mogelijke verplichting van circa € 1,5 miljoen. Medio februari 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken partijen. Met partijen wordt een nieuwe samenwerking beoogd. Inmiddels is Ruimte voor Ruimte namens de Provincie (eigenaar perceel in het gebied) ook aangeschoven. RvR wil de GREX draaien waardoor Woonkwartier in samenwerking met Ballast Nedam en AM kavels uitneemt tegen vooraf vastgestelde waarden. Derhalve wordt het risico op nihil geschat.

8.11.10 Kredietfaciliteit

Woonkwartier heeft een kredietfaciliteit ter grootte van EUR 1 miljoen bij Rabobank West-Brabant Noord. Per 31-12-2025 is er geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

Jaarlijks vindt vanuit de Kredietverstrekker (Rabobank) een kredietrevisie plaats, opdat de financiële positie van Woonkwartier wordt beoordeeld en gekeken wordt of de huidige financiering nog bij de plannen en bedrijfsvoering van Woonkwartier past. Deze beoordeling leidt tot een advies en eventuele aanpassingen. Bij opname van het krediet zal dit een beperkt financieel effect hebben ivm de tijdelijke aard. Wij hanteren daarnaast een helder Treasury beleid (i.s.m. Trésor) en zullen eventuele financieringsbehoefte tijdig signaleren, opdat reguliere financiering tijdig kan plaatsvinden en er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van deze optie.

8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen 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, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en Stichting Klik voor Wonen.

9.1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

9.1.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen	72.695	69.076
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.937	1.870
Te ontvangen netto huur	74.632	70.945
Huurderving wegens leegstand	-762	-586
Huurderving wegens oninbaarheid	-386	-3
Totaal huuropbrengsten	73.484	70.356

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	2.350	2.881
Derving	-51	-24
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.299	2.857

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.844	-2.471
Totaal lasten servicecontracten	-2.844	-2.471

9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-4.596	-4.760
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.596	-4.760

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-14.627	-19.416
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-20.407	-18.562
Totaal onderhoudsuitgaven	-35.034	-37.978

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-17.585	-16.165
Mutatie-onderhoud	-6.952	-9.287
Klachtenonderhoud	-5.652	-7.621
Toegerekende organisatiekosten	-4.846	-4.905
Totaal	-35.034	-37.978

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	-2.813	-2.669
Verhuurderheffing	0	0
Verzekeringskosten	-750	-800
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.563	-3.469

9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2025	2024
Voormalige huurwoningen	1.557	2.761
Bedrijfsruimtes / grond	550	0
Directe verkoopkosten	-95	-100
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.012	2.661

De verkoopopbrengst betreft 5 voormalige huurwoningen (2024: 11 woningen) en 1 bedrijfsruimte.

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	-59	-53
Overige indirecte kosten	-46	-32
Totaal toegerekende organisatiekosten	-105	-85

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
Boekwaarde huurwoningen	-2.065	-2.119
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.065	-2.119

9.3. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-41.161	-32.666
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.161	-32.666

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.452	117.794
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.209	6.700
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.661	124.493

DAEB-vastgoed in exploitatie

	2025	2024
Toename marktwaarde	82.684	117.795
Afname marktwaarde	-232	-1
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.452	117.794

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2025	2024
Toename marktwaarde	3.510	6.785
Afname marktwaarde	-302	-86
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.209	6.700

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	2.056	7.021
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-1.097	-5.888
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-111	-131
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	848	1.002

9.4. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengst verkochte activa	20	739
Totaal opbrengsten overige activiteiten	20	739

9.4.2 Kosten overige activiteiten	2025	2024
Boekwaarde en kosten verkochte activa	0	-575
Toegerekende lasten VVE beheer	-28	-28
Overige kosten	-82	-42
Totaal kosten overige activiteiten	-110	-645

9.5. Overige organisatiekosten	2025	2024
Algemene organisatiekosten	-673	-790
Overige organisatiekosten	-5.496	-5.046
Totaal overige organisatiekosten	-6.169	-5.836

9.6. Kosten omtrent leefbaarheid	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-138	-150
Mens gerelateerde leefbaarheid	-1.225	-1.114
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-1.363	-1.265

9.7. Totaal van financiële baten en lasten

9.7.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	2025	2024
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	0	0
Totaal van wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0

9.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	39	2
Rente vorderingen op deelnemingen	159	234
Overige rentebaten	1.023	2
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.221	238

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Rente leningen en derivaten	-8.904	-8.474
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-95	-85
Overige lasten	-5	-5
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.003	-8.563

9.8 Belastingen	2025	2024
Jaarschijf 2017	0	21
Jaarschijf 2019	1.541	0
Jaarschijf 2021	0	-305
Jaarschijf 2022	0	342
Jaarschijf 2023	710	0
Jaarschijf 2024	160	-160
Jaarschijf 2025	-2.036	0
Mutatie belastinglatenties	-747	-568
Totaal belastingen	-372	-670

Specificatie VPB last 2025	2025	2024
Resultaat voor belastingen	59.532	102.490
Bij:		
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	55	0
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	994	751
- Fiscaal geen waardeveranderingen	41.161	-92.829
- Fiscale correctie voorzieningen	18	19
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	19	11
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0
- Beperkt aftrekbare kosten	24	17
- Generieke renteaftrekbepierking	7.177	8.695
- Eliminatie resultaat deelnemingen	20	205
- Mutatie schuld Van Agtmaal VOF (a.g.v. consolidatie)	0	0
	49.468	(83.132)

Bij:

- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-11
- Energie- en milieuinvesteringsaftrek	-95	-26
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	0
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.107	-1.084
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	-86.509	0
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-9.929	-15.043
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-1.368	-1.369
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.702	-1.133
- Overige verschillen ontstaan na opstellen fiscale positie	-346	0
Totaal	(101.057)	(18.666)

Totaal fiscaal resultaat 2025**7.944****692****Te verrekenen verliezen****0****0****Belastbaar bedrag****7.944****692****Te betalen Vpb****Grondslag****Vpb****Vpb**1^e schijf 19% (2024)

200

38

38

Restant 25,8% (2023: 25,8%)

7.744

1.998

127

Totaal**7.944****2.036****165****ETR**

	2025	2025	2024	2024
	Bedrag	Percentage	Bedrag	Percentage
Resultaat voor belastingen	59.532		102.490	
Nominaal belastingtarief	15.359	25,80%	26.247	25,80%
Vpb correctie voorgaande jaren	-2.411	-4,05%	-58	-0,06%
Mutatie actieve latentie	747	1,25%	568	0,55%
Ficale verschillen				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	14	0,02%	0	0,00%
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	256	0,43%	179	0,19%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	10.619	17,84%	-23.950	-23,37%
- Fiscale correctie voorzieningen	5	0,01%	5	0,00%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten	5	0,01%	3	0,00%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	0	0,00%
- Beperkt aftrekbare kosten	6	0,01%	4	0,00%
- Generieke renteaftrekbeperking	1.852	3,11%	2.067	2,19%
- Eliminatie resultaat deelnemingen	5	0,01%	49	0,05%
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0,00%	0	0,00%
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	0,00%	-3	0,00%
- Energie- en milieuinvesteringsaftrek	-25	-0,04%	-6	-0,01%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-286	-0,48%	-258	-0,27%
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	-22.319	-37,49%	0	0,00%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.562	-4,30%	-3.577	-3,79%
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-353	-0,59%	-326	-0,34%
- Dotatie herinvesteringsreserve	-439	-0,74%	-269	-0,29%
- Overige verschillen ontstaan na opstellen fiscale positie	-89	-0,15%	0	0,00%
Effectief belastingtarief	385	0,65%	675	0,67%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2025 bedraagt 19% over de eerste € 200.000.

Over het meerdere 25,8%. De effectieve belastingdruk is 0,65%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen en resultaten op de verkopen. De nominale waarde van de op nihil gewaardeerde latente belastingverplichting bedraagt ultimo 2025 € 10,7 miljoen.

9.9. Resultaat deelnemingen

SWZ-Van Agtmaal v.o.f.

Totaal resultaat deelnemingen

2025	2024
20	1.487
20	1.487

9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa

2025	2024
-388	-427
-388	-427

9.11. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen

Sociale lasten

Pensioenpremies

Totaal lonen en salarissen

2025	2024
-6.771	-5.969
-1.175	-950
-847	-687
-8.792	-7.606

9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Woonkwartier gemiddeld 100,8 werknemers in dienst (2024: 89,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0). Onderstaand het gemiddeld aantal FTE's per afdeling.

Afdeling	Gem. aantal FTE 2025	Gem. aantal FTE 2024
Directie team	5,9	6,5
Ondernemingsstrategie	5,0	5,5
Staf	9,9	8,7
Control & Risk	3,7	2,0
I&A	4,5	4,8
Financiën	7,8	7,1
Vastgoedbeheer	8,5	6,5
Vastgoedontwikkeling	13,5	12,8
Gebieds- en projectontwikkeling	4,5	0,9
Wonen	20,5	18,9
Wijken en Kernen	15,0	13,6
Bijzonder Vastgoed	2,0	2,0
Totaal gemiddeld aantal FTE	100,8	89,2

9.13. Accountantsshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantsshonoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

Controle van de jaarrekening
Andere controlewerkzaamheden
Totaal accountantsshonoraria

2025	2024
179	181
5	1
185	182

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht

9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

NVT

10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonkwartier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft klasse F (conform bepaling instellingsmaximum) en bedraagt in 2025 €206.000.

- 1) het gewogen aantal verhuureenheden
Gewogen aantal VHE: 9.406 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar
- 2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft.
Gemeente Moerdijk: 38.091 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025	R.A.J. van den Boom	M.N.M. van Dam
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/10	01/07 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.805	81.516
Beloningen betaalbaar op termijn	18.767	11.184
Subtotaal	171.573	92.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	171.573	103.847
Bezoldiging	171.573	92.700
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	R.A.J. van den Boom	Marty van Dam
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.246	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	22.754	N.v.t.
Subtotaal	195.000	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	N.v.t.
Bezoldiging	195.000	N.v.t.

Gegevens 2025	J.H. Mulder	B. Elbers	M. Belt	I. Hems	H.J. Visscher
bedragen x € 1					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024	J.H. Mulder	B. Elbers	M. Belt	I. Hems	H.J. Visscher
bedragen x € 1					
Functiegegevens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2025	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	- n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toeziethoudende topfunctionarissen

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.

11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2025

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<u>Vaste activa</u>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	13.6		
DAEB-vastgoed in exploitatie		1.487.935	1.406.000
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		76.879	74.453
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		53.620	49.410
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.6.1	4.647	3.894
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.623.081	1.533.757
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.563	3.194
Totaal van materiële vaste activa		5.563	3.194
<u>Financiële vaste activa</u>	13.7		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.7.1	11.454	11.312
Latente belastingvorderingen		5.445	6.192
Totaal van financiële vaste activa		16.900	17.505
Totaal van vaste activa		1.645.543	1.554.456
<u>Vlottende activa</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		783	1.145
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		76	13
Totaal van voorraden		859	1.158
<u>Vorderingen</u>	13.8		
Huurdebiteuren		214	1.325
Belastingen en premies sociale verzekeringen		814	1.503
Overige vorderingen		52	173
Overlopende activa		879	723
Totaal van vorderingen		1.959	3.724
<u>Liquide middelen</u>	13.9	2.291	4.806
Totaal van vlottende activa		5.109	9.688
Totaal activa		1.650.652	1.564.144

PASSIVA

Ref.

31-12-2025

31-12-2024

Eigen vermogen**13.10**

Overige reserves	13.10.1	302.386	299.264
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2	825.883	775.042
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.3	21.530	19.371
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.10.4	34.630	31.572
Totaal van eigen vermogen		1.184.430	1.125.250

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen		17.734	5.285
Overige voorzieningen		244	226
Totaal van voorzieningen		17.978	5.511

Langlopende schulden

Schulden aan banken		377.329	360.977
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		49.810	45.752
Overige schulden		1.770	2.216
Totaal van langlopende schulden		428.908	408.945

Kortlopende schulden

Schulden aan banken		7.649	10.001
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.633	4.550
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.320	1.370
Overige schulden en overlopende passiva		7.735	8.518
Totaal van kortlopende schulden		19.337	24.438

Totaal passiva**1.650.652****1.564.144**

12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2025

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten		73.484	70.356
Opbrengsten servicecontracten		2.299	2.857
Lasten servicecontracten		-2.844	-2.471
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.596	-4.760
Lasten onderhoudsactiviteiten		-35.034	-37.978
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.563	-3.469
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.745	24.535
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.012	2.661
Toegerekende organisatiekosten		-105	-85
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.065	-2.119
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-158	457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-41.161	-32.666
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		85.661	124.493
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		848	1.002
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.348	92.829
Opbrengsten overige activiteiten		20	720
Kosten overige activiteiten		-73	-616
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-53	104
Overige organisatiekosten		-6.169	-5.836
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.363	-1.265
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.062	4
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.003	-8.563
Totaal van financiële baten en lasten		-7.941	-8.559
Totaal van resultaat voor belastingen		59.410	102.266
Belastingen		-372	-670
Resultaat deelnemingen	13.11	142	1.711
Totaal van resultaat na belastingen		59.180	103.307

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025 en winst- en verliesrekening over 2025

13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.4. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

13.5. Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, balans Niet- DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025, kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen Kasstroomoverzicht: - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen Kasstroomoverzicht: - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%	Balans: - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten Kasstroomoverzicht: Personeelsuitgaven Overige indirecte bedrijfsuitgaven

(Bedragen x € 1.000)

13.6. Vastgoedbeleggingen

13.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.157	6.870
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.264	-3.715
Boekwaarde per 1 januari	3.893	3.155
Investeringsen	7.884	2.599
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-700	-230
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-4.897	-3.788
Subsidie	-197	0
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-1.336	1.707
Totaal mutaties	753	287
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.911	7.157
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.264	-3.264
Boekwaarde per 31 december	4.647	3.893

13.7. Financiële vaste activa

13.7.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	11.313	9.602
Resultaat deelnemingen	142	1.711
Boekwaarde per 31 december	11.454	11.313

De deelneming betreft Bouwkwartier B.V. Dit betreft een 100% aandelen belang.

13.8. Vorderingen

13.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Bouwkwartier B.V.	0	0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

13.9 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Spaarrekeningen Rabobank	150	147
Rekeningen-courant Rabobank	2.142	4.658
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	2.291	4.805

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

13.10. Eigen vermogen

13.10.1 Overige reserves

	2025	2024
Stand per 1 januari	299.264	284.362
Uit resultaatbestemming	59.180	103.307
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-56.058	-88.404
Stand per 31 december	302.386	299.264

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van EUR 59,2 miljoen (winst) geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 24 juni 2026. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Per 31 december 2025 is in totaal € 882 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2024: € 826 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 325 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13.10.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari	775.042	697.468
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.178	-1.427
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	0	0
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	52.019	79.001
Stand per 31 december	825.883	775.042

13.10.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari	19.371	14.975
Realisatie uit hoofde van verkoop	-91	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	0	0
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	2.250	4.396
Stand per 31 december	21.530	19.371

13.10.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand per 1 januari	31.572	25.138
Realisatie uit hoofde van verkoop	-536	-587
Overboeking naar herwaardering exploitatie	0	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-61	-15
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	3.655	7.036
Stand per 31 december	34.630	31.572

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

WINST- EN VERLIESREKENING**13.11. Resultaat deelnemingen**

	(Bedragen x € 1.000)	
	2025	2024
Bouwkwartier B.V.	142	1.711
	142	1.711

13.12. Werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Woonkwartier gemiddeld 100,8 werknemers in dienst (2024: 89,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024
<u>Vaste activa</u>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.487.935	1.406.000
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.455	29.724
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.096	2.294
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.524.486	1.438.018
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.084	3.233
Totaal van materiële vaste activa	3.084	3.233
Deelnemingen niet-DAEB	99.779	94.635
Latente belastingvorderingen	5.511	6.221
Leningen u/g	3.720	4.340
Totaal van financiële vaste activa	109.010	105.195
Totaal van vaste activa	1.636.580	1.546.447
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.282	1.720
Totaal van voorraden	1.282	1.720
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	188	1.256
Belastingen en premies sociale verzekeringen	934	1.589
Overige vorderingen	49	162
Overlopende activa	859	706
Totaal van vorderingen	2.031	3.712
<u>Liquide middelen</u>	-9.061	-6.346
Totaal van vlottende activa	-5.748	-914
Totaal activa	1.630.831	1.545.533

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA

DAEB 31-12-2025

DAEB 31-12-2024

Eigen vermogen

Overige reserves	333.160	327.053
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	825.883	775.042
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	25.387	23.155
Totaal van eigen vermogen	1.184.430	1.125.250

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	17.734	5.285
Overige voorzieningen	242	226
Totaal van voorzieningen	17.976	5.511

Langlopende schulden

Schulden aan banken	377.329	360.977
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	30.430	26.777
Overige schulden	1.770	2.216
Totaal van langlopende schulden	409.529	389.970

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	7.649	10.001
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.628	4.305
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.044	1.139
Overige schulden en overlopende passiva	7.576	9.356
Totaal van kortlopende schulden	18.896	24.802

Totaal passiva

1.630.831

1.545.533

14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2025	DAEB 2024
Huuropbrengsten	69.536	66.591
Opbrengsten servicecontracten	2.184	2.777
Lasten servicecontracten	-2.822	-2.394
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.364	-4.523
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.402	-36.081
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.405	-3.295
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.728	23.074
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.099	2.255
Toegerekende organisatiekosten	-100	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.282	-1.814
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-283	361
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.462	-32.471
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.452	117.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	757	792
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.747	86.115
Opbrengsten overige activiteiten	220	398
Kosten overige activiteiten	-69	-32
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	151	366
Overige organisatiekosten	-5.856	-5.531
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.301	-1.208
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	157	133
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.954	-8.559
Totaal van financiële baten en lasten	-8.798	-8.426
Totaal van resultaat voor belastingen	54.389	94.752
Belastingen	-353	-636
Resultaat deelnemingen	5.144	9.191
Totaal van resultaat na belastingen	59.180	103.307

14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2025	DAEB 2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	72.274	68.740
Overige bedrijfsopbrengsten	719	291
Ontvangen interest	778	599
Saldo ingaande kasstromen	73.771	69.630
Betalingen aan werknemers	-8.736	-7.228
Onderhoudsuitgaven	-30.014	-32.604
Overige bedrijfsuitgaven	-13.571	-12.547
Betaalde interest	-10.449	-9.546
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-105	-140
Vennootschapsbelasting	1.011	1.457
Saldo uitgaande kasstromen	-61.864	-60.607
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.908	9.023
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.882	2.444
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.388	268
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.270	2.712
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-2.490	-310
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-962	-942
Investerings overig	-319	-1.289
Nieuwbouw huur	-4.526	-1.387
Nieuwbouw verkoop	-1	0
Verbeteruitgaven	-26.005	-29.741
Totaal van verwervingen van MVA	-34.304	-33.669
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-30.034	-30.957
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	27.000	42.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-11.588	-18.068
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.412	23.932
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.714	1.998
<i>Wijziging kortgeld</i>	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.346	-8.344
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-9.061	-6.346
	-2.714	1.998

14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2024
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	76.879	74.453
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.165	19.686
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.550	1.600
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	98.595	95.739
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.479	-39
Totaal van materiële vaste activa	2.479	-39
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	11.454	11.312
Latente belastingvorderingen	-66	-28
Totaal van financiële vaste activa	11.388	11.284
Totaal van vaste activa	112.462	106.984
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-496	-575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	74	13
Totaal van voorraden	-423	-561
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	26	69
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-120	-86
Overige vorderingen	3	11
Overlopende activa	20	17
Totaal van vorderingen	-71	11
<u>Liquide middelen</u>	11.352	11.152
Totaal van vlottende activa	10.858	10.602
Totaal activa	123.320	117.586

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA

Niet-DAEB
31-12-2025

Niet-DAEB
31-12-2024

Eigen vermogen

Overige reserves	69.005	66.846
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.530	19.371
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	9.244	8.417
Totaal van eigen vermogen	99.779	94.635

Voorzieningen

Overige voorzieningen	1	0
Totaal van voorzieningen	1	0

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	3.720	4.340
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	19.379	18.975
Totaal van langlopende schulden	23.099	23.315

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5	244
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	276	230
Overige schulden en overlopende passiva	159	-839
Totaal van kortlopende schulden	440	-364

Totaal passiva

123.320

117.586

14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2024
Huuropbrengsten	3.948	3.765
Opbrengsten servicecontracten	115	80
Lasten servicecontracten	-13	-69
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-233	-236
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.633	-1.895
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-159	-173
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.026	1.472
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	913	406
Toegerekende organisatiekosten	-5	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-783	-306
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	125	96
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-699	-196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.209	6.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	91	210
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.601	6.714
Opbrengsten overige activiteiten	-200	322
Kosten overige activiteiten	-4	-584
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-204	-262
Overige organisatiekosten	-313	-303
Kosten omtrent leefbaarheid	-62	-57
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.021	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-164	-134
Totaal van financiële baten en lasten	857	-134
Totaal van resultaat voor belastingen	5.030	7.528
Belastingen	-19	-33
Resultaat deelnemingen	142	1.711
Totaal van resultaat na belastingen	5.153	9.205

14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2024
Huurontvangsten	4.098	4.026
Overige bedrijfsopbrengsten	19	16
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.118	4.043
Betalingen aan werknemers	-464	-323
Onderhoudsuitgaven	-1.824	-1.638
Overige bedrijfsuitgaven	-603	-616
Betaalde interest	-116	-130
Vennootschapsbelasting	53	24
Saldo uitgaande kasstromen	-2.953	-2.683
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.164	1.360
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	887	300
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	265	452
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.152	752
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-203
Investerings overig	-2.451	-65
Nieuwbouw huur	1.042	-233
Nieuwbouw Verkoop	-59	-17
Verbeteruitgaven	-28	-127
Totaal van verwervingen van MVA	-1.496	-646
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-344	107
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen ongeborgde leningen	-620	-620
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-620	-620
Toename (afname) van geldmiddelen	200	847
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.152	10.305
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.352	11.152
	200	847

15 Grondslagen splitsing DAEB / N-DAEB

15.1. Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, balans Niet-DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025, kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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.

15.2. Grondslagen voor DAEB en N-DAEB

Materiële vaste activa:

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Vastgoedbeleggingen:

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Financiële vaste activa:

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden:

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

Vorderingen:

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Liquide middelen:

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen:

De voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden:

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak (schulden aan groepsmaatschappijen).

Kortlopende schulden:

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten:

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid:

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de overige leningen.

Belastingen:

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden. De latente belastingen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, aangezien deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten.

Resultaat uit deelnemingen:

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonkwartier is opgemaakt door het Bestuur op 19 juni 2026.
Namens het bestuur,

Mevrouw M.N.M. van Dam
Directeur-Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2026.
Namens de Raad van Commissarissen,

De heer M. Belt

Mevrouw B.A.M. Elbers

De heer H. Visscher

Mevrouw. I.M. Hems

De heer J.H. Mulder (voorzitter)

Origineel getekend door directeur-bestuurder en leden van de raad van commissarissen

Stichting Woonkwartier |

Deel C: Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonkwartier te gemeente Moerdijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkwartier 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 bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025.
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 de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, 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 € 35,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,47 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woonkwartier. Bij het groepsonderdeel Stichting Woonkwartier hebben wij zelf controlewerkzaamheden verricht.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk hoofdstuk 3.6 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het statuut risicomanagement, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd 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 en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het identificeren en, indien van toepassing, beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonkwartier.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van het vaststellen van de prestatielevering van uitgevoerd dagelijks onderhoud door leveranciers anders dan de vaste ketenpartners. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd:

- Een spendanalyse uitgevoerd om de inkoopuitgaven dagelijks onderhoud in kaart te brengen en te onderzoeken. Deze analyse is op het niveau van de leverancier, het adres, complex en periode uitgevoerd.
- Het uitvoeren van een deelwaarneming waarbij de prestatielevering is beoordeeld.

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 een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het directieteam, de concern controller, senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen. 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. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonkwartier door inlichtingen in te winnen bij directeur-bestuurder, het directieteam, de concern controller, senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de door concern- en business controllers uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Woonkwartier onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.4.2 "Financiële strategie" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonkwartier om haar continuïteit te handhaven.

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 met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,6 miljard (2024: € 1,5 miljard) wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Stichting Woonkwartier waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 46 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing 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 veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonkwartier. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 68 tot en met 70 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 46 – 50 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit een analyse van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonkwartier de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 70 en 71 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkwartier gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. 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.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 51 en 52 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.
- Bijlagen.

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 artikelen 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikelen 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Woonkwartier en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

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

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting 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 stichting 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 stichting 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 Stichting Woonkwartier.

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 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van 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 stichting.
- 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 stichting 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 stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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.

Eindhoven, 19 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA