



Jaarverslag 2024

Stichting Woonkracht10

BESTUURSVERSLAG + JAARREKENING

Voorwoord bestuur 'Samen radicaal doen wat nodig is'	3
Interview CombiRaad	5
Infographic 2024 in beeld	6

Bestuursverslag

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

Financieel verslag

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



Samen radicaal doen wat nodig is



SAMEN STERK OP DE OPGAVEN

Met gepaste trots kijken we terug op onze resultaten in 2024. In het oog springen de (bijna) verdubbeling van onze investeringen in nieuwbouw en woningverbetering, het label A op dienstverlening in de Aedes benchmark en de bijzondere prestaties op het vlak van huisvesting kwetsbare groepen.

Al past daarin ook enige bescheidenheid want tegelijkertijd is er het gevoel dat zoveel meer nodig is. Maatschappelijke opgaven zoals de woningnood, (energie)armoede en klimaatverandering vragen het uiterste van wat wij en onze maatschappelijke partners kunnen bieden.

AANPAK VAN KWETSBARE BUURTEN

Onder invloed van langjarige decentralisatie van intramurale zorg en strikte toewijzingsregels die inkomensdifferentiatie beperken, worden buurten ieder jaar kwetsbaarder. Positief is dat in alle drie de gemeenten waar we actief zijn, onder gemeentelijke regie, buurtaanpakken zijn opgezet. In Zwijndrecht hebben de partners de programma-aanpak 'Veerkrachtige buurten 2024 – 2040' vastgesteld en wordt gewerkt aan een uitvoeringsagenda. In Alblasterdam bekrachtigden we in december gezamenlijk een voorlopige tweejarige Buurkrachtaanpak. En in Papendrecht werken we ook toe naar een meerjarig plan dat voorziet in een integrale wijkaanpak. Met deze gestructureerde aanpak kunnen niet

alleen bestaande leefbaarheidsproblemen beter worden aangepakt maar bovenal komen we tot een set van effectievere preventieve maatregelen. We zijn als Woonkracht10 enorm toegewijd om met onze kennis en mensen in het verlengde van onze investeringen in woningen te investeren in deze buurtaanpakken. In 2025 moeten de resultaten daarvan zichtbaar worden.

COMMUNITY-BUILDING

In het verlengde van deze buurtaanpakken werken we in Zwijndrecht en Papendrecht met community-building aan de totstandkoming van twee woongemeenschappen waar bewoners elkaar helpen. In Zwijndrecht gebeurt dit in Wooncomplex De Lus met 112 woningen. In Papendrecht gebeurt dit in Kraaihoek Zuid bij de nieuwbouw van 138 woningen, die de ambitie hebben meegekregen om na oplevering te functioneren als Zorgzame Buurt.

Het beoogde effect van beide initiatieven is toenemend woongeluk en een verminderend beslag op zorgprofessionals. Hierdoor dalen de kosten van zorg exponentieel en kunnen zorgprofessionals zich meer richten op waar ze harder nodig zijn. Het zijn gemeenschappen in wording waar de effecten vooral in de komende jaren zichtbaar zullen zijn. Het Instituut voor Publieke Waarden gaat de effecten daarvan zichtbaar maken.

GROEIEND AANTAL URGENTE VOORSTROMERS

De fors toegenomen huisvestingsvraag van kwetsbare groepen mist zijn effect niet op de woningmarkt. In 2024 is het aantal voorstromers (mensen die met voorrang een woning kregen toegewezen) weer gestegen. Op regionaal niveau hebben gemeenten onderling afspraken gemaakt over de geprioriteerde huisvesting van kwetsbare groepen zoals Housing First, mensen die uitstromen uit instellingen naar een zelfstandige woning en statushouders. Op de meeste prioriteitsgroepen presteren we conform afspraken, alleen op de statushouders lukt dat niet. De uitdaging is om een gezonde balans te houden tussen het aantal woningen dat transparant wordt geadverteerd en dat wordt toegewezen aan mensen op basis van inschrijfduur en het aantal woningen dat naar voorstromers gaat. In de maatschappij neemt door de toegenomen wachttijd op een woning het draagvlak voor het huisvesten van statushouders sterk af.

DOORSTROMING EN WONINGDELEN

In 2024 zijn we een onderzoek gestart naar de mogelijkheden die 'woningdelen' biedt. Daarnaast zetten we als Woonkracht10 vol in op doorstroming waarmee we het aantal woningmutaties willen laten toenemen. In 2024 is dat goed gelukt. In de nieuwbouw waarbij we



met de oplevering van 22 woningen in totaal 60 mutaties wisten te genereren. En met een doorstroommakelaar die oudere huurders in een grote eengezinswoning begeleid naar een gelijkvloers appartement. Met initieel 61 doorgestroomde senioren zijn weer extra woningen gemuteerd. In 2025 gaan we de mogelijkheid van doorstroming verder optimaliseren omdat dit een eenvoudige maar zeer effectieve manier is om mensen te voorzien van een woning.

NPA

Al deze uitdagingen maken dat we ons ernstige zorgen maken over de woningnood. In Nederland, en in het bijzonder in onze regio Drechtsteden. Om die reden conformeren wij ons op de volkshuisvestelijke inzet die de herijkte Nationale Prestatie Afspraken (NPA) van ons vraagt. In 2024 bleven wij nog achter in onze realisatie, maar we doen alles binnen onze invloedssfeer om te versnellen. Wij hebben het afgelopen jaar actief geparticipeerd met de Taskforce Nieuwbouw in de Versnellingsstafel en ook zitten we samen met de andere corporaties in onze woningmarktregio aan tafel bij de provincie om versnellingsafspraken te maken. Samen met de gemeenten, aannemers en ontwikkelaars doen we er alles aan om nieuwbouw en het verduurzamen van woningen te versnellen. Heel concreet werken wij met onze ketenpartners RGS en strategische nieuwbouwpartners aan het integraal programmeren van de investeringsopgaven in ons werkgebied.

JAARLIJKSE 'Vliegplandialogen': TOTSTANDKOMING MEERJARENBEGROTING WOONKRACHT10

Het vaststellen van onze integrale programmering hebben wij uitgevoerd met de wethouders Wonen/RO en de CombiRaad. Dit deden wij door middel van onze jaarlijkse (sinds 2021) zogenoemde Vliegplandialogen. Samen staan we in openheid uitgebreid stil bij de maximale financiële en volkshuisvestelijke stretch van Woonkracht10. Dilemma's werden samen besproken, waaronder het feit dat Woonkracht10 vanuit integraal programmeren geen 'fair share' kan realiseren in de herijkte NPA zonder op middellangere termijn tegen de financiële grenzen te lopen. Tegelijkertijd is uit de eerste verkenningen naar voren gekomen dat we regionaal met elkaar wel een fair share kunnen realiseren. Bij de totstandkoming van de meerjarenbegrotingen hebben alle regiocorporaties dan ook het solidariteitsbeginsel opgenomen. Dit moet definitief tot uiting komen in de nog af te sluiten woondeal die in 2025 wordt geactualiseerd.

SAMENWERKEN ONDER FINANCIËLE DRUK

Voor het vaststellen van de meerjarenbegroting 2025-2029 hebben wij een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Hierin hebben wij uitgebreid stilgestaan bij de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector, en de betekenis hiervan voor Woonkracht10. Wij hebben gepresenteerd dat Woonkracht10 door haar financiële grenzen gaat, als gevolg van te veel leningen aantrekken om alle opgaven te kunnen doen. De rentelast die dit met zich meebrengt weegt uiteindelijk veel te zwaar. Om die reden hebben wij besloten toekomstige nieuwbouw in uitleggebieden voorlopig te schrappen. We concentreren ons eerst op instandhouding, verduurzaming en sloop/nieuwbouw met verdichting. Dat maakt het tevens mogelijk om nog enige ruimte te behouden voor het verkennen van aankopen van sociale huurwoningen van projectontwikkelaars en de realisatie van woonwagenglekken in ons werkgebied.

SAMENWERKEN WANNEER HET ECHT SPANNEND WORDT

Ook hebben wij met onze stakeholders uitgebreid gediscussieerd over het 'samen radicaal doen wat nodig is' in de huidige maatschappelijke context met toenemende polarisatie en kwetsbaarheid. Guido Rijnja daagde de ruim aanwezige stakeholders uit om vanuit de gedachte van dilemmalogica naar de samenwerking te kijken. Als die door steeds hogere verwachtingen en financiële grenzen onder druk staat, adviseert hij nog scherper elkaars verlangens in de samenwerking in beeld te brengen, wat je daarin mogelijk scheidt en vooral in te zoemen om wat bindt. Met als laatste stap precies te duiden wat je van elkaar nodig hebt. Het was goed om met onze samenwerkingspartners vast te stellen dat het collectief belang de basis is van onze samenwerkingen in plaats van dat het eigen belang regeert. In een tijdgeest van toenemende spanning was de stakeholdersbijeenkomst een bijzondere en blijvende bron van inspiratie die we ook volgend jaar willen bieden.

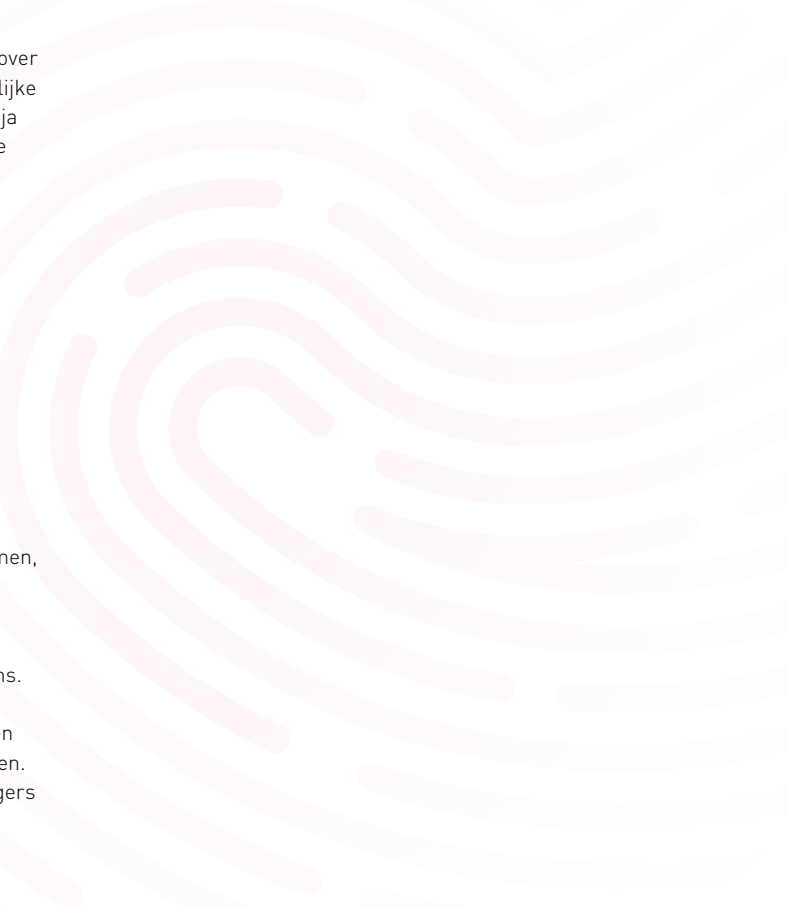
ORGANISATIE GROEIT MEE

Ons antwoord op de urgentie om te stretchen op de opgaven is: 'samen, radicaal doen wat nodig is'. Onze 'standaard' voldoet vaak maar soms is meer nodig. Dus in voorkomende gevallen zullen we onze rol anders moeten kiezen. Buiten de lijntjes kleuren, zo nodig. Naar individuele klanten maar ook in samenwerkingsplatforms en -ketens. We realiseren ons dat we onze organisatie daarin moeten helpen. Tegelijkertijd vraagt het van de hele organisatie om zich toe te rusten om zelfstandig en adequaat ook op veranderende wensen in te spelen. In 2024 zijn we gestart met een leiderschapsprogramma dat managers en medewerkers helpt daarin hun verantwoordelijkheid te nemen.

AFSLUITING

Het zijn onzekere tijden maar we realiseren ons dat we als woningcorporatie op het thema 'thuis' enorm betekenisvol kunnen zijn. Maar meer dan voorheen zijn we daarin afhankelijk van anderen. Het is uitdagend, spannend en bovenal inspirerend om ons daarop te ontwikkelen en te resulteren. In 2025 zetten we de stijgende lijn door.

Erwin Zwijnenburg &
Liesbeth Groeneveld



CombiRaad kijkt positief terug op 2024

Huurdersorganisatie CombiRaad boog zich in 2024 over een hele serie adviesaanvragen en sprak over een groot aantal onderwerpen met Woonkracht10. Voorzitter Leo Hartkoren en penningmeester Theo Wolters blikken terug op de belangrijkste.

Als eerste noemen Theo en Leo hun betrokkenheid bij de aangekondigde sloop van woningen voor het project Boerenpad in Alblasserdam. "Sloop geeft een extra dimensie omdat de huurders moeten verhuizen. En bij dit project hebben zij geen terugkeergarantie. Als CombiRaad begrijpen we dit; de woningen die hier worden teruggebouwd krijgen een heel andere huurprijs. Het is goed dat de buurt sociaal gezien een breder perspectief krijgt. Bovendien is gebleken dat maar weinig huurders echt willen terugkeren. Verhuizen is een ingrijpende gebeurtenis en het duurt een paar jaar voordat de nieuwe woningen er staan. Tegen die tijd zijn mensen al gesetteld op hun nieuwe plek en willen ze daar niet meer weg. Maar toch, zeker voor huurders van boven de 80 die hier al decennia wonen, is het heel moeilijk dat ze hun huis uit moeten. Het is dan ook goed dat Woonkracht10 de bewoners uitgebreid informeert en dat zij ruim de tijd én medewerking krijgen voor hun zoektocht naar een andere woning. We zijn uiterst tevreden hoe Woonkracht10 de bewoners hierin begeleidt."

SOCIAAL STATUUT VERNIEUWD, WEGWERKEN E-, F-, G-LABELS OP SCHEMA

Met het oog op dit sloopproject en de aankomende grote onderhoudsprojecten is het volgens Leo en Theo ook van belang dat in 2024 het sociaal statuut is vernieuwd. Leo: "Dat is soepel en constructief verlopen en we zijn blij met het eindresultaat. Dankzij de uitvoerige beschrijving is voor alle medewerkers van de afdelingen Wonen en Vastgoed duidelijk wat is afgesproken en welke vergoedingen zij kunnen geven. Zo is er weer eenduidigheid voor alle huurders." Theo: "Belangrijk is ook dat de vergoedingen zijn geactualiseerd én dat is vastgelegd dat die jaarlijks worden geïndexeerd naar het prijsindexcijfer."

Een ander voor huurders belangrijk onderwerp is het wegwerken van de E-, F- en G-energielabels; de bestuursleden van de CombiRaad wijzen hier al een paar jaar op. En met resultaat. Leo: "De uitvoering van het plan om de woningen met deze slechte energielabels aan te pakken ligt op schema en ook in de komende jaren is er geld voor uitgetrokken. We hopen dan ook dat eind 2028 alle woningen zijn aangepakt."

ZORGEN OVER HUURVERHOOGING*

Theo: "De consequentie is wel: dat kost geld. De jaarlijkse huurverhoging is hier onlosmakelijk aan verbonden. Die was in 2024 erg hoog en dreigt dat in 2025 weer te worden. Daar maken we ons zorgen over. Met andere huurdersorganisaties in de Drechtsteden hebben we een brief gestuurd naar de Tweede Kamer. Daarin dringen we erop aan om de inflatie weer als uitgangspunt te nemen voor de jaarlijkse huurverhoging, in plaats van de gemiddelde cao-stijging. Veel huurders zijn afhankelijk van een uitkering of van AOW, al dan niet met een klein pensioen. Die zijn niet gekoppeld aan de cao-stijging. De huurtoeslag compenseert niet alles en allerlei andere kosten gaan ook omhoog. Dus toen huurders met algemene elektra te maken kregen met een hoge afrekening van de stookkosten, heeft de CombiRaad tegen Woonkracht10 gezegd: dit kun je de bewoners niet aandoen. Natuurlijk, de energieprijzen zijn gestegen, maar daar had Woonkracht10 eerder op in kunnen springen door het voorschot iets te verhogen. Dankzij onze inzet zijn we tot een goede oplossing voor huurders gekomen met Woonkracht10."

POSITIEF GEVOEL OVERHEERST

Ondanks deze zorgen overheerst een positief gevoel over 2024 benadrukken de bestuursleden van de CombiRaad. "Er is vertrouwen tussen de CombiRaad, het bestuur en de RvC van Woonkracht10. De participatiekalender heeft afgelopen jaar meer body en inhoud gekregen. In plaats van op bestuurlijk niveau overleggen we nu veel meer op 'werkniveau'. Daardoor krijgen we meer concrete informatie en directe antwoorden op onze vragen. Het is prettig dat het MT al langere tijd stabiel is. Dat is goed voor Woonkracht10 en wij hebben daar voordeel van. Verder zijn we blij dat Woonkracht10 er financieel goed voor staat en dat daardoor nog veel projecten kunnen worden uitgevoerd. En we zijn heel blij met de CombiRaadsleden: goede mensen die energie en tijd willen steken in de belangenbehartiging. Dat is in deze tijd zeker geen vanzelfsprekendheid, dus wij prijzen ons daar gelukkig mee."



CombiRaadsleden(v.l.n.r.) Cees de Baat, Cent de Haan, Johan Dekker, Leo Hartkoren, Theo Wolters, Harry Bosch, Christine van Es en Ben Ravenstijn.

*1 Op het moment van schrijven van het jaarverslag is het nog onduidelijk of de huurverhoging 2025 doorgaat (zie hoofdstuk 5.5 Financiële continuïteit).

2024 in beeld



Hart voor de klant

Klanttevredenheid	2024	2023
Nieuwe huurder	8,2	7,6
Vertrokken huurder	7,9	7,1
Reparatieverzoek	8,2	8,1

Verhuringen

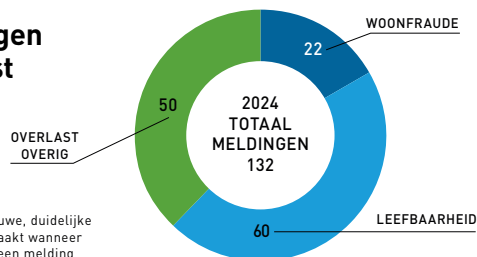
Nieuwe verhuringen	772	730
Passend toewijzen	99%	98%
Aantal statushouders gehuisvest	131	159



Veerkrachtige buurten

Huurachterstanden	2024	2023
Huurachterstandspercentage (zittende huurder)	1,43%	1,14%
Aantal ontruiming	3	5

Meldingen overlast

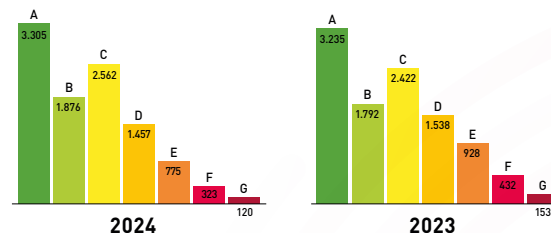


In 2024 zijn nieuwe, duidelijke afspraken gemaakt wanneer Woonkracht10 een melding kwalificeert als overlastdossier.



Waardevol vastgoed

Energie labels



Aantal woningen naar categorie en type

	31-12-2024	31-12-2023
Alblasserdam	2.711	2.718
Papendrecht	3.986	3.985
Zwijndrecht	3.721	3.797
Betaalbaar (t/m € 663)	82,6%	83,1%
Duur binnen DAEB	16,5%	16,0%
Niet-DAEB	0,9%	0,9%
Totaal aantal woningen	10.418	10.500
Waarvan aardgasloos	561	357

Investeringsuitgaven (x € 1 miljoen)

	2024	2023
Nieuwbouw	8,5	6,7
Woningverbetering	45,5	23,9
Totaal investeringen	54,0	30,6



Duurzame bedrijfsvoering

Financiële Ratio's	2024	2023
ICR	4,99	6,42
LTV	25,2%	26,4%
Solvabiliteit	62,8%	61,1%
Dekkingsratio	14,1%	12,4%



Wendbare organisatie

Personeel	129,9 fte
Verzuim:	7,13% (meldingsfrequentie 0,95)





Bestuursverslag 2024

Stichting Woonkracht10





1. Wendbare organisatie

Goed gekwalificeerde, flexibele en verantwoordelijke medewerkers; die heeft Woonkracht10 nodig om alle opgaven en ambities goed aan te kunnen pakken. Daarom wil Woonkracht10 een werkgever zijn die medewerkers echt ziet en inspireert het beste uit zichzelf te halen. Een wendbare organisatie waar medewerkers zich thuis voelen en hun veiligheid en gezondheid voorop staat. In 2024 ontwikkelde Woonkracht10 zich verder in die richting.

1.1. CULTUUR EN LEIDERSCHAP

In het cultuur en leiderschapsprogramma 'Samen Onderweg' zijn nieuwe stappen gezet. De gewenste samenwerkingscultuur en leiderschapsstijl is beschreven en we zijn aan de slag gegaan hoe dit in de praktijk toe te passen. In een gezamenlijk pact hebben managers en teammanagers gedragsafspraken gemaakt, heeft iedereen zichzelf en elkaar beter leren kennen aan de hand van een ontwikkelprogramma en hebben we een verdieping gemaakt op het persoonlijk leiderschap. Dit alles met de Wet van Aandacht, waarmee wij onze medewerkers centraal zetten, in de hand.

Om met elkaar in verbinding te blijven en waardering te geven aan elkaar zijn in 2024 verschillende bijeenkomsten en personeelsactiviteiten georganiseerd. In het kader van het ons gezamenlijk doel #Woonkracht10doet! hebben medewerkers iets gedaan voor onze huurders of de leefomgeving zoals een wijkschouw, bingo of een opruimactie rondom het complex.

Medewerkers wordt regelmatig gevraagd naar hun ervaring bij Woonkracht10 via een medewerkerstevredenheidsonderzoek. In november 2024 scoorden we op:

- Bevlogenheid: 7,4
- Werkgeverschap: 6,8

“Woonkracht10 is een hele fijne flexibele werkgever met oog voor de klant en medewerker”

In navolging van dit onderzoek wordt in 2025 aandacht besteed aan het onderwerp diversiteit, gelijkheid en inclusie. Woonkracht10 investeert naast verbinding in zowel persoonlijke als vak-inhoudelijk ontwikkeling van medewerkers. Medewerkers kunnen opleidingen en training volgen of met begeleiding van een coach werken aan persoonlijke groei.

Tabel 1.1. Opleidingskosten

OPLEIDINGSKOSTEN	REALISATIE 2024
Functie gebonden	€ 381.020
Persoonlijk ontwikkelbudget	€ 19.459
Algemeen (BHV/EHBO)	€ 39.827
Totaal	€ 440.307
Gemiddelde kosten per FTE	€ 3.390

1.2. VEILIGE WERKOMGEVING SOCIAAL EN FYSIEK

Onze medewerkers krijgen meer en meer te maken met ongewenst gedrag van klanten. We willen daarom aan onze medewerkers een sociaal en fysiek, veilige en gezonde werkomgeving bieden. Om goed om te kunnen gaan met ongewenst gedrag zijn we gestart met het herijken van ons agressiebeleid. Trainingen om ongewenst gedrag (bij collega's en huurders) te herkennen en weten hoe hiermee om te gaan zijn in het vierde kwartaal gestart en lopen door tot in 2025. In 2024 zijn er zes integriteitsmeldingen geweest in verband met ongewenst gedrag in de organisatie. Alle meldingen zijn intern opgelost.

In 2024 zijn verdere stappen gezet door een veiligere inrichting van de balie van ons kantoor en de opvolging van de acties uit de risico-inventarisatie en -evaluatie. Voor de medewerkers zijn weer verschillende activiteiten en acties georganiseerd in het kader van vitaliteit. Zo heeft 52% van de medewerkers deelgenomen aan een preventief medisch onderzoek. Daarnaast kon er gebruik gemaakt worden van stoelmassages, workshops over vitaliteit en wordt fruit gefaciliteerd.

Ondanks alle inspanningen is het verzuimpercentage hoog (7,1% in 2024). Het betreft een combinatie van meerdere langdurige verzuimdossiers en een toename van het korte verzuim. De meldingsfrequentie, het aantal keer dat een medewerker ziek is, is ook gestegen. In 2024 hebben we besloten om de samenwerking met de huidige arbodienst te beëindigen om per 1 februari 2025 te starten met arbodienst 'Richting'. De verwachting is dat we met Richting beter invulling kunnen geven aan verzuimpreventie en re-integratie bij verzuim.

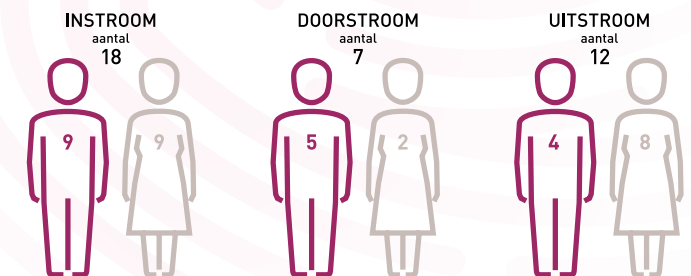
Tabel 1.2. Verzuim

	2024	2023	2022	2021
Gemiddeld verzuim	7,10%	6,80%	6,40%	4,70%
Verzuim per 31-12	6,40%	9,03%	7,14%	7,14%
Meldingsfrequentie	0,95	0,75	1,05	0,89
Gemiddeld verzuim	2024	2023	2022	2021
Categorie kort	5,36%	4,71%	5,15%	2,56%
Categorie middel	0,86%	1,31%	0,87%	1,76%
Categorie lang	0,91%	0,78%	0,39%	0,38%
Totaal	7,13%	6,80%	6,40%	4,70%

1.3. MEDEWERKERS AANTREKKEN, BINDEN EN BEHOUDEN

De arbeidsmarkt is onveranderd weerbarstig. Om bij vacatures de juiste kandidaat te vinden is een pilot gestart met LinkedIn om proactief kandidaten te vinden. Hierbij wordt een passende vacature direct onder de aandacht gebracht van potentiële kandidaten, ook wanneer zij nog niet aan ons gelinkt zijn. Met deze pilot en de reguliere wervingsinstrumenten zijn in 2024 in totaal 18 nieuwe medewerkers in dienst getreden. Daarnaast zijn zeven medewerkers doorgestroomd binnen Woonkracht10 naar een andere functie. Om nieuwe medewerkers een goede start te geven bij Woonkracht10 werken we met een inwerkprogramma, waarin de tweedaagse onboarding zeer waardevol blijkt. Deze werd dit jaar gewaardeerd met een dikke 8,3!

Grafiek + tabel 1.3. Instroom/doorstroom/uitstroom



Om het personeelsbeleid met bijbehorende processen toegankelijker te maken voor de medewerkers is dit in 2024 overgezet naar een interactieve Sharepointpagina. Ook zijn diverse verbeteringen doorgevoerd (roosterwijzingen, items plaatsen in personeelsdossier

Wendbare organisatie

en declaraties) in de hr-processen ten behoeve van de medewerker. En hebben we opvolging gegeven aan de herziene wet- en regelgeving rondom de Wet DBA en CO₂-uitstoot. Ook hebben medewerkers vanaf 2025 via de loonstrook inzicht in het voor hen beschikbare budget voor individuele loopbaanontwikkeling, vitaliteit en thuiswerkplek.

Tabel 1.4. Bezetting Woonkracht10

AANTAL FTE PER	31-12-2024	31-12-2023
Bestuur incl. secretariaat en control	5,9	5,9
Staf overig	7,4	8,2
Bedrijfsvoering	18,1	21,0
Vastgoed	20,5	15,8
Vastgoedsturing	8,8	7,6
Wonen	65,2	67,2
Totaal Woonkracht 10	132,7	125,6

Over 2024 had Woonkracht10 gemiddeld 129,9 fte in dienst (2023: 121,6).

Per 31 december had Woonkracht10 145 medewerkers (132,7 fte) in dienst.



Teammanager Dagelijks Onderhoud Patrick Boersen bij 'De Werf' in Zwijndrecht.

2. Hart voor de klant

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

2.1. KLANTVISIE HERIJKEN

In 2023 zijn we begonnen met het herijken van onze klantvisie met een klantenpanel waar huurders gevraagd is, hoe zij de dienstverlening van Woonkracht10 ervaren. In 2024 hebben we de klantvisie met onze medewerkers besproken, waarbij een goede balans tussen klant- en medewerkerstevredenheid een belangrijk uitgangspunt is gebleken.

Eind 2024 is klantvisie vastgesteld. We streven naar enthousiaste klanten door te handelen volgens de kernwaarden: aandacht, hartelijk en dichtbij. We hebben als doelen gesteld een klanttevredenheid met minimaal een 8 als rapportcijfer en de A-status in de Aedes benchmark. Naast enthousiaste klanten streven we ook naar enthousiaste medewerkers. Klantgerichtheid en werkplezier gaan volgens ons hand in hand.

In de klantvisie zijn beloften aan onze klant opgenomen. In 2025 willen de klantbeloften meer centraal gaan stellen in al ons handelen.

2.2. OPNIEUW A-STATUS OP DIENSTVERLENING

In 2024 hebben we opnieuw de A-status voor onze dienstverlening in de Aedes benchmark behaald. Deze A-status wordt vastgesteld op basis van de waardering van onze dienstverlening aan vertrokken huurders, nieuwe huurders en huurders die een reparatieverzoek doen. We zijn enorm trots op deze resultaten!

Dankzij het klantenpanel voor nieuwe huurders, de klantreis 'in de schoenen van de klant' en de aanpassingen in de workflow van het verhuisproces hebben we duidelijke verbeteringen gerealiseerd voor nieuwe en vertrekkende huurders. Daarnaast hebben we in 2024 een verbeterplan voor het proces reparatieverzoeken doorgevoerd. Door het proces slimmer te organiseren worden klanten sneller en op de goede manier geholpen. We sturen ook continu op verbetermogelijkheden vanuit evaluaties die we ontvangen vanuit de klant. Dit leidt tot een zeer stabiele waardering van onze dienstverlening bij reparatieverzoeken. We willen deze stijgende lijn graag vasthouden in 2025.

Continue verbetering klanttevredenheid

We meten ook de dienstverlening en klanttevredenheid in andere processen. Het telefonisch contact met het Service Center wordt als goed ervaren. De klantwaardering van ons planmatig onderhoud en het cv-onderhoud liggen wat lager. Voor planmatig onderhoud zit dit vooral in de opstart van projecten voor het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. Samen met onze partners zijn we in gesprek om het niveau te verbeteren. Voor het cv-onderhoud nemen we na het stookseizoen afscheid van onze cv-partner en hopen we de dienstverlening vervolgens te kunnen verbeteren.

Tabel 2.1. Resultaten klanttevredenheidsmetingen (BSC)

KLANTTEVREDENHEID	2024	2023
Nieuwe huurder*	8,2	7,6
Vertrokken huurder*	7,9	7,1
Reparatieverzoek*	8,2	8,1
Telefonisch contact	8,0	7,4
Planmatig onderhoud	7,2	7,7
Cv-onderhoud	7,9	7,3

*periode september 2023 t/m juli 2024

2.3. PERSPECTIEF OP DE WONINGMARKT

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Mede gelet op de herhuisvestingsopgave en de woningen die nodig zijn voor statushouders en bijzondere doelgroepen, zal de druk voorlopig niet afnemen. Woningzoekenden die via het aanbodmodel een woning zijn gaan huren stonden gemiddeld ruim acht jaar ingeschreven. Vooral alleenstaanden, jongeren, starters en spoedzoekers hebben moeite een woning te vinden. Om perspectief te bieden op de woningmarkt zetten we verschillende instrumenten in om woningzoekenden hierin te helpen, namelijk doorstroming en loting.

Loting, doorstroom en woning delen

Loting is een instrument om woningzoekenden met een korte inschrijftijd, zoals starters, perspectief te geven op het huren van een woning. In 2024 hebben we 29 woningen (11% van het aanbod) via loting verhuurd. Daarnaast proberen we doorstroom te stimuleren, met onze doorstroomregeling. We benaderen senioren in een eengezinswoning, geheel vrijblijvend, over de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een appartement om zo een verhuisstroom op gang te brengen. In 2024 zijn 28 huurders vanuit een eengezinswoning met behulp van de doorstroommakelaar verhuisd waardoor een verhuisketen op gang kwam. Vanaf 2025 gaan we doorstroming verder op gang brengen door dit ook via Woonkeus te regelen. Afgelopen jaar hebben we ons verdiept in ervaringen van andere woningcorporaties met woningdelen, om zo meer mensen aan een huis te helpen. In 2025 starten we een haalbaarheidsonderzoek met als doel enkele woningen te verhuren via woningdelen. Verder hebben we bij de toewijzing van woningen ruim 9,7% vrije beleidsruimte ingezet voor de huisvesting van huurders met een hoger inkomen (inkomen boven de Europeanorm). Zodat ook mensen met een hoger inkomen kans maken op een woning.

Tabel 2.2. Aantal nieuwe contracten

NIEUWE CONTRACTEN	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Reguliere woningen (doelgroep)	678	0	678
Reguliere woningen (vrije ruimte) -9,7% toegewezen buiten doelgroep (doel <15%)	73	5	78
Parkeervoorzieningen, maatschappelijk vastgoed en commerciële verhuur	2	14	16
Totaal	753	19	772

In 2024 zijn 756 nieuwe contracten voor woningen afgesloten, hiervan zijn er 430 toegewezen aan huishoudens tot aan de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. 425 toewijzingen zijn passend (98,8%), hiermee voldoen wij aan de norm van 95%.



Tabel 2.3. Passend toewijzen

OMVANG HUISHOUDEN	LEEFTIJDSGROEP	INKOMEN-HUURPRIJS	T/M KWALITEITS-KORTINGS-GRENS	T/M LAGE AFTOPPINGS-GRENS	T/M AFTOPPINGS-GRENS	T/M LIBERALISATIEGRENS	BOVEN LIBERALISATIEGRENS	TOTAAL
1 persoon	<AOW	< € 27.725	52	141	1	0	0	194
1 persoon	>AOW	< € 27.725	1	45	0	0	1	46
2 of meer personen	<AOW	< € 37.625	6	78	69	3	1	156
2 of meer personen	>AOW	< € 36.675	0	31	3	0	0	34
TOTAAL			59	295	73	3	2	430

Huisvesting Kwetsbare Groepen

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

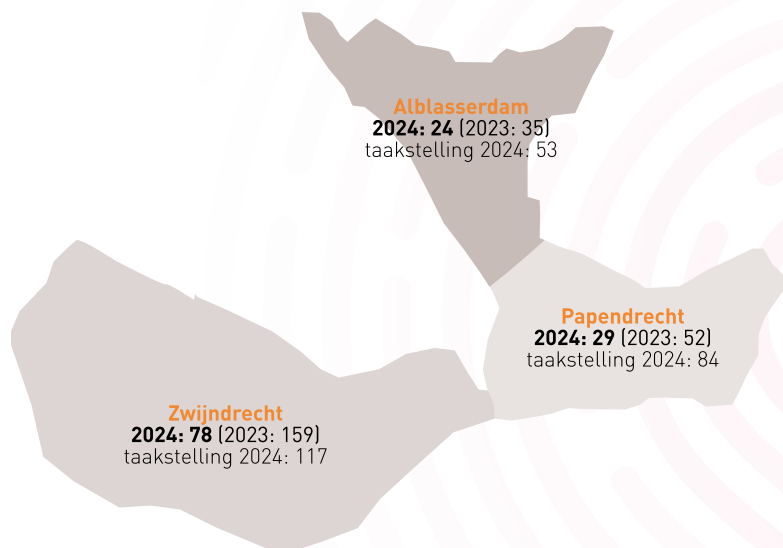
Eén van die initiatieven die in 2024 is gestart, is het realiseren van gemengd wonen voor sociale huurders in woongebouw De Lus. De gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 slaan in dit project de handen ineen. Uitgangspunt van het gemengd wonen is dat bewoners elkaar ondersteunen. De kracht van dit project is dat er mensen wonen van verschillende leeftijden en achtergronden en iedereen een talent heeft waarmee je de ander kunt helpen. Met dit project laten we mensen fijn samenleven, is er meer ruimte voor woongeluk en minder behoefte aan professionele begeleiding en zorg. Eind 2026 is het project (inclusief verduurzaming) volledig afgerond.

Huisvesting statushouders

Een andere belangrijke landelijke doelstelling is het huisvesten van statushouders. Als statushouders woonruimte hebben, kunnen zij eerder integreren en meedoen in onze samenleving. In 2024 hebben we 131 statushouders kunnen huisvesten. In alle gemeenten is de taakstelling niet haalbaar gebleken. De opgave ligt grotendeels in het huisvesten van 1-persoonshuishoudens, waarvoor dit type woning

juist minder voorhanden is. Samen met de gemeenten blijven we ons inspinnen om een maximaal resultaat te behalen. Woningdelen kan hierin een oplossing bieden.

Grafiek 2.4. Huisvesting statushouders 2023-2024





3. Veerkrachtige buurten

We bieden onze klanten een 'thuis': een veilige plek in een onrustige wereld. Een thuis voor iedereen, dus ook voor mensen die het moeilijk hebben, die een steuntje in de rug nodig hebben. Een thuis in een gemengde buurt waar bewoners elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Waar buurtbewoners voor elkaar klaar staan en zelf positief bijdragen. Dat lukt, zo nodig met wat hulp en ondersteuning van onze kant. Daarom zijn we zichtbaar en bereikbaar, hebben we oog voor alle buurtbewoners en werken we nauw samen met sociale partners.

3.1. ZORGZAME BUURT

In 2024 is in goede samenwerking met Rivas, Waardenburgh, Sterk Papendrecht en gemeente Papendrecht de versnelling ingezet met de creatie van de zorgzame buurt. Deze zorgzame buurt realiseren we in de wijk Kraaihoek, dicht bij het centrum van Papendrecht. Niet alleen sloegen we de eerste paal voor de bouw van de woningen, ook er is er een projectaanpak opgesteld en geïmplementeerd. Deze aanpak voorziet erin dat de zorgzame buurt ook in bewonersgedrag tot uiting komt. Er zijn afspraken gemaakt over de mix van doelgroepen (vragers/dragers). Een communicatieplan is opgesteld, en we organiseerden een informatiemiddag en een open dag. Een deel van de woningen is preferent aan partners beschikbaar gesteld (bijvoorbeeld aan Weerwolhuizen en Rivas) en het project is gepubliceerd op Woonkeus.

In totaal ongeveer 5.000 woningzoekenden reageerden op 140 woningen inclusief bijvoeging van een motivatiebrief. Op basis daarvan hebben we gezamenlijk met de partners de intake-gesprekken gevoerd en is aan aspirant-huurders een woning toegezegd. In 2025 gaan we verder met dit bijzondere initiatief. In het voorjaar van 2025 worden de eerste 21 woningen opgeleverd.

3.2. GEBIEDSGERICHT WERKEN

In alle drie de gemeenten zijn we partner in de veerkrachtaanpakken van de gemeenten. Elke gemeente heeft daarin een eigen aanpak waar wij bij aansluiten. Om daarin een constructieve goede rol te vervullen spelen, zijn we eind 2024 aan de slag gegaan met onze leefbaarheidsstrategie. Hierin geven wij betekenis aan onze integrale inzet en leggen we vast hoe we ons daarbij verhouden tot onze partners in de wijk. Dit legt tevens de basis voor onze positionering binnen het gebiedsgericht werken. De opgave in 2025 is om vandaaruit onze doelen scherper te stellen, te prioriteren en ons werk te (ver)richten. De audit gebiedsgericht werken die in 2023 werd opgeleverd door de controller, is daarbij ook van waarde. De implementatie van 'Zichtbaarheid in de wijk' met wat verlengde

doorlooptijd in 2025, helpt om Woonkracht10 goed te profileren in de buurten waar we actief zijn.

Zeker in Zwijndrecht ligt er een enorme ambitie waarvoor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid de inspiratiebron is. Die ambitie vraagt een programmatische aanpak. In 2024 is het programmaplan hiervoor opgesteld. Ook is de organisatie vormgegeven met vijf pijlers waaronder die van Wonen en Leefbaarheid.

3.3. LEEFBARE EN VEERKRACHTIGE WIJKEN

Leefbaarheidsstrategie

Door de toenemende opgave aan leefbaarheidsvraagstukken in onze gebieden, is het vaak ook lastig om te bepalen bij welke vraagstukken we nu aanspreekbaar zijn, en waar we alleen een signalerende rol hebben. We merken dat er noodzaak is om de inzet van Woonkracht10 op leefbaarheid in de wijken verder in te richten.

In 2024 zijn we gestart met het opstellen van een leefbaarheidsstrategie. Hierin moeten de leidende principes komen voor onze inzet in de wijken. In het eerste kwartaal van 2025 stellen we de leefbaarheidsstrategie vast en starten we met de ontwikkeling van een monitor om onze inzet in de drie gebieden beter te richten. In de strategie worden verantwoordelijkheden helder belegd, ook bij onze samenwerkingspartners in de wijk. Vervolgens willen we prioriteiten bepalen in onze leefbaarheidsdoelstellingen en in onze investeringen.

Buurtaanpak

In alle drie de gemeenten werken we aan een veerkrachtige buurtaanpak. Hiermee willen we samen met de gemeenten kwetsbare buurten voorkomen, onder andere door onze activiteiten en die van gemeente, politie, welzijnsorganisaties en andere partners meer op elkaar af te stemmen. In 2024 zijn vooral grote stappen gezet in Zwijndrecht in de planontwikkeling voor een buurtaanpak. Wel hebben we zorgen over de capaciteit voor de uitvoering van de activiteiten in de wijk. Er zijn veel wisselingen in personele bezetting bij partners in de wijk, vooral binnen de gemeentes. Uiteraard bespreken we deze zorgen met onze partners, omdat samenwerking een belangrijk uitgangspunt is voor onze inzet.

Schoonmaak

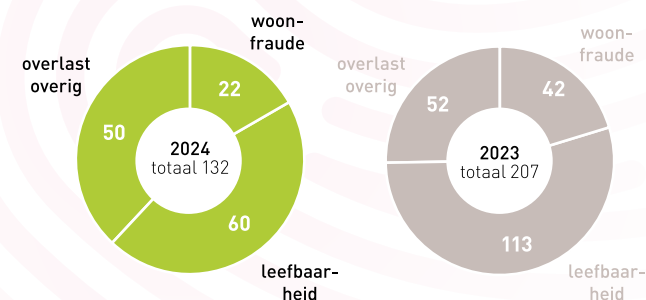
Schoon, heel en veilig vormen de basis van je thuis voelen in de woning en woonomgeving van onze bewoners. We werken steeds beter samen met onze twee contractpartners voor schoonmaak in onze complexen. De uitgevoerde werkzaamheden



Leden van huurdersvereniging Eemzon in Zwijndrecht.

worden gecontroleerd en we zien daardoor een daling van het aantal klachten. Ondanks de verbeteringen, zien we dat er nog onduidelijkheid is onder medewerkers en onze bewoners in een aantal complexen over verwachtingen en voorspelbaarheid van de schoonmaakwerkzaamheden. In 2025 willen we schoonmaak en glasbewassing daarom beter gaan organiseren.

Grafiek 3.1. Aantal meldingen



*In 2024 zijn nieuwe duidelijke afspraken gemaakt wanneer een melding kwalificeert als overlastdossier.

Veerkrachtige buurten


Huurder Jennifer Waleboer uit Alblasterdam met hond Pumba.

Leefbaarheidsbudget

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

- In 2024 hebben we in de drie gemeenten 34 bewonersactiviteiten georganiseerd.
- We voeren welkomstgesprekken in kwetsbare buurten. Zo komen we eventuele problemen snel op het spoor en kunnen we indien nodig onze partners in de wijk inschakelen. Om nog pro-actiever in te spelen op het voorkomen van leefbaarheidsmeldingen, voeren we in 2025 de fysieke intake in het verhuisproces in. Hierdoor krijgen we aan de voorkant nog beter zicht op kwetsbare huurders en verwachten we meer grip te krijgen op woonfraude.
- Medewerkers die actief zijn in buurten en wijken zijn herkenbaar doordat ze bedrijfskleding dragen en herkenbaar vervoer hebben. Begin 2025 voorzien we onze wijkbeheerders van nieuwe vervoermiddelen in de wijk.

In totaal voor de drie gebieden zijn we net niet binnen de kaders van de leefbaarheidsbegroting gebleven. Met het vaststellen van onze leefbaarheidsstrategie begin 2025 willen we zorgen voor

een hogere prioriteit op leefbaarheid in onze investeringen, de onderhoudsbegroting en het leefbaarheidsbudget.

Tabel 3.2. Leefbaarheidsuitgaven 2024

x € 1.000	BEGROOT	REALISATIE
Algemeen	137	83
Alblasterdam	104	180
Papendrecht	108	106
Zwijndrecht	90	90
Totaal	439	459

3.4. HUURDERS MET GELDZORGEN VROEG IN BEELD

Vanuit onze maatschappelijke zorgplicht willen we het leed van schulden en huisuitzettingen bij onze huurders voorkomen. Daarom zorgen we dat we betalingsachterstanden vroeg signaleren én ondernemen we daarop direct actie. Dit vraagt een goede samenwerking tussen onze medewerkers en de sociale wijkteams van de gemeenten. Samen kijken we per situatie wat de juiste interventie is om in te zetten. De aanhoudende inflatie is zorgelijk en kan voor een toename in betalingsachterstanden zorgen. In 2024 zagen we gelukkig een relatief stabiel beeld van de huurachterstand. Echter door de afronding van aantal langdurige BOG-huurdossiers eind van het jaar is het percentage huurachterstand ultimo 2024 fors opgelopen. We verwachten echter geen betalingsproblemen hierbij doordat dit in goed overleg heeft plaatsgevonden.

Het aantal aanzeggingen tot ontruiming en aantal uitzettingen is gedaald. Dit moeten we in het perspectief plaatsen, dat de politie flinke tijd gestaakt heeft, waardoor er geen uitzettingen konden plaatsvinden en de problemen zijn doorgeschoven. In 2025 wordt de uitdaging hierdoor alleen maar groter. Onze ambitie blijft uitzettingen als gevolg van huurachterstand, te voorkomen.

Tabel 3.3 Huurachterstanden, Huisuitzettingen en aanzeggingen huisuitzetting

	% HUURACHTERSTAND ZITTENDE HUURDER	UITZETTINGEN HUURACHTERSTAND	AANTAL AANZEGGINGEN
Doel	1,00%	0	15-20
2024	1,43%	3	15
2023	1,14%	5	19



Huurder Aziz Haddouch uit Zwijndrecht is hobbyimker.



4. Waardevol vastgoed

Woonkracht10 heeft betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de verschillende te huisvesten groepen. In de basis voldoet het woningaanbod aan de wensen en behoeften van de huurders. Doel voor 2026 is dat driekwart van de woningen een groen energielabel heeft (B of hoger), maximaal 2,5% een E-, F- of G-label heeft en 18% is gasloos. Om dit te realiseren is hier in 2024 in nauwe samenwerking met gemeenten, (bouw)partners, regiocorporaties en bewoners verder naar toegewerkt.

4.1. EEN REALISTISCHE EN VOORSPELBAAR OUDERHOUDS- EN INVESTERINGSBEGROTING

In 2024 heeft Woonkracht10, samen met een adviesbureau, gewerkt aan het in kaart brengen van het proces 'Realiseren Investeren'. Er ligt nu een koersplan met focus waarin: samenwerking wordt verduidelijkt, communicatie wordt versterkt en voortdurende verbetering wordt gestimuleerd. Het koersplan biedt inzicht in hoe we, als regisserend opdrachtgever, samen met onze RGS-partners de gestelde doelen succesvol en duurzaam kunnen realiseren. In 2025 gaan we met de RGS-partners hier een vervolg aan geven.

Tabel 4.1. Kasstromen nieuwbouw, woningverbeteringen

x € 1.000	BEGROTING	REALISATIE	REALISATIE
Nieuwbouw huur	20.211	8.433	42%
Woningverbetering	57.253	45.489	79%
Totaal investeringen	77.464	53.922	70%

In 2024 zien we een enorme groei van onze uitgaven aan nieuwbouw en woningverbetering. Waar in 2023 we nog 30 miljoen investeerden, is dat in 2024 gegroeid naar bijna 54 miljoen euro. Ondanks dat we nog niet alle plannen realiseren conform begroting, zien we een enorme versnelling.

Tabel 4.2. Onderhoudskosten - W&V

x € 1.000	2024	BEGROTING 2024	2023
Reparatieonderhoud	3.895	2.333	3.712
Mutatieonderhoud	4.923	2.650	5.911
Planmatig onderhoud	16.715	17.256	14.802
Contractonderhoud	3.527	3.496	3.273
BKT's*	8.676	7.569	
Totale onderhoudskosten	37.737	33.304	27.699

*) Voor 2024 zijn de kosten apart begroot

De kosten voor onderhoud zijn in 2024 fors toegenomen door een groei aan mutaties en bijkomende BKT-vervangingen.

4.2. STUREN OP EXPLOITATIE

Financieel presteren

In 2024 is er een start gemaakt met het 'sturen op exploitatie'. Alle assetmanagers hebben de portefeuilles geanalyseerd op financiële prestaties en hebben een selectie gemaakt van een aantal slecht presterende complexen. Eind 2024 zijn van 30 complexen de analyses afgerond, gedeeld en besproken in de gebiedsteams en daarmee vastgesteld. In 2025 gaan we de bevindingen uit de analyses, waaronder het goed op orde krijgen van de onderhoudsbegroting per complex, verder oppakken.

Integraal sturen

De gebiedsregisseurs hebben in 2024 gewerkt aan de opzet voor een eerste gebiedsstrategie voor gemeente Alblisserdam. Er is een uitgebreide analyse uitgevoerd en een conceptbeschrijving gemaakt. Hieruit is gebleken dat er meer behoefte is aan een leefbaarheidsstrategie; in paragraaf 2.3 hebben we de route hiernaartoe al beschreven. Ook is er behoefte aan het visueel, op een kaart inzichtelijk maken van wat er de komende jaren aan werkzaamheden en activiteiten gaat plaatsvinden. Dit laatste is nu vertaald in een overzicht van projecten die we begin 2025 ontsluiten via intranet en website. Uitgangspunt is dat we integraal kijken naar de toekomst van ons bezit: niet alleen vanuit de technische en financiële kant, maar ook vanuit de maatschappelijke kant. Samen met RGS-partner Smits is in Zwijndrecht hiervoor een pilot opgestart, gekoppeld aan de Veerkracht-aanpak.

4.3. PRESTATIES PER GEMEENTE

In 2024 zijn de volgende projecten (in totaal 1.126 woningen) opgeleverd en opgestart:

Alblisserdam

Verduurzamingsprojecten opgeleverd

- Blokweerweg, 48 appartementen

Projecten gestart in 2024

- Begoniastraat, 61 rijwoningen
- Vroegestraat, 39 rijwoningen
- Lekstraat, 106 rijwoningen

Papendrecht

Verduurzamingsprojecten opgeleverd

- Schoolstraat, 62 appartementen
- Constantijn Huijgenslaan, 204 appartement (incl. Warmtenet)

Warmtenet gestart in 2024

- De Markt, 82 appartementen
- Staringlaan (verder zonder gas)
- Vondellaan, (verder zonder gas)

Nieuwbouw gestart in 2024

- Kraaihoek-Zuid, 137 woningen en appartementen

Zwijndrecht

Verduurzamingsprojecten opgeleverd

- De Werf, 45 appartementen

Projecten gestart in 2024

- Vlaamsestraat e.o., 342 appartementen

Bijdragen aan lokaal en regionaal woon(zorg)beleid

Met onze drie gemeenten zijn begin 2024 prestatieafspraken overeengekomen voor een periode van twee jaar (2024/2025). Voor het bewaken van de voortgang van de afspraken wordt tweemaal per jaar monitortrapportages opgesteld en vindt bestuurlijk afstemming plaats. We liggen hierbij op koers, waarbij uiteraard wel aandachtspunten zijn. Zorgen zijn er in al onze gemeenten over de huisvesting van statushouders: er is een forse achterstand op de taakstelling (zie ook paragraaf 2.3). Daarnaast zijn er zorgen over de dreigende bezuinigingen bij de gemeenten, die de haalbaarheid van afspraken onder druk kunnen zetten.

De gemeenteraad van Alblisserdam heeft eind september zowel de Omgevingsvisie als de Woonzorgvisie vastgesteld. Zwijndrecht is bezig met een Woonzorgvisie, waar we als stakeholder input leveren. In de gemeente Papendrecht ligt er al een visie op wonen en zorg voor senioren. Deze is in 2024 vertaald in een actieagenda, in samenwerking met Woonkracht10.

Daarnaast is er een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bevestigt de grote druk op de woningmarkt in alle segmenten. Tevens bevestigt het de noodzaak van het toevoegen van voldoende betaalbare nieuwbouw. Het Rijk wil met de wet Versterking regie volkshuisvesting ook borgen dat die betaalbare nieuwbouw en sociale verhuur gerealiseerd wordt.



Waardevol vastgoed

4.4. PORTEFEUILLE- EN DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

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

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

Hieronder tonen we de in 2024 gemaakte voortgang ten opzichte van onze wensportefeuille.



Renovatie van woningen in de IJsselstraat in Alblasterdam.

Tabel 4.3. Overzicht vastgoed Woonkracht10 per gemeente en kenmerk

Sturingsindicatoren	WAAR WE NU STAAN	WAAR WE STONDEN	WAAR WE NAARTOE WILLEN
	Voorraad 31-12-2024	Voorraad 31-12-2023	Wensportefeuille 2023
Werkgebied en omvang	10.418	10.500	11.300
Alblasterdam	2.711	2.718	3.000
Papendrecht	3.986	3.985	4.400
Zwijndrecht	3.721	3.797	3.900
Bouwperiode	10.418	10.500	11.300
T/m 1999	9.553	9.632	8.701
Vanaf 2000	865	868	2.599
Energielabel	10.418	10.500	11.300
Label A of B	5.181	5.027	11.300
Vanaf label C	5.237	5.473	-
Aardgasloos	10.418	10.500	11.300
Alternatief voor aardgas	561	357	5.650
Aangesloten op aardgas	9.857	10.143	5.650
Betaalbaarheid Alblasterdam	2.711	2.718	3.000
Betaalbaar (t/m 663)	2.222	2.229	2.460
Duur binnen DAEB	440	420	390
Niet-DAEB	49	69	150
Betaalbaarheid Papendrecht	3.986	3.985	4.400
Betaalbaar (t/m 663)	3.241	3.243	3.608
Duur binnen DAEB	715	710	572
Niet-DAEB	30	32	220
Betaalbaarheid Zwijndrecht	3.721	3.797	3.900
Betaalbaar (t/m 663)	3.142	3.207	3.198
Duur binnen DAEB	562	571	507
Niet-DAEB	17	19	195

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

EFG-labels

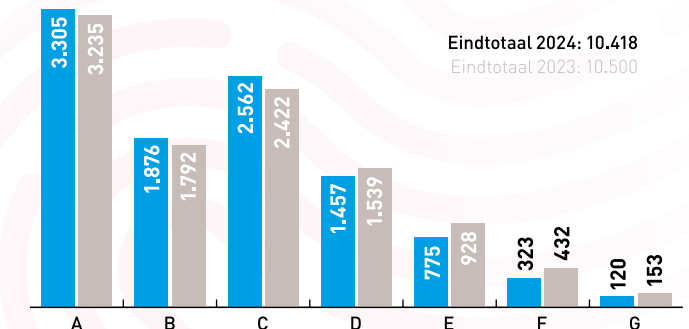
De minister van BZK en Aedes hebben afgesproken dat uiterlijk in 2028 alle E, F en G-energie labels uit de sector zijn verdwenen.

Woonkracht10 geeft hoge prioriteit aan deze doelstelling.

Op 1 januari 2024 waren er 1.513 woningen met energielabel E, F of G. Na uitvoering van alle verduurzamings- en sloopplannen is dit over vijf jaar teruggebracht tot 123 woningen. Voor deze 123, voornamelijk woningen in verkoopcomplexen, wordt een aparte aanpak ontwikkeld. Op 31 december hebben we nog 1218 woningen met energielabel E, F of G, 295 minder dan aan het begin van het jaar. Uiteindelijk zijn er in 2024 164 EFG-labels projectmatig weggewerkt (planning was 269). Voor de resterende 105 labels vindt dit alsnog in 2025 plaats doordat projecten langer doorlopen dan was voorzien.

Daarnaast is het aantal EFG-labels met 131 verminderd doordat een nieuwe labelopname heeft plaatsgevonden. Dit hebben we gericht uitgezet in een aantal complexen waarvan we wisten dat de nieuwe voorschriften een wijziging van het afgemelde label zou betekenen.

Grafiek 4.4. Ontwikkeling energielabels 2023-2024





Waardevol vastgoed

Aardgasloos

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

Op 1 januari 2024 waren 357 woningen van Woonkracht10 aardgasloos (3,4% van onze voorraad). Dit zijn woningen die reeds gasloos waren bij de bouw en niet onder de investeringen vanuit de SAH vallen (Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen). Dit jaar zijn er 204 woningen gasloos gemaakt in Papendrecht (drie complexen Constant Huygenslaan). In twee complexen (Markt, Papendrecht) is een start gemaakt in 2024, maar loopt de uitvoering door in 2025.

SeniorPlus

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

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

Uiteindelijk zijn 30 complexen (1.765 woningen) in ons bezit voor SeniorPlus aangewezen. Dit is ruim boven de oorspronkelijke doelstelling van 1.500 SeniorPlus-woningen.

Het programma loopt sinds 2021. De gebouwen zijn inmiddels nagenoeg allemaal aangepast. Wel zijn er 16 complexen waar nog geen adequate scootmobielstalling aanwezig is. De vraag gestuurde woningaanpassing is in nagenoeg alle complexen uitgerold. In 2024 zijn 608 aanvragen voor een woningaanpassing ingediend. Het verbeteren van de sociale infrastructuur heeft nog wel aandacht nodig. Dit gaat in 2025 starten met in elke gemeente een pilot.

4.5. WAARDERING VAN ONS BEZIT

Het vastgoed wordt in de jaarrekening gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Na een lichte daling van de marktwaarde in 2023 zijn door het grote tekort aan voldoende woonruimte en de licht gedaalde hypotheekrente de prijzen van zowel de koop- als huurmarkt weer sterk gestegen. De marktwaarde van ons bezit bedraagt eind 2024 € 1.813 mln. (2023: € 1.687 mln.). We willen benadrukken dat deze waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van Woonkracht10, maar alleen van belang is voor de vermogensbepaling. Door de waardering tegen marktwaarde kan het resultaat van jaar tot jaar fors fluctueren.

Op basis van marktwaarde bedraagt het eigen vermogen eind 2024 € 1.527 mln. (2023: € 1.430 mln.). Daarmee is de solvabiliteit, oftewel de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, per eind 2024 78,5% (2023: 79,7%). Het nu gepresenteerde eigen vermogen is feitelijk te hoog, omdat de waardering van ons verhuurde vastgoed is gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij leegkomst wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn standaardnormen voor onderhouds- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven. Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt sinds 2018 voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het bezit beoogt meer inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in bezit. De beleidswaarde is tot en met 2023 afgeleid van de modelmatige marktwaarde, waarbij de marktconforme uitgangspunten in de bepaling van de marktwaarde worden vervangen door de volkshuisvestelijke exploitatieuitgangspunten van de corporatie. Gebleken is dat deze beleidswaarde in de praktijk maar weinig gebruikt wordt voor de vastgoedsturing. Uit een onderzoek in 2022 naar het gebruik van de beleidswaarde komen verschillende tekortkomingen naar voren, waardoor met ingang van het boekjaar 2024 de beleidswaarde niet langer afgeleid is van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.



Projectmanager Osman Kömbe in de IJsselstraat, Alblasserdam.



5. Duurzame bedrijfsvoering

Om maximaal van betekenis te zijn voor klanten, nu en in de toekomst, zoekt Woonkracht10 de balans tussen ambities enerzijds en financiële mogelijkheden anderzijds. Het Vliegplan is hiervoor het instrument. Dit Vliegplan maakt Woonkracht10 voorspelbaar en betrouwbaar en zorgt ervoor dat continu kan worden bijgestuurd, in nauw overleg met belangrijke belanghebbenden, zoals de CombiRaad en de gemeenten. Verder streeft Woonkracht10 naar een duurzame bedrijfsvoering: doelmatig en efficiënt, met de inzet van ICT als strategisch instrument en processen die steeds meer 'in control' komen. Ook op dat vlak zijn in 2024 verdere stappen gezet.

5.1. BASIS OP ORDE EN CONTINU VERBETEREN

Om goed voorspelbaar en 'in control' te zijn leggen we onze belangrijkste processen vast, inclusief een controleplan en vastgestelde set aan sturingsindicatoren. Daarmee kunnen we onze dienstverlening en resultaten waarborgen en tijdig bijsturen als dat nodig is. In 2024 stelden we een zestal processen vast en legden de basis voor een aantal processen die in 2025 doorlopen.

Door de processen (opnieuw) vast te stellen krijgen we inzicht in waar processen goed lopen en waar mogelijke verbeteringen nodig of noodzakelijk zijn. Met verbetersteams werken we gestructureerd aan de verdere verbetering van de processen. Hierbij zoeken we ook steeds meer de mogelijkheden van de systemen op en faseren we onnodig handwerk of omwegen uit. Mooie voorbeelden hiervan in 2024 waren het verhuisproces en het reparatieproces. In 2025 zetten we deze ontwikkeling voort.



ICT als strategisch instrument, processen meer 'in control'.

5.2. DIGITAAL SAMENWERKEN

Digitaal samenwerken

Woonkracht10 zet ICT in om de bedrijfsprocessen te ondersteunen en beleids- en sturingsinformatie te genereren. Ook helpt ICT bij het verbeteren van processen en bij ondersteuning van het (samen)werken op afstand. Om makkelijker digitaal te kunnen samenwerken, hebben we in 2023 de overstap gemaakt naar werken in de cloud. De vervolgstap is het eenduidig (samen)werken in deze digitale omgeving. Daarvoor hebben we in 2024 een projectaanpak uitgewerkt die we in 2025 uitrollen binnen de hele organisatie. Naast technische omzetting gaat dit vooral over het maken van werkafspraken en het aanleren van nieuw gedrag om sneller en effectiever digitaal te kunnen samenwerken.

Duurzaam veilig ICT-gebruik blijft van belang

De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering volgen elkaar in rap tempo op. Dat brengt kansen maar ook risico's met zich mee. Dit vraagt om voortdurende aandacht voor informatiebeveiliging en privacy (AVG-beleid). Daarom ontwikkelden we in 2024 een instrument om met bestuur en RvC het overzicht te houden en de juiste keuzes te kunnen maken. Ook stelden we in 2024 het herijkte informatiebeveiligingsbeleid vast. Het beleid is gebaseerd op de BIC4.0 (Baseline Informatiebeveiliging Woningcorporaties).

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

5.3. Vliegplandialogen in balans

In 2021 hebben we het Vliegplan neergezet. Het stelt ons in staat om met onze stakeholders in dialoog bewuste keuzes te maken om onze volkshuisvestelijke ambities en onze financiële mogelijkheden in balans te houden. In 2023 [de meerjarenbegroting 2024-2028] rekenden we alle politieke wensen en ambities vanuit de Nationale Prestatieafspraken in het gevraagde tempo door in ons Vliegplan. Met als gevolg een fors beslag op onze financiële positie die na 2028 niet haalbaar was.

In 2024 hebben we zogenaamde 'knoppensessies' met onze stakeholders gehouden om te komen tot een ambitieuze, gedragen én realistische meerjarenbegroting 2025-2029. We maken daardoor

bewuste keuzes in investeringsplannen door kritisch te kijken naar haalbaarheid van planvorming en projecten. Om die reden hebben wij besloten toekomstige nieuwbouw in uitleggebieden voortopig te schrappen, en ons eerst te concentreren op instandhouding, verduurzaming en sloop/nieuwbouw met verdichting. Ook hebben we onszelf uitgedaagd op onze onderhouds- en bedrijfslasten. Daarmee zijn we gekomen tot een realistische begroting waarin we vol blijven inzetten op het uitfaseren van EFG-labels en het vernieuwen van ons bezit. Waarbij we dit ook zoveel mogelijk in dit tempo willen waarmaken. We streven dus naar een hogere realisatiegraad. Voor de jaren na 2029 zien we dat we nog investeringsruimte hebben, al wordt de onzekerheid verder weg natuurlijk groter.

De opgave van Woonkracht10 heeft adequate monitoring en voorspelbaarheid nodig. Zeker in een periode waarin we fors investeren en de economische onzekerheid groot blijft, vraagt dit continue alertheid. Daarom ontwikkelen we het Vliegplan en de dialogen daarover met onze stakeholders verder door. Ook in 2025 blijven we in gesprek met onze stakeholders.

Woningcorporatie en solidariteit

De druk op volkshuisvestelijk presteren is groot. Iedere corporatie heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid, met als voorwaarde dat dit past in het eigen duurzame prestatie model. Ook vanuit het Woondeal-overleg en de lokale bouwtafels wordt de druk opgevoerd om nieuwbouwafspraken te realiseren.

In de governancecode van Aedes en VTW is een bepaling opgenomen dat corporaties lokaal, en vervolgens regionaal, een financieel beroep op elkaar kunnen doen als de maatschappelijke doelen in het gedrang komen. In 2022 hebben de corporaties in Aedesverband collectief ingestemd met belangrijke uitgangspunten en principes voor solidariteit. Op 21 november 2024 is ingestemd met de Werkwijze Solidariteit Woningcorporaties.

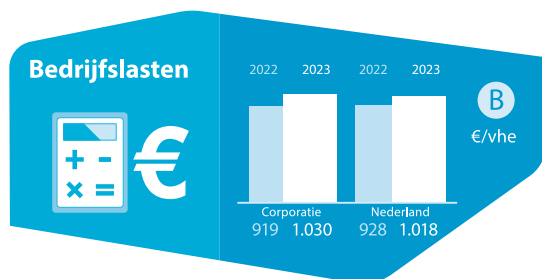
Binnen het Zuid-Holland Zuid verband hebben de corporaties in 2024 voor de eerste maal investeringsvolumes en financiële posities (voor 15 jaar) gedeeld. Tegelijkertijd is in oktober 2024 in Aedesverband overeenstemming bereikt over het duurzame prestatie model en de onderliggende parameters. Het voornemen van de woningcorporaties is om in 2025 elkaar meer inzicht te geven in investeringsbegrotingen, het aandeel in de NPA en de positie in het duurzame prestatie model. Of er een beroep gedaan wordt op de solidariteitsprincipes zoals is afgesproken, is nu nog niet bekend.



Duurzame bedrijfsvoering

Beheersing bedrijfslasten

In 2024 behaalden we in de Aedes benchmark over het boekjaar 2023 een B-score op bedrijfslasten; een jaar eerder was dat ook een B-score. Wel stegen de beïnvloedbare bedrijfslasten in lijn met de stijgende trend in de gehele sector. Met name als gevolg van hogere personeelskosten en stijgende ICT-kosten. Deze stijging in lasten hadden we voorzien; het is een gevolg van de grotere ambities voortkomend uit de Nationale Prestatieafspraken en de toenemende digitalisering. Ons doel blijft continue doelmatigheid in bedrijfslasten.



5.4. RISICOMANAGEMENT

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

Status interne beheersing

Het afgelopen jaar is weer de nodige voortgang geboekt in het verbeteren van de interne beheersing. Zo hebben we met het management risicodialogen gevoerd aan de hand van de Doel-Onzeker-Doen methode¹. Hiermee merken we dat we laagdrempeliger een goed gesprek kunnen voeren over risico's, kansen en de aanpak daarvan. We vervolgen dit in 2025. Verder zijn we gestart met het uitvoeren van gerichte tweedelijns detailcontroles op individuele investeringsprojecten en op planmatig onderhoud.

Daarnaast zijn de interne controles op dagelijks onderhoud, zoals prestatieleveringen, herijkt naar aanleiding van het verbeterplan dagelijks onderhoud. Het aanpakken van knelpunten in het investeringsproces loopt nog door in 2025, ook in samenhang met de beheersing van de realisatiegraad. Het jaarplan concerncontrol voor 2024 voerden we vrijwel geheel uit; alleen het onderzoek naleving tarievenkaart Warmtenet schuift door naar 2025.

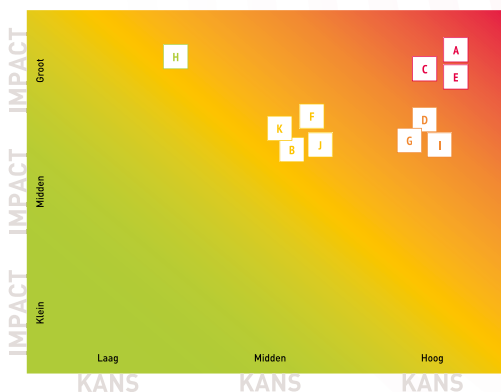
Aandachtspunten binnen de organisatie blijven het opvolgen van afgesproken verbeteracties, het routinematig signaleren van risico's, borging van (nieuw) beleid en proactief eigenaarschap nemen.

Herijking risicokaart

Zoals elk jaar herijkten we ook in 2024 de toprisico's op basis van de strategische koers. Onze aanpak hiervan kenmerkt zich in het kort door het sturen op wendbaarheid, (financiële en mentale) weerbaarheid en op executiekracht (op basis van gerichte keuzes). De status van de risico's en de beheersingsacties worden periodiek gemonitord met de risico-eigenaar en verantwoord in de kwartaalrapportages. In vergelijking met vorig jaar is één risico vervallen (objectieve beeld van de kwaliteit van het vastgoed) en zijn twee risico's toegevoegd (de invloed van klimaatveranderingen a.g.v. extreme weersomstandigheden en het zichtbaar op orde hebben van het veiligheidsmanagement).

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

Strategische risicokaart (de toprisico's ná beheersmaatregel)



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

Cultuur, gedrag, fraude en integriteit

Om het risico op fraude te beheersen zijn 'tone at the top', cultuur, gedrag en aandacht voor eerlijk handelen belangrijk. Naast deze 'soft controls' gebruiken wij in onze operationele processen diverse beheersmaatregelen om fraude te voorkomen. Het totaal van deze fraudepreventieve beheersmaatregelen noemen we de frauderisicoanalyse en is onderdeel van ons risicomanagement. Jaarlijks stelt de RvC deze risicoanalyse vast. De belangrijkste risico's die we zien zijn de kans op onregelmatigheden bij betalingen, in- en verkoop en woningtoewijzingen, het ingrijpen van het management op de eigen interne regels en (ICT)toegang. Deze risico's beheersen we met ingerichte functiescheidingen, procedures en via interne controles. Met het three lines model stellen we periodiek vast

¹ Deze zogenaamde DOD-aanpak is gebaseerd op het boek Risicodialoog van Martin van Staveren (2023)



Duurzame bedrijfsvoering

of de beheersmaatregelen worden nageleefd. De (onafhankelijke) concerncontroller heeft ook een reviewrol bij de begroting en jaarverslaggeving. Daarnaast is tegenkracht georganiseerd: het collegiale tweehoofdig bestuur neemt besluiten en houdt daarbij rekening met advies van het MT en de concerncontroller. Ook de RvC wordt, binnen de geldende kaders, betrokken bij besluiten.

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

5.5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Woonkracht10 is financieel gezond en dat willen we ook blijven. Ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen in relatie tot een toenemende druk op onze dagelijkse inkomsten en uitgaven. We investeren fors in sloop/nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en het gasloos maken van een deel van onze woningen, waarbij we tegen de grenzen van onze financiële ratio's schuren. Door de aanhoudende druk op onze operationele kasstroom financieren we de investeringen voor een groot deel met leningen. Onze totale leningen lopen op van € 255 miljoen in 2024 naar bijna € 560 miljoen in 2029. Een verdere snelle groei van schulden is op de lange termijn niet houdbaar. Daarom zullen we in de komende jaren keuzes moeten blijven maken in onze ambities om op de lange termijn continuïteit te waarborgen. Ons Vliegplan helpt ons om hier tijdig en transparant de juiste afwegingen in te kunnen maken. Daarbij maken we een meerjarenbegroting waarbij we vijftien jaar vooruitkijken om risico's tijdig te kunnen signaleren.

Resultaat, financiering en kasstromen

Tabel 5.1. Kasstroom en resultaat

	REALISATIE	BEGROTING	REALISATIE	MEERJARENBEGROTING 2025-2029				
	2023	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.129	16.395	15.922	15.066	17.626	19.542	19.863	19.198
Kasstroom uit (des)investeringen	-29.282	-69.345	-50.635	-57.983	-95.218	-88.332	-74.477	-86.184
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.929	50.603	33.108	45.350	77.028	68.923	45.148	60.174
Totale kasstroom	1.775	-2.347	-1.604	2.433	-564	133	-9.466	-6.812
Operationeel resultaat	19.743	11.717	19.246	13.433	16.648	20.851	20.872	19.795
Resultaat vastgoedwaardering	-82.326	41.068	77.707	7.041	26.974	9.894	22.111	26.181
Totaal jaarresultaat	-62.583	52.785	96.953	20.474	43.622	30.745	42.983	45.976

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van onze investeringen financieren. In de huidige meerjarenbegroting weten door bijsturing de operationele kasstroom op peil te houden in de komende periode.

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

Ratio's

Financiële continuïteit is voor Woonkracht10 een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties. Naast de financiële kaders hebben we ook onze volkshuisvestelijke prioriteiten vastgelegd in ons financieel beleid. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Woningfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de financiële continuïteit van Woonkracht10 op basis van onderstaande vijf financiële ratio's. Woonkracht10 hanteert intern strengere normen als een soort 'remweg' om tijdig bij te kunnen sturen bij onvoorziene omstandigheden. In 2024 is het waardebegrip beleidswaarde herijkt en van toepassing verklaard voor de meerjarenbegroting 2025-2029 en de (toelichting op de) jaarrekening 2024. Deze beleidswaarde valt per saldo hoger uit dan de oude beleidswaarde waardoor de externe normering van de loan to value en solvabiliteit door Aw en WSW zijn aangepast. De interne normen die Woonkracht10 hanteerde voor



Artist impression project 'De Loopplank' in Alblasserdam.



Duurzame bedrijfsvoering

loan to value en solvabiliteit worden daarom heroverwogen. Dit doen we in 2025, omdat de ICR vooralsnog het kengetal is wat het eerst in de knel komt heeft dit geen consequenties.

Tabel 5.2. Ratio's

	NORM		REALISATIE		MEERJARENBEGROTING 2025-2029 (PROGNOSE)				
	EXTERN	INTERN	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage ratio	>1,4	>1,6	6,42	4,99	4,10	3,60	3,07	2,71	2,43
Loan to value (beleidswaarde*)	<85%	<70%	26,4%	25,2%	23,3%	28,1%	32,7%	36,1%	39,2%
Solvabiliteit (beleidswaarde*)	>15%	>20%	61,1%	62,8%	67,2%	64,1%	61,6%	58,1%	55,9%
Dekkingsratio (t.o.v. marktwaarde)	<70%	-	12,4%	14,1%	14,4%	17,8%	20,7%	21,9%	23,6%
Onderpandratio	<70%	-	12,4%	14,2%	14,4%	17,8%	20,7%	21,9%	23,4%

*Gewijzigde definitie beleidswaarde met ingang van 2024

De ratio's laten zien dat Woonkracht10 de komende jaren zowel aan de interne als aan de externe normen voldoet. Wel is te zien dat de diverse ratio's een beweging maken in de richting van de normen. Dat komt enerzijds door de fors toegenomen ambities, anderzijds is het macro-economische klimaat verslechterd (hoge inflatie, bouwkosten, stijgende rente).

Om de hardheid van de toekomstige ontwikkelingen te iken, zijn bij de begrotingsronde 2025-2029 scenario-analyses uitgevoerd. Op basis van het meest ongunstig geformuleerde scenario (1% rentestijging) komt naar voren dat we in 2028 onder de interne Interest Coverage Ratio-norm zakken. De solvabiliteit en de loan to value blijven gedurende die periode ruim binnen de gestelde normen. Ook de sensitiviteitsanalyses die zijn uitgevoerd als onderdeel van deze jaarrekening geven hetzelfde beeld aan. Gezien de gezonde financiële uitgangspositie van Woonkracht10 is er nog voldoende ruimte om tijdig bij te sturen indien nodig. In de huidige begroting hebben we de (politieke) ambities en het tempo vanuit de Nationale Prestatieafspraken omarmd, daarmee komen de grenzen van wat financieel haalbaar is eind 2028 in zicht. Daartoe werken we nu naar een realistische(r) Vliegplan/MJB 2026-2030 in samenspraak met onze stakeholders.

Toekomstverwachting

Een gedeelde visie binnen de woningcorporatiesector is dat het duurzame bedrijfsmodel van de woningcorporatie onder grote druk staat. Ondanks dat vanuit de herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) op sectorniveau voldoende middelen voorhanden lijken, is de praktijk weerbarstiger. De operationele kasstroom droogt op

door toenemende inflatie en de grote druk op huurmatiging vanuit betaalbaarheid. De forse (sloop)nieuwbouw- en renovatieopgave moet daarom voor een groot deel met leningen gefinancierd worden. Hierdoor nemen de rentelasten snel toe. Door de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) zijn de rentelasten voor een steeds groter deel fiscaal niet aftrekbaar, waardoor de belastingdruk toeneemt. Vooralsnog wenst de politiek hierop niet te bewegen.

Woonkracht10 gebruikt het 'Vliegplan' om samen met stakeholders te sturen in de ambities en uitdagingen. De meerjarenbegroting 2025-2029 gaat uit van een ambitieus en realistisch investeringsprogramma. Daarmee halen we onze fair share vanuit de NPA niet.

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



Het uithijzen van de nieuwe ketels voor 't Anker in Zwijndrecht.

6. Governance

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

6.1. VERANTWOORDING OP HET GEBIED VAN GOVERNANCE

De raad van commissarissen (RvC) legt in dit jaarverslag verantwoording af over de manier waarop taken en bevoegdheden in 2024 zijn uitgevoerd. Dit gebeurt in het Verslag van de raad van commissarissen op de volgende pagina's. Bij het vervullen van hun taak richten de commissarissen zich op het belang van de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming, op het te behartigen maatschappelijke belang en op het belang van de betrokken belanghebbenden. Op basis van een realistische begroting kijkt de RvC met vertrouwen naar de komende vijf jaar. Met daarbij de gebruikelijke kanttekening dat ons succes mede afhankelijk is van stabiel overheidsbeleid, de financiële mogelijkheden van Woonkracht10 zelf en van het vermogen van onze stakeholders om gezamenlijk maatschappelijke prestaties te leveren.



Agnes en Harry Walchers uit Papendrecht zijn doorstromers.

Beleidsdocumenten

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

Wijziging governance documenten

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

- Treasuryjaarplan 2024
- Geschiktheidsmatrix RvC
- Herijkt inkoop- en aanbestedingsbeleid

Bestuursbesluiten onderworpen aan goedkeuring RvC

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

Verbindingen van Woonkracht10

In het verbindingenstatuut is bepaald dat voor het adequaat besturen van Woonkracht10 het van belang is periodiek te rapporteren over de verbindingen en deze te evalueren. De verbindingen van Woonkracht10 hebben allemaal de classificatie 4. Dat wil zeggen dat ze een beperkt risico in zich hebben en qua impact van beperkt belang zijn voor Woonkracht10. De classificatie 4 betekent ook dat er slechts jaarlijks over hoeft te worden gerapporteerd. De RvC is inzicht gegeven in alle verbindingen. Per verbinding is een geactualiseerde rapportage gemaakt per eind van het boekjaar 2023. Het betreft hier: Woonkracht10 Vastgoed B.V., WoningNet N.V. en Stichting Woonkeus. Alle verbindingen blijven aangehouden.

Assurancerapporten van de accountant bij de dVi 2023

Woonkracht10 is wettelijk verplicht om de Verantwoordingsinformatie (dVi) van het afgelopen boekjaar jaarlijks voor 1 juli in te dienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierbij moet de externe accountant twee assurancerapporten verstrekken, over boekjaar 2023 zijn afgegeven:

- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2023 met betrekking tot de cijfermatige verantwoording.

- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2023 over de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

In beide rapporten zijn geen afwijkingen gemeld en Woonkracht10 voldoet op de getoetste onderdelen aan de wet- en regelgeving.

Meldingen bij de Klachtencommissie

Volgens bepaling 2.7 van de Governancecode Woningcorporaties brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

Er zijn in 2024 zes klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland over onze dienstverlening (2023: drie). Drie zaken zijn afgewezen, één zaak is toegewezen en hierin zijn we met bewoner tot een oplossing gekomen. Twee andere zaken zijn nog in behandeling.

Governancecode Woningcorporaties – solidariteit

Het principe van solidariteit en samenwerking is in 2022 al vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Binnen de sector ontstond de behoefte om duidelijker vast te leggen welke werkwijze gevolgd wordt als een corporatie (of de corporaties in een regio) een beroep doet op hulp vanuit de sector. De werkwijze daarvoor is woensdag 20 november door de leden van de VTW en donderdag 21 november door de leden van Aedes aangenomen. De Governancecode is eind 2024 op een paar punten gewijzigd, bij de publicatie ervan in 2025 zal hier aandacht aan worden gegeven.

Interne toezicht- en adviesrol

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

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

Governance

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

Via de interne controle en de externe accountantscontrole is er systematisch aandacht voor beheersing van (fraude)risico's.

Toezicht- en toetsingskader

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Verder is er een toetsingskader voor het bestuur als kader om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. Zowel het toezichtkader als het toetsingskader staan vermeld in de Visie op besturen en toezichthouden en zijn daarmee opgenomen in de bundel van governance documenten die op de website staat.

Oordelen Aw/WSW

Van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is op 29 november 2024 het oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2023 ontvangen. De Aw concludeert in haar brief dat Woonkracht10 op de diverse onderdelen voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor staatssteun, voldoen aan de WNT- normen en er geen sprake is van overcompensatie. Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

De Aw heeft op 5 februari 2025 Woonkracht10 bezocht voor een (inhoudelijk) onderzoek.

Op 16 mei 2024 heeft de kennismaking plaatsgevonden met de nieuwe accountmanager van het Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW). Op 26 juni is een brief ontvangen over borgbaarheid, het borgingsplafond 2025 en 2026 en financiële analyse. De accountmanager heeft op 22 november Woonkracht10 bezocht voor het periodieke risicogesprek waarbij de business risks van Woonkracht10 werden beoordeeld. Daarvoor is er een gesprek gevoerd met verschillende medewerkers en zijn diverse beleidsdocumenten in de beoordeling betrokken, waaronder het geactualiseerde 'Vliegplan'. Door het gestegen transitieprogramma

zijn de risico's in het bedrijfsmodel licht toegenomen maar vanwege de solide financiële positie blijft het algehele risicoprofiel laag.

6.2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In relatief rustig jaar zijn goede stappen gezet

De RvC kijkt terug op een relatief rustig jaar. Onder leiding van een stabiel bestuur en zonder veel bijzonderheden zijn in 2024 goede stappen gezet in de vernieuwing en verbetering van het woningbezit, het wegwerken van slechte energielabels, de modernisering van de eigen organisatie en de optimalisering van de dienstverlening.

Een paar resultaten springen eruit. Zoals de start van de bouw en realisatie van een Zorgzame buurt in Kraaihoek-Zuid. Een heel interessant initiatief waarbij aan de voorkant wordt gekeken hoe 'omkijken naar elkaar' integraal onderdeel kan worden van deze buurt. De eerste woningen zijn aangesloten op het warmtenet, waarbij we aantekenen dat we ons wel zorgen maken om de landelijke stagnatie en de oplopende kosten voor de woningcorporaties.

De inspanningen om van Woonkracht10 een moderne corporatie te maken, beginnen hun vruchten af te werpen. En het is een knappe prestatie dat Woonkracht10 in de Aedes benchmark de A-status voor huurderstevredenheid terug heeft.

Binnen de RvC namen we afscheid van een ervaren commissaris. De werving van de nieuwe commissaris verliep naar tevredenheid. Er waren veel reacties van goede kandidaten. Het nieuwe RvC-lid heeft een stevige achtergrond in de accountancy, past qua persoonlijkheid goed in het team en draagt met zijn leeftijd bij aan de verjonging van de RvC.

Overgangsjaar

2024 was ook een overgangsjaar. De afgelopen jaren maakte Woonkracht10 begrotingen op het maximum van haar kunnen. Dat was goed omdat de meerjarenbegroting liet zien dat blijvend investeren op dit niveau in de toekomst niet meer kan. Net als andere corporaties kunnen we maar een paar jaar voldoen aan alle eisen van de overheid, binnen de termijn die ze daarvoor stelt. De keerzijde was dat de externe toezichthouders daar begrijpelijkerwijs op aansloegen. En dat de realisatiegraad vrij laag was waardoor de begroting minder aansloot bij de werkelijkheid. Al deze dingen bij elkaar hebben geleid tot het besluit om met ingang van 2025 realistischer te gaan begroten en ons maximaal in te spannen om de realisatiegraad omhoog te brengen.

Dankzij de sessies over het Vliegplan hebben RvC en bestuur een goed, gemeenschappelijk beeld van hoe bijvoorbeeld rentestijgingen of vertragingen in een project de cijfers beïnvloeden. En van de prioriteiten die we stellen als de financiële grenzen in zicht komen. Dat maakt het begrotingsproces een stuk makkelijker en is een goede beweging om realistischer te begroten. Maar ook bij realistisch begroten komen uiteindelijk de investeringen onder druk te staan. Als eerste wordt nieuwbouw dan steeds moeilijker.

Inspanningen om realisatiegraad te verhogen

De realisatiegraad opschroeven is niet eenvoudig. Een flink aantal factoren speelt een rol en veel corporaties worstelen hiermee. Op bepaalde factoren heeft Woonkracht10 slechts beperkt invloed, maar ze kan wel de risico's verkleinen. Een belangrijke is bijvoorbeeld de krappe arbeidsmarkt. Woonkracht10 doet veel om een aantrekkelijke, mensgerichte werkgever te zijn en zo goede (nieuwe) medewerkers aan zich te binden.

Op verschillende terreinen zijn ontwikkelingen ingezet die (op termijn) kunnen helpen om de realisatiegraad te verhogen. Bijvoorbeeld de ketensamenwerking met vastgoedpartners die Woonkracht10 in 2024 is aangegaan voor sloop-nieuwbouwprojecten. Projecten kunnen beter op elkaar worden afgestemd en als een bepaald project stagneert, kan worden doorgeschakeld naar een ander project. Hierbij is natuurlijk van belang dat Woonkracht10 alert blijft op de marktconformiteit van de prijzen. De risico's en wat je daaraan moet doen, hebben we besproken in het kader van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Een ander voorbeeld zijn de stappen die Woonkracht10 zet om een moderne corporatie te worden, met verantwoordelijkheden laag in de organisatie, medewerkers die zich eigenaar voelen van problemen en zelf met oplossingen komen en teams die optimaal samenwerken. Die cultuuromslag wordt langzamerhand zichtbaar. En zal resulteren in een dynamischere organisatie die tot meer in staat is.

Overheidsmaatregelen zijn nodig

Sectorbreed is de middelen-opgavendiscussie inmiddels goed op gang gekomen. Het is de rijksoverheid duidelijk geworden dat maatregelen nodig zijn om te zorgen dat corporaties ook over vijf tot tien jaar nog kunnen bijdragen aan uitbreiding van de woningvoorraad. Zo hopen en verwachten we dat de vennootschapsbelasting voor corporaties snel wordt afgeschaft. Als Woonkracht10 doen wij er in elk geval alles aan om de realisatiegraad omhoog te krijgen.

Governance

Met strategische partnerschappen, een moderne organisatie en een jongere, meer diverse RvC.

6.2.1. Taak en werkwijze RvC

De RvC kwam in 2024 vier keer regulier bijeen. Tijdens de vergadering van 6 juni, waarin de jaarstukken zijn behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Daarnaast was er op 26 september een extra vergadering over de meerjarenbegroting en waren er twee themabijeenkomsten, een over het Vliegplan en een over enkele specifieke onderwerpen (HR, dagelijks onderhoud en cybersecurity). Op 3 oktober was de interne vergadering voor de zelfevaluatie. Op een enkele keer na hebben alle commissarissen alle bijeenkomsten bijgewoond.

Reguliere vergaderingen

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

Commissies RvC

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

In de praktijk wordt bij de overige drie commissies de voorkeur gegeven aan het in de voltallige RvC bespreken van de onderwerpen. Mocht het situationeel nodig zijn dan wordt een van de drie extra commissies gevraagd bijeen te komen om een onderwerp te bespreken en zo nodig besluitvorming in de voltallige RvC voor te bereiden. De bezetting van die commissie wordt op dat moment bepaald.

De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten. Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. Deze reglement zijn opgenomen op de website.

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

Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in 2024 zesmaal bijeengeeweest, viermaal regulier en tweemaal voor de 360 graden feedbackgesprekken met diverse gremia voor de beoordeling van het bestuur.

Functioneren bestuur en RvC

Vanuit zijn werkgeversrol heeft de RvC meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over de voortgang van het managementcontract collegiaal bestuur, ieder kwartaal gemonitord via het zogenaamde MOVEboard, de bestuurlijke samenwerking en de opleidingsplannen van het bestuur. Een van beide bestuurders is in 2024 herbenoemd. Voor het functioneren van de RvC wordt verwezen naar het onderdeel 'Zelfevaluatie'.

Auditcommissie

De auditcommissie is in 2024 viermaal regulier bijeengeeweest.

(Financiële) informatieverschaffing auditcommissie

Een blijvend belangrijk thema is de balans tussen de financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke prestatie. De commissie heeft zich in 2024 gericht op de verschillende onderwerpen die tot haar taak behoren.

6.2.2. Samenstelling RvC

De RvC is van mening dat hij in de huidige samenstelling toekomstbestendig en voldoende divers is samengesteld in deskundigheid, competenties, karakter en achtergrond. De profielen van de commissarissen zijn complementair; de RvC heeft leden met een financiële, juridische, volkshuisvestelijke, bedrijfseconomische dan wel publieke achtergrond. De profielen zijn deels overlappend waardoor het kritisch vermogen van de raad wordt versterkt. De profielschets van de omvang en samenstelling van de RvC zijn opgenomen in de bundel governance documenten die op de website is geplaatst. Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin iemand lid is van de RvC van dezelfde toegelaten instelling is maximaal acht jaar.

Commissaris Mevrouw M.H. Mos is vanwege een drukke functie per 1 juli 2024 gestopt als commissaris. Voor de werving van een nieuwe commissaris is eind 2023 de voorgeschreven wervingsprocedure opgestart. Na een uitgebreide selectieprocedure waarbij alle bestuurders en commissarissen zijn betrokken en na positieve zienswijze van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is de benoeming per 1 juli van Dhr. M. Masri bekrachtigd.

Eind 2024 was de samenstelling van de RvC als volgt:

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

Governance

RAAD VAN COMMISSARISSEN	HOOFDFUNCTIE	NEVENFUNCTIES
Dhr. Mr. T.A. Nieuwenhuijsen Voorzitter RvC	Advocaat-partner NGNB Advocaten Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> - Lid RvT Stichting Sterker Samen (Eigen Plan) - Lid Gidscommissie Stichting HLSK - Vrijwillig onderzoeker bij N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Vroegere nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> - Bestuurslid Stichting Beheer Accommodatie Muziekgebouw en Bimhuis - Lid RvC, lid auditcommissie en voorzitter remuneratiecommissie Elan Wonen - Lid RvC en voorzitter auditcommissie Rentree - Lid RvC en lid auditcommissie Eigen Haard
Dhr. mr. J.W. van Beek Lid RvC, op voordracht huurders	Geen	<ul style="list-style-type: none"> - Lid RvC bij Woningbouwvereniging De Sleutels - Voorzitter coöperatie Smart Finance Vroegere nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter RvC bij Social Finance - Lid RvT Eerste Regionale Energie Agentschap - Bestuurslid Warmtebedrijf Delft (i.o.) - Vicevoorzitter/penningmeester Stichting Beach Resort Kijkduin - Bestuurslid Samenwerkingsverband verhuurders Haaglanden (SVH)
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers Lid RvC, op voordracht huurders	Directeur Adviesbureau Urbancore	<ul style="list-style-type: none"> - Lid expertteam Woningbouw BZK/RVO - Lid expertteam huisvesting aandachtsgroepen (EHA)/RVO - Medeoprichter Watertorenberaad Vroegere nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> - Medeoprichter koplopersgroep Zorgzame stad
Dhr. M. Masri Lid RvC	Mede-eigenaar van advieskantoor Mizen B.V. en Mizen Consulting B.V.	<ul style="list-style-type: none"> - Beleidsadviseur fraude (parttime) Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants - Penningmeester Stichting Marokkaanse Moslims Ede - Docent Externe Verslaggeving Vrije Universiteit Amsterdam Vroegere nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> - Docent Governance Stichting Blikverruimers en Erasmus Governance Institute
Mevr. F.E. Poot Vicevoorzitter	Hoofd Finance, Control, Risk en IT bij het Nationaal Groenfonds	Geen



Aanleg van het warmtenet in Zwijndrecht.

Governance

6.2.3. Functioneren van de RvC

Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC ieder jaar een zelfevaluatie uit. In 2024 gebeurde dit door de RvC zelf, in 2025 zal dat weer onder externe begeleiding zijn.

De zelfevaluatie van de RvC is uitgevoerd in twee delen. In het eerste deel waren alleen de commissarissen aanwezig en is uitgebreid stilgestaan bij de rol van de RvC, de samenwerking met het bestuur en de wijze waarop de RvC haar toegevoegde waarde kan vergroten. Er is aandacht besteed aan de communicatie, betrokkenheid bij strategische vraagstukken en de persoonlijke ontwikkeling van de commissarissen. In het tweede deel heeft het bestuur zich bij de vergadering gevoegd om gezamenlijk de samenwerking te evalueren en te bespreken hoe de RvC haar rol optimaal kan vervullen.



Familie Eringaard met hondje Luna in hun tuin in Zwijndrecht.

Onafhankelijkheid en integriteit

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens de criteria van principe 3.28 van de Governancecode Woningcorporaties en zoals vastgelegd in het Reglement RvC. Leden van de RvC melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en zijn overige leden. In dat geval treden de overige leden zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren.

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

In september heeft de Aw haar jaarlijkse handreiking Integriteit gepubliceerd met als doel om de sector meer inzicht te geven en bewustzijn te creëren over de risico's op integriteitsschendingen en fraude en de schadelijkheid daarvan voor de corporatie(secto)r. Dit keer was het thema: fraude door (onder)aannemers. In de oktobervergadering is hier aandacht voor geweest. Aan de hand van een aantal ontvangen fraudesignalen en – casussen geeft de handreiking inzicht in de geconstateerde handelwijzen. In de handreiking staan aanbevelingen vermeld wat een woningcorporatie (preventief) zelf kan doen. Aan de hand van deze aanbevelingen is er toegelicht wat Woonkracht10 daar zelf aan doet.

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

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

Permanente educatie

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

RAAD VAN COMMISSARISSEN	PE PUNTEN
Dhr. Mr. T.A. Nieuwenhuijsen	9
Dhr. mr. J.W. van Beek	7
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	13
Dhr. M. Masri	3 (6 maanden PE-verplichting)
Mevr. F.E. Poot	3 (+5 inbreng vanuit 2023)

Honorering RvC

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

Governance

6.3. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Samenstelling bestuur

Woonkracht10 kent het model van tweehoofdig bestuur met onderling onderscheidende rollen. Het bestuur neemt besluiten op basis van collegiaal bestuur. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. In 2024 is een van de bestuurders herbenoemd voor een periode van vier jaar, zodat het vierogenprincipe toegepast wordt.

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

PE-punten bestuur

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

NAAM BESTUURDER	2024	2023	2022	TOTAAL
Dhr. E.A. Zwijnenburg	28	100	28	156
Mevr. E. Groeneveld	95	57	116	268

Taakverdeling en functioneren bestuur

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

Beide bestuurders zijn samen verantwoordelijk voor de besluiten en uitvoering van de ondernemingsstrategie, de daaruit voortkomende deelstrategieën en beleidsuitwerkingen en de resultaten die daarop worden bereikt. Ieder lid neemt vanuit die gezamenlijke verantwoordelijkheid het initiatief tot de voorbereiding en uitvoering van de besluiten binnen de aandachtsgebieden en voor de terugkoppeling over de voortgang aan het andere lid. Belangrijke onderwerpen

en in ieder geval de onderwerpen die zijn voorgeschreven volgens artikel 7 lid 4 van de statuten worden ter besluitvorming aan de RvC voorgelegd.

Beide bestuurders hebben als gezamenlijke aandachtsgebieden: de strategische koers en positionering, de vertaling ervan naar de organisatie en in bijzondere mate de bedrijfscultuur én de inrichting van governance en het risicomangement. Dat geldt ook voor de mate waarin door hen gezamenlijk met het management afgesproken resultaten worden gerealiseerd en de afstemming daarover met het management. Beide bestuurders werken vanuit een volkshuisvestelijke expertise en focus. De ene bestuurder verbindt die aan de maatschappij en (de behoeften van) mensen die qua inkomen of anderszins voor hun huisvesting afhankelijk zijn van de woningcorporatie. De andere bestuurder verbindt hetgeen aan behoefte wordt opgehaald aan de portefeuillestrategie en de financiële strategie en wat maximaal binnen de financiële mogelijkheden kan worden gerealiseerd.

Het bestuur bespreekt meermaals per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre zij een kritische en open geest hebben en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid

en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Het bestuur deelt de uitkomsten hiervan meermaals per jaar met de remuneratiecommissie.

Beloning van het bestuur

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

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

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



Woongebouw Elzenhof in Alblasserdam.



Financieel verslag 2024

Stichting Woonkracht10





Financieel verslag

7. Jaarrekening	28	7.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	42
7.1. Balans per 31 december 2024 – voor resultaatbestemming	29	7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	43
7.2. Winst- en verliesrekening over 2024	31	7.8.1. Immateriële vaste activa	43
7.3. Kasstroomoverzicht over 2024 volgens de directe methode	32	7.8.2. Vastgoedbeleggingen	43
7.4. Waarderingsgrondslagen	34	7.8.3. Materiële vaste activa	50
7.4.1. Algemeen	34	7.8.4. Financiële vaste activa	50
7.4.2. Algemene grondslagen voor het opstellen van jaarrekening	34	7.8.5. Voorraden	51
7.4.3. Groepsverhoudingen	34	7.8.6. Vorderingen	51
7.4.4. Verbonden partijen	34	7.8.7. Liquide middelen	52
7.4.5. Schattingen	34	7.8.8. Eigen vermogen	52
7.4.6. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	34	7.8.9. Voorzieningen	53
7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva	35	7.8.10. Langlopende schulden	55
7.5.1. Immateriële vaste activa	35	7.8.11. Kortlopende schulden	56
7.5.2. Vastgoedbeleggingen	35	7.8.12. Niet uit balans blijkende verplichtingen	57
7.5.3. Materiële vaste activa	38	7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	58
7.5.4. Financiële vaste activa	38	7.9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	59
7.5.5. Voorraden	38	7.9.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	59
7.5.6. Vorderingen	38	7.9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59
7.5.7. Liquide middelen	38	7.9.4. Overige activiteiten	59
7.5.8. Eigen vermogen	38	7.9.5. Overige organisatiekosten	59
7.5.9. Voorzieningen	39	7.9.6. Leefbaarheid	59
7.5.10. Langlopende schulden	39	7.9.7. Toerekening baten en lasten	60
7.5.11. Kortlopende schulden	39	7.9.8. Financiële baten en lasten	60
7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	40	7.9.9. Belastingen	61
7.6.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40	7.10. Overige toelichtingen	62
7.6.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	40	7.10.1. Treasury	62
7.6.3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	40	7.10.2. Gebeurtenissen na balansdatum	63
7.6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40	7.10.3. Personeel	63
7.6.5. Nettoresultaat overige activiteiten	41	7.10.4. WNT-verantwoording	63
7.6.6. Overige organisatiekosten	41	7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB	65
7.6.7. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	41	7.11.1. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans per 31-12-2024 – voor resultaatbestemming	65
7.6.8. Lonen, salarissen en sociale lasten	41	7.11.2. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2024	67
7.6.9. Pensioenlasten	41	7.11.3. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht over 2024 (directe methode)	68
7.6.10. Leefbaarheid	41	7.12. Voorstel resultaatbestemming	69
7.6.11. Financiële baten en lasten	41	7.13. Ondertekening van de jaarrekening	69
7.6.12. Belastingen	41	7.14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	70
7.6.13. Resultaat deelnemingen	41		

7.1. Balans per 31 december 2024 voor resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	7.8.1		
Computersoftware	7.8.1.1	1.146	986
		1.146	986
Vastgoedbeleggingen	7.8.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2.1	1.778.598	1.651.300
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2.2	39.979	38.280
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.8.2.3	90.836	82.526
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.8.2.4	9.023	3.383
		1.918.436	1.775.489
Materiële vaste activa	7.8.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.8.3.1	1.259	1.268
		1.259	1.268
Financiële vaste activa	7.8.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.4.1	40	39
Overige deelnemingen	7.8.4.2	2	2
Latente belastingvorderingen	7.8.4.3	3.841	2.307
Overige langlopende vorderingen	7.8.4.4	92	92
		3.975	2.440
TOTAAL VASTE ACTIVA		1.924.816	1.780.183
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	7.8.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.8.5.1	7.641	260
Overige voorraden	7.8.5.2	273	230
		7.914	490
Vorderingen	7.8.6		
Huurdebiteuren	7.8.6.1	1.283	973
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.6.2	8.962	9.628
Overige vorderingen	7.8.6.3	398	146
Overlopende activa	7.8.6.4	217	693
		10.860	11.440
Liquide middelen	7.8.7	1.214	2.817
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		19.988	14.747
TOTAAL ACTIVA		1.944.804	1.794.930

7.2. Winst- en verliesrekening over 2024

[Bedragen x € 1.000]

		31-12-2024		31-12-2023	
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.1				
Huuropbrengsten	7.9.1.1	78.812		76.824	
Opbrengsten servicecontracten	7.9.1.2	8.826		7.283	
Lasten servicecontracten	7.9.1.2	-8.956		-7.392	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.9.1.3	-5.928		-5.616	
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.9.1.4	-46.211		-34.534	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.9.1.5	-5.336		-5.013	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			21.207		31.552
NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.2				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.061		24.589	
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-359		-340	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.613		-22.928	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			2.090		1.321
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.3				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-60.749		-46.220	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		135.628		-37.794	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		2.828		1.688	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			77.707		-82.326
OVERIGE ACTIVITEITEN	7.9.4				
Opbrengsten overige activiteiten		65		60	
Kosten overige activiteiten		0		0	
Netto resultaat overige activiteiten			65		60
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	7.9.5		-1.712		-1.861
LEEFBAARHEID	7.9.6		-3.512		-3.354
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	7.9.8				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.9.8.1	130		129	
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.9.8.2	-4.180		-3.809	
Saldo financiële baten en lasten			-4.050		-3.680
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			91.795		-58.288
BELASTINGEN	7.9.9		5.158		-4.295
RESULTAAT DEELNEMINGEN	7.9.15		0		0
RESULTAAT NA BELASTINGEN			96.953		-62.583

7.3. Kasstroomoverzicht over 2024 volgens de directe methode

[Bedragen x € 1.000]

	2024		2023	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huurontvangsten	78.657		77.227	
Vergoedingen servicekosten	7.131		5.219	
Overige bedrijfsontvangsten	118		65	
Renteontvangsten	125		123	
Saldo ingaande kasstromen		86.031		82.634
Erfpacht	4		4	
Personeelsuitgaven	14.032		12.504	
Onderhoudsuitgaven	35.662		28.065	
Overige bedrijfsuitgaven	20.082		16.228	
Renteuitgaven	3.962		3.323	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	169		411	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	522		409	
Vennootschapsbelasting	-4.326		3.562	
Saldo uitgaande kasstromen		70.109		64.506
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		15.922		18.128
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	5.473		3.372	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.274		3.762	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	74		6	
Totaal ontvangsten desinvesteringen		6.821		7.140
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	8.433		6.659	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	45.489		23.894	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	618		415	
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	2.581		4.167	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0		0	
Leefbaarheid	0		5	
Investeringen overig	335		1.282	
Totaal uitgaven investeringen		57.456		36.422
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN		-50.635		-29.282

7.3. Kasstroomoverzicht over 2024 volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Stortingen geborgde leningen	43.000		26.000	
Aflossingen geborgde leningen	-9.892		-13.071	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		33.108		12.929
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-1.604		1.775

(Bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
AANSLUITING MET LIQUIDE MIDDELEN BALANS				
Liquide middelen beginstand	7.87	2.817	1.042	
Liquide middelen eindstand	7.87	1.214	2.817	
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		-1.604		1.775

7.4. Waarderingsgrondslagen

7.4.1. ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

7.4.2. ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2024, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

7.4.3. GROEPSVERHOUDINGEN

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

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

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

7.4.4. VERBODEN PARTIJEN

Als verboden 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 verboden partij. Ook de statutaire directieleden, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10 en nauwe verwanten zijn verboden partijen.

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

7.4.5. SCHATTINGEN

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

7.4.6. SCHATTINGSWIJZIGING

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de paragraaf Beleidswaarde van DAEB / Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie onder de toelichting op de balans van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

7.4.7. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

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

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

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

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Computersoftware

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

7.5.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

TYPERING

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

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

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

WAARDERINGSGRONDSLAG TEGEN ACTUELE WAARDE OP MARKTWAARDE

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkracht10 waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' wordt de full-versie gehanteerd.

UITGAVEN NA EERSTE VERWERKING

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

INSCHAKELING TAXATEUR

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

COMPLEXINDELING

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkracht10 maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een

afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingcomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Papendrecht	Zorgeneid (extramuraal)	1990 - 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerend goed	> 2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

WAARDERINGSMETHODE

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De 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 prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markt-huur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Relevante veronderstellingen

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCH. ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEDEN
Spreiding disconteringsvoet	5,0% - 10,0% (2023: 5,0% - 8,7%)	5,5% - 11,0% (2023: 5,5% - 11,0%)	6,0% - 7,8% (2023: 5,75% - 7,4%)
Methode DCF	De hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex	Doorexploteerscenario.	De hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkooprestricties	N.v.t.	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	€ 17,6 mln (2023: € 17,7 mln)	€ 0,06 mln (2023: € 0,06 mln)	N.v.t.
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. Z-W-030	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 4.351/jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

VRIJHEIDS-GRADEN TOEGEPAST	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG- EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEDEN	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	Nee	Nee	-
Markt huur (stijging)	Ja	Ja	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuurlstijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Ja	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Ja	Nee	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Ja	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en is afhankelijk van het scenario.
Onderhoud	Ja	Ja	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2024.
Technische splitsingskosten	Nee	Nee	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Nee	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. De bandbreedte voor 2024 varieert voor woongelegenheden van min. 4,00% tot max. 14,17% en voor parkeergelegenheden van min. 1,74% tot max. 10,00%
Bijzondere uitgangspunten	Nee	Nee	Nee	-
Erfpacht	Ja	Ja	Nee	Toegepast voor zover aan de orde.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE	AANTAL PER	
	31-12-24	31-12-23
Woongelegenheden	10.418	10.500
Bedrijfsmatig en maatsch. onroerend goed	335	334
Parkeergelegenheden	273	276
Totaal	11.026	11.110

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat

wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een vastgoedportefeuille.

Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardebepaling (NCW), ook wel Discounted Cashflow (DCF)

genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven van deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar balansdatum.

- De gehanteerde disconteringsvoet over het boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van een voortdurende exploitatie (een doorexploteer scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De huuropbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van huurders mutatie rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- In rekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhouding onderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door woonkracht 10 vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerdere onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E-, F- of G-label is ingerekend conform het tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
- Inrekening valt toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder wordt worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

Woonkracht 10 heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financieringstransacties worden gewaardeerd in overeenstemming met de contractuele

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

Investeringsubsidies

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

7.5.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

Overige deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2024: 1,84% en 2023: 1,66%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2024: 25,8% en 2023: 25,8%).

Overige langlopende vorderingen

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

7.5.5. VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.
Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

7.5.6. VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

7.5.7. LIQUIDE MIDDELEN

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

7.5.8. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

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

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

Overige reserves

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

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.9. VOORZIENINGEN

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

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

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Pensioenen

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

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

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor Woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

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

7.5.10. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan banken

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

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

Overige schulden

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

7.5.11. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Functionele winst- en verliesrekening

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

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Toerekening baten en lasten

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

7.6.1. NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Hierbij kan worden gedacht aan:

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '7.6 Toerekening baten en lasten'.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

kan worden aan onroerende zaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '7.6 Toerekening baten en lasten'.

7.6.2. NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

7.6.3. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

7.6.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.6.5. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

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

7.6.6. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

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

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

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

7.6.8. LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

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

7.6.9. PENSIOENLASTEN

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

7.6.10. LEEFBAARHEID

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

7.6.11. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

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

7.6.12. BELASTINGEN

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

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

7.6.13. RESULTAAT DEELNEMINGEN

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

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

7.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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





7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

7.8.1.1. Computersoftware

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Computersoftware	1.146	986
	1.146	986
Verloopstaat computersoftware:		
Oorspronkelijke kosten	1.344	403
Cumulatieve afschrijvingen	-359	-188
Boekwaarde per 1 januari	986	215
Mutaties:		
Investeringen	512	942
Afschrijvingen	-352	-171
Totaal mutaties	161	771
Oorspronkelijke kosten	1.857	1.345
Cumulatieve afschrijvingen	-710	-359
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.146	986

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

7.8.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

7.8.2.1. DAEB vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	654.117	635.757
Cumulatieve herwaarderingen	1.041.178	1.109.422
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-46.111	-35.469
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI ZONDER LOPENDE RENOVATIES	1.649.185	1.709.710
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	10.692	7.819
Lopende renovaties - onrendabele top	-8.577	-4.098
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI MET LOPENDE RENOVATIES	1.651.300	1.713.432
Mutaties:		
Investeringen - initiële verkrijgingen	1.033	1.773
Investeringen - oplevering nieuwbouw	0	7.329
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	0	-901
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	10.807	20.265
Onrendabele top - uitgaven na eerste verwerking	-10.807	-10.434
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-1.516	-10.939
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-8.972	-29.664
Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie - verkrijgingsprijs	0	-68
Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie - waardeverandering	0	-148
Mutatie herwaardering	128.125	-38.432
Mutatie waardeverminderingen	5.153	692
Totaal mutaties zonder lopende renovaties	123.877	-60.527
Mutatie uitgaven lopende renovaties	39.569	2.872
Mutatie onrendabele top lopende renovaties	-36.095	-4.479
TOTAAL MUTATIES MET LOPENDE RENOVATIES	127.352	-62.134
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	664.442	654.117
Cumulatieve herwaarderingen	1.160.331	1.041.178
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-51.765	-46.111
Boekwaarde per 31 december zonder lopende renovaties	1.773.008	1.649.185
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	50.261	10.691
Lopende renovaties - onrendabele top	-44.671	-8.576
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER MET LOPENDE RENOVATIES	1.778.598	1.651.300

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2024: 10.610 eenheden (31-12-2023: 10.689).

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.2.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.619	30.775
Cumulatieve herwaarderingen	8.076	8.168
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.415	-1.531
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	38.280	37.412
Mutaties:		
Investerings – initiële verkrijgingen	0	826
Onrendabele top - uitgaven na eerste verwerking	-8	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	8	20
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-672	-70
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	22	-69
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie verkrijgingsprijs	0	68
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie herwaardering	0	148
Mutatie herwaardering	2.236	-170
Mutatie waardeverminderingen	113	115
TOTAAL MUTATIES	1.699	868
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.947	31.619
Cumulatieve herwaarderingen	10.334	8.076
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.302	-1.415
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	39.979	38.280

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie is ultimo boekjaar 416 eenheden (2023: 421).

ZEKERHEDEN

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

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

[Bedragen x € 1.000]

	WOONGELEGENHEDEN			BEDRIJFSM. EN MAATSCH. ONR. GOED			PARKEERGELEGENHEDEN		TOTAAL	
	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	NIET-DAEB	TOTAAL	€	%
	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Leegwaardestijging	83.361	1.352	84.713	0	0	0	32	32	84.745	5,0%
Splitsingskosten	-420	-2	-422	0	0	0	-1	-1	-423	0,0%
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	-5	-5	-5	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.373	-78	-7.451	-385	-40	-424	-20	-20	-7.895	-0,5%
Beheerkosten	-4.194	-33	-4.228	0	0	0	-7	-7	-4.234	-0,3%
Belastingen en verzekeringen	286	4	291	31	1	33	0	0	324	0,0%
Disconteringsvoet	-118.287	-2.284	-120.571	587	9	597	-118	-118	-120.092	-7,1%
Exit yield	5.747	0	5.747	3	0	3	0	0	5.750	0,3%
SUBTOTAAL MARKTONTWIKKELINGEN	88.051	1.227	89.278	1.328	200	1.528	83	83	90.888	5,4%
MARKTWAARDE 31-12-2024 ZONDER LOPENDE RENOVATIES	1.726.225	28.570	1.754.795	46.784	6.590	53.374	4.819	4.819	1.812.988	107,4%

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

VOORRAADMUTATIES (TOTAAL DAEB EN NIET DAEB: 9,5 MILJOEN NEGATIEF)

De voorraadmutaties betreffen verkoop, aankoop en sloop en worden in 2024 bepaald door de sloop van 67 woningen Maasterras West in Zwijndrecht.

MUTATIE VASTGOEDGEGEVENS (TOTAAL DAEB EN NIET DAEB: € 33,8 MILJOEN POSITIEF):

- De gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van € 585 naar € 618 (+5,5%).
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 863 naar € 932 (+7,9 %).

MUTATIE METHODISCHE WIJZIGINGEN (TOTAAL DAEB EN NIET-DAEB: € 10,4 MILJOEN NEGATIEF)

In 2025 daalt het tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0%. Inclusief overige kosten is het nieuwe percentage 9,0%. Dit percentage wordt nu in de volledige berekening gebruikt, vorig jaar alleen in de eindwaardeberekening.

MUTATIE MARKTONTWIKKELINGEN (TOTAAL DAEB EN NIET-DAEB: € 90,9 MILJOEN POSITIEF)

- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.
- De gemiddelde reguliere huurstijging woongelegenheden is gedaald van 2,95% naar 2,90%.
- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 885 naar € 951 (7,5%).
- De gemiddelde leegwaarde van woongelegenheden is gestegen van € 242.744 naar € 271.707 (11,9%).
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 1,80% naar 2,33% (0,53%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van € 1.963 naar € 2.049 (4,37%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitpenden van woongelegenheden is gestegen van € 1.201 naar € 1.257 (4,63%).
- De gemiddelde beheerkosten van woongelegenheden zijn gestegen van € 503 naar € 536 (6,60%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van 5,76% naar 5,86% (0,10%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitpenden van woongelegenheden is gestegen van 6,67% naar 7,37% (0,70%-punt).
- De gemiddelde exit yield doorexpluiten van woongelegenheden is gedaald van 5,31% naar 5,16% (-0,15%-punt). De gemiddelde exit yield uitpenden van woongelegenheden is gedaald van 4,53% naar 4,46% (-0,08%-punt).

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Beleidswaarde van DAEB / Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 992,2 miljoen.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezingswoningen	€ 754	€ 1.198
- Meergezinswoningen	€ 633	€ 1.154
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.055	€ 1.224
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.393	€ 2.122
Aantal verhuureenheden met E/F/G-label	847	0

STREEFHUUR

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

ONDERHOUD

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

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

Woonkracht10 beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonkracht10 conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonkracht10 een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

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

De MJOB houdt Woonkracht10 rekening met de volgende cycli:

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

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

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van instandhouding. Omdat deze gegevens niet voor handen waren de gemiddelde beleidsonderhoudsnorm gehanteerd.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast, waarbij een deel van de verbouwingkosten aan instandhouding is toegewezen. Op basis van ervaring is dit deel bepaald op 60%.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.
- Zoals hiervoor is aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB beschikbaar is heeft Woonkracht10 normen per complex op basis van de uitgaven van de eerste 15 jaar bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Door de eerste 15 jaar onderhoud op complexniveau te gebruiken als norm voor de jaren 16 tot en met 60 kan op complexniveau teveel onderhoud zijn ingerekend. Dit wordt echter genormaliseerd bij complexen waar deze vervangingen in de eerste 15 jaar niet zijn ingerekend.

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

E/F/G-LABELS

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

ACHTERSTALLING ONDERHOUD

In de marktwaarde is voor € 17,7 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

BEHEERLASTEN

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 ev.

SENSITIVITEITSANALYSE

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

EFFECT OP BELEIDSWAARDE	DAEB	NIET-DAEB
Disconteringsvoet 1% hoger	-/- € 175,8 miljoen	-/- € 6,2 miljoen
Disconteringsvoet 1% lager	+ € 243,4 miljoen	+ € 8,6 miljoen
Mutatiegraad 1% hoger	+ € 6,9 miljoen	+ € 0,2 miljoen
Mutatiegraad 1% lager	-/- € 6,2 miljoen	-/- € 0,2 miljoen
Streefhuur per maand € 25 hoger	+ € 59,2 miljoen	+ € 0,4 miljoen
Streefhuur per maand € 25 lager	-/- € 71,4 miljoen	-/- € 0,5 miljoen
Lasten onderhoud per jaar € 100 hoger	-/- € 41,8 miljoen	-/- € 0,3 miljoen
Lasten onderhoud per jaar € 100 lager	+ € 41,8 miljoen	+ € 0,3 miljoen
Lasten beheer per jaar € 100 hoger	-/- € 41,8 miljoen	-/- € 0,3 miljoen
Lasten beheer per jaar € 100 lager	+ € 41,8 miljoen	+ € 0,3 miljoen



7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	25.074	26.325
Cumulatieve waardeverminderingen	-51	-22
Herwaarderingen	57.503	55.634
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	82.526	81.937
Mutaties:		
Terugkopen	-2.154	-3.783
Doorverkopen	3	0
Herwaardering	11.936	5.032
Overige mutaties	-1.475	-660
TOTAAL MUTATIES	8.310	589
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	23.735	25.074
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-51
Herwaarderingen	67.101	57.503
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	90.836	82.526

	2024	2023
Aantallen:		
Aantal woningen per 1 januari	379	400
Verkopen	1	1
Terugkopen	-11	-19
Vervallen terugkoopregeling	-3	0
Overige mutaties	-3	-3
AANTAL WONINGEN PER 31 DECEMBER	363	379

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

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

7.8.2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Verloopstaat:		
Boekwaarde per 1 januari	32.314	11.334
Mutaties:		
Investeringen nieuwbouw	9.010	28.309
Opgeleverde nieuwbouw	0	-7.329
SALDO UITGAVEN PER 31 DECEMBER	41.324	32.314
Ten laste van voorziening onrendabele toppen	-32.301	-28.931
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	9.023	3.383

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Het saldo uitgaven einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Kraaihoek (Papendrecht)	15.414	15.680
- Indische Buurt (Zwijndrecht)	12.472	11.200
- Kraaihoek Zuid Fase 1 (Papendrecht)	9.145	2.453
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.532	1.447
- Koninginneweg West (Zwijndrecht)	726	565
- Kop / Afslag (Zwijndrecht)	708	283
- Marchant- en Nolenstraat (Zwijndrecht)	684	465
- Overige projecten	643	221
SALDO UITGAVEN PER 31 DECEMBER	41.324	32.314

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn geen grondaankopen opgenomen (2023: nihil), met het oog op ontwikkelingen van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

7.8.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Gebouwen	238	230
Inventaris	122	139
Vervoermiddelen	0	2
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	899	897
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.259	1.268
Verloopstaat:		
Aanschafwaarde	5.442	5.326
Cumulatieve afschrijvingen	-4.174	-3.955
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	1.268	1.371
Mutaties:		
Investeringen	209	116
Afschrijvingen	-219	-219
TOTAAL MUTATIES	-9	-103
Cumulatieve waardeverminderingen	5.652	5.442
Herwaarderingen	-4.393	-4.174
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.259	1.268

De investeringen 2024 hebben betrekking op vernieuwingen op het gebied van kantoorautomatisering.

7.8.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

7.8.4.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Woonkracht10 Vastgoed B.V.	40	39
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	40	39

7.8.4.2. Overige deelnemingen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	2	2

7.8.4.3. Latente belastingvorderingen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	2.307	1.792
Mutaties:		
Afschrijvingspotentieel	-1.018	515
Verrekenbare verliezen	2.553	0
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.841	2.307

Afschrijvingspotentieel

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,27 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,81 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 140 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

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

Verrekenbare verliezen

De actieve belastinglatentie voor verrekenbare verliezen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,84%.

ATAD

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

7.8.4.4. Overige langlopende vorderingen

	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)		
Korting koopstart	92	92
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	92	92

Dit betreft de verstrekte korting koopstart voor 4 woningen.

7.8.5. VOORRADEN

7.8.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)		
Maasterras West (Zwijndrecht)	8.811	617
Teruggekochte VOV woningen	1.151	260
KORTING KOOPSTART	9.962	877
Ten laste van voorziening onrendabele toppen	-2.320	-617
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	7.641	260

Ultimo boekjaar zijn er vier VOV-woningen die nog niet opnieuw zijn doorverkocht (per 31-12-2023: 1 woning).

Het project Maasterras West betreft de verkoop van grond aan de gemeente Zwijndrecht, welke in 2025 geëffectueerd is.

7.8.5.2. Overige voorraden

	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)		
Verloopstaat:		
Beginvoorraad	230	208
Inkopen	1.424	1.178
Verbruik	-1.381	-1.157
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	273	230

7.8.6. VORDERINGEN

7.8.6.1. Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	31-12-2024	31-12-2023
(Bedragen x € 1.000)		
Verloopstaat:		
Zittende huurders	643	498
Vertrokken huurders	38	128
WSNP	33	42
Betalingsregelingen	1.058	787
TOTAAL HUURACHTERSTAND	1.771	1.455
Voorziening huurdebiteuren	-488	-482
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.283	973

De huurachterstand van zittende en vertrokken huurders samen uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst is 2,33% (2023: 1,89%).

7.8.6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
(Bedragen x € 1.000)		
TE VORDEREN VENNOOTSCHAPSBELASTING	8.962	9.628

7.8.6.3. Overige vorderingen

	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)		
Afrekening servicekosten	398	0
Diverse vorderingen	7	153
Voorziening voor oninbaarheid	-7	-7
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	398	146

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.6.4. Overlopende activa

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	209	628
Nog te ontvangen iDeal	8	65
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	217	693

7.8.7. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Rekening-courant BNG	1.162	2.766
Rekening-courant Rabobank	2	3
Overige spaarrekeningen	49	48
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.214	2.817

7.8.8. EIGEN VERMOGEN

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	1.430.223	1.492.806
Mutaties boekjaar	96.953	-62.583
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.527.176	1.430.223

7.8.8.1. Herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Verloopstaat:		
Boekwaarde per 1 januari	1.098.186	1.169.130
Mutaties herwaarderingsreserve	94.878	-70.944
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.193.064	1.098.186

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE			ONR. ZAKEN
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	VOV
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.098.186	1.032.602	8.076	57.508
Mutaties:				
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	142.114	128.125	2.236	11.753
Realisatie herwaardering door verkoop bezit	-11.141	-8.972	-13	-2.155
Herwaardering lopende renovaties	-36.095	-36.095	0	0
Overheveling bezit DAEB naar niet-DAEB	0	0	0	0
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2024	1.193.064	1.115.660	10.298	67.106

7.8.8.2. Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)		
Boekwaarde per 1 januari	394.620	339.345
Mutatie herwaarderingsreserve	-94.878	70.944
Resultaatbestemming	-62.583	-15.669
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	237.159	394.620

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.9. VOORZIENINGEN

7.8.9.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Onrendabele toppen per 1 januari	75.481	40.596
In mindering gebracht op vastgoed in exploitatie	-8.577	-4.098
In mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling	-28.931	-6.065
In mindering gebracht op vastgoed bestemd voor verkoop	-617	0
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	37.357	30.433
Onrendabele toppen per 1 januari	75.481	40.596
Nieuwe onrendabele toppen	57.787	46.054
Bijstelling onrendabele toppen	2.962	166
Opgeleverde projecten	-10.815	-11.335
ONRENDABELE TOPPEN PER 31 DECEMBER	125.415	75.481
In mindering gebracht op vastgoed in exploitatie	-44.671	-8.576
In mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling	32.301	-28.931
In mindering gebracht op vastgoed bestemd voor verkoop	-2.320	-617
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	46.123	37.357

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 24,3 miljoen (2023: € 21,8 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 101,1 miljoen (2023: 53,6 miljoen) binnen 1 tot 5 jaar.





7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings per project

[Bedragen x € 1.000]

Kostenplaats	Project	Plaats	Type	SALDO 1 JANUARI 2024					MUTATIES 2024		SALDO 31 DECEMBER 2024				
				Voorziening ORT	ORT onder DAEB Vastgoed in exploitatie - lopende renovaties	ORT onder Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal ORT	Mutatie ORT onder Overige waarde-verandering vastgoedportefeuille	Nieuwe ORT	Voorziening ORT	ORT onder DAEB Vastgoed in exploitatie - lopende renovaties	ORT onder Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie	ORT onder Voorraden - Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal ORT
71000019	Kraaihoek Noord-Midden won. (GreX)	Papendrecht	Nieuwbouw	0	0	13.979	0	13.979	0	0	0	0	13.979	0	13.979
71000047	Warmtenet C. Huygenslaan	Papendrecht	Renovatie	1.462	2.709	0	0	4.170	178	0	0	4.349	0	0	4.349
72000003	Wipmolen	Ablasserdam	Nieuwbouw	0	0	194	0	194	0	0	0	0	194	0	194
72000028	248 Lekstraat e.o.	Ablasserdam	Renovatie	11.309	406	0	0	11.714	0	0	3.092	8.622	0	0	11.714
72000035	242A Blokweerweg	Ablasserdam	Renovatie	4.023	547	0	0	4.570	0	0	0	4.570	0	0	4.570
72000036	205 Vroegestraat e.o.	Ablasserdam	Renovatie	3.297	191	0	0	3.488	0	0	1.243	2.244	0	0	3.487
72000037	237 Beukenlaan	Ablasserdam	Renovatie	2.252	200	0	0	2.452	0	0	0	2.452	0	0	2.452
73000037	440 De Werf	Zwijndrecht	Renovatie	0	4.263	0	0	4.263	0	0	0	4.263	0	0	4.263
81000002	Kraaihoek Zuid (fase 1)	Papendrecht	Nieuwbouw	1.277	0	2.453	0	3.730	0	0	0	0	3.730	0	3.730
83000007	Indische Buurt fase 2 en 3	Zwijndrecht	Nieuwbouw	2.202	0	0	0	2.202	0	0	1.073	0	1.128	0	2.201
83000002	Maasterras West sloop/verkoop	Zwijndrecht	Nieuwbouw	1.703	0	0	617	2.320	0	0	0	0	0	2.320	2.320
83000003	403 Koninginneweg West	Zwijndrecht		2.832	0	565	0	3.397	0	0	2.671	0	726	0	3.397
83000001	Indische Buurt Grex	Zwijndrecht	Nieuwbouw	0	0	10.991	0	10.991	1.512	0	1.159	0	11.344	0	12.503
83000005	Afslag	Zwijndrecht	Nieuwbouw	44	0	283	0	327	0	0	0	0	327	0	327
83000006	Marchant-/Nolensstraat	Zwijndrecht	Nieuwbouw	5.600	0	465	0	6.065	0	0	5.381	0	684	0	6.065
71000051	Warmtenet Markt	Papendrecht	Renovatie	1.357	261	0	0	1.618	1.272	0	0	2.890	0	0	2.890
83000008	403 Koninginneweg Oost	Zwijndrecht	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	3.534	3.530	0	3	0	3.533
73000036	424 Vlaamsestraat e.o.	Zwijndrecht	Renovatie	0	0	0	0	0	0	33.377	19.180	14.197	0	0	33.377
82000005	Flex woningen Ablasserdam	Ablasserdam	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	2.315	2.131	0	185	0	2.316
71000053 tm 58	Verder zonder gas	Papendrecht	Renovatie	0	0	0	0	0	0	7.746	6.568	1.178	0	0	7.746
				37.357	8.576	28.931	617	75.481	2.962	46.972	46.029	44.766	32.301	2.320	125.415

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

VERLOOPSTAAT VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

7.8.9.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	3.288	0
Mutaties boekjaar	34	3.288
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.322	3.288

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

7.8.9.3. Overige voorzieningen

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	324	324
Mutaties boekjaar	0	0
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	324	324

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

7.8.10. LANGLOPENDE SCHULDEN

7.8.10.1. Schulden aan banken

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Verloopstaat:		
Schuldrestant per 1 januari	221.813	209.005
Mutaties:		
Nieuw opgenomen leningen	43.000	26.000
Aflossingen	-10.008	-13.191
SCHULDRESTANT PER 31 DECEMBER	254.805	221.813
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.364	-1.208
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	246.441	220.605

In het saldo schulden aan banken is de agio van de leningruil Vestia opgenomen voor een bedrag van € 5,0 miljoen (2023: € 5,1 miljoen).

Ultimo 2024 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 1,84% (2023: 1,66%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31 december 2024 heeft € 212,4 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 37,3 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

MARKTWAARDE LANGLOPENDE LENINGEN

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (obv, de 6-maands Euribor). De marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 254,5 miljoen (2023: € 208,9 miljoen).

KREDIETFACILITEIT

Ultimo 2024 heeft Woonkracht10 geen kredietfaciliteit.

LOOPTIJD

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 16,4 jaar (2023: 15,3 jaar).

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.10.2. Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2023 de betalingsplicht van Woonkracht10 aan de eigenaren van 379 woningen aan.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	76.314	76.378
Verkopen	-2.082	-3.533
Terugkopen	14	8
Overige mutaties	-1.290	-596
Herwaardering	9.573	4.057
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	82.528	76.314

7.8.10.3. Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Vooruitontvangen huren	4.139	4.336
Waarborgsommen	53	57
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	4.192	4.393

Vooruitontvangen huren

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	4.336	4.534
Onttrekking	-197	-198
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	4.139	4.336

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

Waarborgsommen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	57	55
Ontvangen waarborgsommen	5	3
Terugbetaalde waarborgsommen	-9	-1
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	53	57

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

7.8.11. KORTLOPENDE SCHULDEN

7.8.11.1. Schulden aan banken

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
AFLOSSINGSVERPLICHTING SCHULDEN AAN BANK	8.364	1.208

7.8.11.2. Schulden aan leveranciers

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
BOEKWAARDE CREDITEUREN PER 31 DECEMBER	16.312	10.773

7.8.11.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	389	256
Omzetbelasting	2.812	994
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.201	1.251

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

7.8.11.4. Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Fondsen service, glas en ontstopping	61	1.014
Afrekening servicekosten	0	119
Diversen	104	94
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	166	1.226

7.8.11.5. Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	2.199	2.041
Nog te betalen kosten projecten	0	619
Vooruitontvangen huren	936	824
Reservering verlofdagen	429	425
Overige bedragen	3.091	4.060
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	6.656	7.969

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.12. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 75,2 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 5 jaar na balansdatum.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woonkracht10 heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken van € 5.925.000.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonkracht10 niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonkracht10.

Meerjarige financiële verplichtingen

- Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van 'operational leasing'. De verplichting loopt door tot maximaal december 2029 en bedraagt nog € 395.000 inclusief BTW.
- Woonkracht10 heeft een vijfjarige overeenkomst afgesloten voor het gebruik van klantvolgsysteem Embrace. De applicatie is in gebruik genomen in januari 2023 en de verplichting bedraagt € 346.000 inclusief BTW.
- Sinds april 2023 maakt Woonkracht10 gebruik van ERP-systeem Tobias 365. De looptijd bedraagt 3 jaar met een verplichting van € 428.000 inclusief BTW.

Voorziening voor pensioenen

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

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2024 bedraagt 129,0% (2023: 128,8%).

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2024 op 126,4%. Het fonds heeft voldoende vermogen en geen reservetekort.



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

7.9.1. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

7.9.1.1. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Te ontvangen netto huren	79.662	78.332
Huurderving wegens leegstand	-722	-1.353
Huurderving wegens oninbaarheid	-128	-155
Doorberekening beheerwoningen	0	0
TOTAAL HUUROPBRENGSTEN	78.812	76.824

In 2024 zijn de huren van sociale huurwoningen verhoogd met 5,3% (2022: 2,6%). Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Geen huurverhoging is toegepast voor woningen waar een (voorgenomen) besluit ligt van sloop of een daaraan gerelateerd besluit. De huurprijzen van woningen in de vrije sector zijn met 5,5% verhoogd.

7.9.1.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Opbrengsten:		
Ontvangen vergoedingen servicekosten	8.390	7.499
Bij / Af te rekenen servicekosten	401	-138
Derving wegens leegstand	36	-78
TOTAAL OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	8.826	7.283
Lasten:		
Servicekosten	-8.956	-7.392
TOTAAL LASTEN SERVICECONTRACTEN	-8.956	-7.392

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend. De stijging van de opbrengsten houdt verband met de gestegen kosten van gas en elektra mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne.

7.9.1.3. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-5.928	-5.616
TOTAAL LASTEN VERHUUR EN BEHEER	-5.928	-5.616

7.9.1.4. Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-8.818	-9.436
Onderhoudslasten (cyclisch)	-28.357	-17.619
Onderhoud vanuit projecten	-1.049	-325
Toegerekende organisatiekosten	-7.365	-6.978
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	-622	-176
TOTAAL LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	-46.211	-34.534

Aan cyclisch en niet cyclisch onderhoud is in 2024 meer uitgegeven dan in 2023. De stijging komt voornamelijk door hogere uitgaven BKT's.

7.9.1.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Belastingen	-4.692	-4.530
Verzekeringen	-232	-222
VVE Bijdrage	-277	-176
Erfpacht	-4	-4
Overige kosten	-131	-81
TOTAAL OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN	-5.336	-5.013

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

7.9.2. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.062	24.589
Toegerekende organisatiekosten	-359	-340
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.612	-22.928
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.090	1.321

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

- Er zijn 18 woningen, 2 parkeerplaatsen en 1 garage verkocht aan particulieren (2023: 12).
- Er zijn geen verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan derden (2023: nihil).
- Er zijn geen eenheden commercieel bezit verkocht aan derden (2023: nihil).

7.9.3. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.749	-46.220
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	135.628	-37.794
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	2.828	1.688
TOTAAL WAARDEVER. VASTGOEDPORTEFEUILLE	77.707	-82.326

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de mutaties van de onrendabele investeringen van sociaal vastgoed in exploitatie van € 10,8 miljoen en vastgoed in ontwikkeling en lopende renovatie in de vastgoedportefeuille van € 49,9 miljoen. Deze laatste is nader gespecificeerd in sectie 7.8.9.1 voorziening onrendabele investeringen.

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

7.9.4. OVERIGE ACTIVITEITEN

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Opbrengsten erfpacht	65	60
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	65	60

7.9.5. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Raad van Commissarissen	-105	-116
Accountantskosten	-181	-143
Obligoheffing	-68	-289
Bijdrageheffing AW	-101	-122
Toegerekende organisatiekosten	-1.257	-1.191
TOTAAL OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-1.712	-1.861

7.9.6. LEEFBAARHEID

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Sociale leefbaarheid	-459	-461
Toegerekende organisatiekosten	-3.054	-2.893
TOTAAL KOSTEN LEEFBAARHEID	-3.512	-3.354

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

7.9.7. TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	41,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	2,0%
Overige organisatiekosten	17,0%
Leefbaarheid	7,0%
	100,0%

7.9.7.1. Organisatiekosten categoriale model

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Afschrijvingskosten (zie 7.9.7.3.1)	571	390
Lonen en salarissen	8.598	7.160
Sociale lasten	1.414	1.289
Pensioenlasten	983	928
Inleenkrachten	2.667	2.511
Overige personeelskosten	1.083	962
Huisvestingskosten	245	356
Algemene kosten	3.537	3.423
Directe toegerekende kosten	-1.135	0
	17.963	17.019

7.9.7.2. Toerekening organisatiekosten naar functionele model

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.928	-5.616
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.365	-6.978
Verkoop vastgoedportefeuille	-359	-340
Overige organisatiekosten	-1.257	-1.191
Leefbaarheid	-3.054	-2.893
	-17.963	-17.019

7.9.7.3. Specificatie organisatiekosten

7.9.7.3.1. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Computersoftware	352	171
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	352	171
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	219	219
MATERIËLE VASTE ACTIVA	219	219
TOTAAL AFSCHRIJVINGSKOSTEN	571	390

7.9.7.3.2. ACCOUNTANTSKOSTEN EN KOSTEN FISCALE DIENSTVERLENING

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Controle van de jaarrekening	166	124
Andere controlewerkzaamheden	15	19
Fiscale advisering	94	52
ACCOUNTANTSKOSTEN	275	195

In het verslagjaar 2024 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. De fiscale advisering ten aanzien van de vennootschapsbelasting is verzorgd door Deloitte. De gestegen accountantskosten hebben betrekking op een te lage reservering afwikkeling 2023.

7.9.8. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

7.9.8.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Rente leningen u/g	1	0
Rente rekening-courant	120	126
Overige rentebaten	9	3
TOTAAL RENTEBATEN	130	129

7.9.8.2. Rentelasten en soortgelijke kosten

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Rente geldleningen en derivaten	-4.022	-3.552
Rente egalisatierekening	-228	-237
Overige rentelasten	70	-20
TOTAAL RENTELASTEN	-4.180	-3.809

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

7.9.9. BELASTINGEN

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Mutatie latente belastingen	1.500	-2.774
Aanpassing aangiftes voorgaande jaren	3.657	4.060
Acute VPB-last boekjaar	0	-5.581
TOTAAL VENNOOTSCHAPSBELASTING	5.158	-4.295

De VPB-last is als volgt opgebouwd:

(Bedragen x € 1.000)	2024			2023		
	RESULTAAT	LAST	DRUK	RESULTAAT	LAST	DRUK
Commercieel resultaat vóór belastingen	91.795	23.683	-25,8%	-58.288	-15.038	-25,8%
Correcties:						
Waardeveranderingen	-77.707	-20.048	21,8%	82.326	21.240	36,4%
Fiscale afschrijvingen	-252	-65	0,1%	-1.166	-301	-0,5%
Vershil verkoopresultaat en dotatie HIR	-795	-205	0,2%	-1.661	-429	-0,7%
Terugname fiscale afwaardering	947	244	-0,3%	6.587	1.699	2,9%
Niet aftrekbare rente ATAD	3.093	798	-0,9%	0	0	0,0%
Voorwaarts verrekenbare rentekosten	0	0	0,0%	-1.502	-388	-0,7%
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Vershil fiscaal onderhoud	-27.084	-6.988	7,6%	0	0	0,0%
Overige verschillen	110	15	0,0%	24	-7	0,0%
FISCAAL RESULTAAT	-9.893	-2.565	2,8%	26.320	6.778	11,6%
Af: verrekening verlies	0	0	0,0%	-4.638	-1.196	-2,1%
BELASTBAAR BEDRAG	0	0	0,0%	21.682	5.581	9,6%
Mutatie latentie		-1.500	1,6%		2.774	4,8%
Aanpassingen voorgaande jaren		-3.657	4,0%		-4.060	-7,0%
DE EFFECTIEVE BELASTINGDRUK		-5.158	5,6%		4.295	7,4%

De acute last over 2024 is nihil. Het nominale belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Voor het negatieve fiscale resultaat 2024 van € 9,9 miljoen is een actieve belastinglatentie gevormd.

Bij de bepaling van de acute VPB-last over 2024 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ-waarde over het jaar 2024 (met peildatum 1-1-2024) is van belang voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2023 is ingeschat op 10%, conform de leegwaardstijging van het Handboek modelmatig waarden 2024 voor de Corop regio Zuidoost Zuid-Holland..

Pillar 2

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

7.10. Overige toelichtingen

7.10.1. TREASURY

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

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, Senior Financial Controller en een externe treasury specialist. De treasurycommissie is in 2024 viermaal bijeengekomen. Jaarlijks wordt, indien nodig, het treasury-statuuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De concern-controller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert periodiek hierover onafhankelijk aan het bestuur.

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

Risicobeheersing

• Renterisico

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

• Valutarisico

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

• Kredietrisico

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

ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

• Liquiditeitsrisico

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

• Beschikbaarheidsrisico

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

Liquiditeitsbuffer

Eind 2024 had Woonkracht10 een geconsolideerd liquiditeitssaldo van circa € 1,2 miljoen. Woonkracht10 heeft geen beschikking over een rekening-courant faciliteit.

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

Woonkracht10 streeft ernaar om minimaal € 5 miljoen aan liquiditeiten voorhanden te hebben als buffer. Ofwel in de vorm van saldo op de rekening, ofwel opnameruimte op de roll-overs of een combinatie daarvan. Ultimo 2024 was de buffer kleiner dan € 5 miljoen; om dit op te lossen is een nieuwe lening aangetrokken die in 2025 gestort is.

Financiële instrumenten

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

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

Payer swaps

Woonkracht10 beschikt ultimo 2024, evenals voorgaande jaren, niet over payerswaps.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

Woonkracht10 heeft ultimo 2024, evenals voorgaande jaren, geen derivatenportefeuille.

Basisrenteleningen

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

TEGENPARTIJ	BNG bank
HOOFDSOM	€ 10.000
STARTDATUM	02-05-2019
EINDDATUM	02-05-2044
BASISRENTE	2,699%
KREDIETOPSLAG	0,235%
OPSLAG HERZIENING	02-05-2029
MARKTWAARDE 31-12-2024	10.798
MARKTWAARDE 31-12-2023	10.430

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

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

7.10. Overige toelichtingen

7.10.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

7.10.3. PERSONEEL

Ultimo 2024 had Woonkracht10 132,7 fte in dienst (2023: 125,6 fte). Over 2024 had Woonkracht10 gemiddeld 129,9 Fte in dienst (2023: 121,6 fte).

PERSONEEL	2024	2023
In dienst	132,7 fte	125,6 fte
Gemiddeld in dienst	129,9 fte	121,6 fte

7.10.4. WNT-VERANTWOORDING

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonkracht10. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2023 (conform 2022) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een toepasselijke bezoldigingsmaximum van € 209.000 voor het bestuur. Woonkracht 10 volgt voor de bezoldiging van de Raad van Commissarissen de beroepsregel VTW, deze is lager dan WNT-norm.

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

GEGEVENS 2024 (bedragen x € 1)	E.A. ZWIJNENBURG	E. GROENEVELD
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING:		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	191.595	191.468
Beloningen betaalbaar op termijn	22.868	22.868
Subtotaal	214.463	214.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
BEZOLDIGING	214.463	214.336
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 2023 (bedragen x € 1)	E.A. ZWIJNENBURG	E. GROENEVELD
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	178.474	178.955
Beloningen betaalbaar op termijn	21.255	21.255
Subtotaal	199.729	200.210
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000
BEZOLDIGING	199.729	200.210

7.10. Overige toelichtingen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen).

GEGEVENS 2024 (bedragen x € 1)	T.A. NIEUWENHUIJSEN	A.H.C. VAN HEIJNINGEN	J.W. VAN BEEK	M. MASRI	M.H. MOS	F.E. POOT
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
BEZOLDIGING:						
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	8.720	8.720	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	10.900	10.900	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
BEZOLDIGING	26.160	17.440	17.440	8.720	8.720	17.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2023 (bedragen x € 1)	T.A. NIEUWENHUIJSEN	A.H.C. VAN HEIJNINGEN	J.W. VAN BEEK	M.H. MOS	F.E. POOT
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5 en 23/6 - 31/12*	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
BEZOLDIGING:					
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900

*) De breuk van het commissariaat van een aantal dagen in 2023 is veroorzaakt door vertraging bij de Aw bij de herbenoeming. De betreffende commissaris heeft in de periode dat zij formeel geen commissaris was qua tijdsbesteding wel dezelfde hoeveelheid werk verricht al was zij wel (formeel) als toezichthouder actief geweest.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.1. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2024				31-12-2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
ACTIVA								
VASTE ACTIVA								
Immateriele vaste activa	1.146	0		1.146	986	0		986
Computersoftware	1.146	0	0	1.146	986	0	0	986
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.778.598	0		1.778.598	1.651.300	0		1.651.300
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	39.979		39.979	0	38.280		38.280
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.305	44.531		90.836	41.953	40.573		82.526
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.643	381		9.024	3.383	0		3.383
	1.833.546	84.891	0	1.918.437	1.696.636	78.853	0	1.775.489
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.259	0		1.259	1.268	0		1.268
	1.259	0	0	1.259	1.268	0	0	1.268
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	59.989	40	-59.989	40	54.540	39	-54.540	39
Andere deelnemingen	0	2		2	0	2		2
Latente belastingvorderingen	3.667	174		3.841	2.081	226		2.307
Overige langlopende vorderingen	92	0		92	92	0		92
	63.748	216	-59.989	3.974	56.713	267	-54.540	2.440
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.899.699	85.107	-59.989	1.924.816	1.755.603	79.120	-54.540	1.780.183
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.490	1.151		7.641	260	0		260
Overige voorraden	265	8		273	227	3		230
	6.755	1.159	0	7.914	487	3	0	490
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.261	22		1.283	955	18		973
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.571	391		8.962	9.463	165		9.628
Overige vorderingen	328	70		398	143	3		146
Overlopende activa	216	1		217	684	9		693
	10.376	484	0	10.860	11.245	195	0	11.440
Liquide middelen	-12.799	14.013	0	1.214	-10.137	12.954	0	2.817
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.333	15.655	0	19.988	1.595	13.152	0	14.747
TOTAAL ACTIVA	1.904.031	100.762	-59.989	1.944.804	1.757.198	92.272	-54.540	1.794.930

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.1. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2024				31-12-2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.193.064	37.774	-37.774	1.193.064	1.098.186	30.536	-30.536	1.098.186
Overige reserves	237.159	16.751	-16.751	237.159	394.620	23.043	-23.043	394.620
Resultaat na belastingen	96.953	5.464	-5.464	96.953	-62.583	961	-961	-62.583
	1.527.176	59.989	-59.989	1.527.176	1.430.223	54.540	-54.540	1.430.223
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	46.123	0		46.123	37.313	44		37.357
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.257	65		3.322	3.288	0		3.288
Overige voorzieningen	320	4		324	320	4		324
	49.700	70	0	49.769	40.921	48	0	40.969
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	246.441	0		246.441	220.605	0		220.605
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	42.792	39.736		82.528	39.100	37.214		76.314
Overige schulden	4.191	1		4.192	4.390	3		4.393
	293.424	39.737	0	333.161	264.095	37.217	0	301.312
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	8.364	0		8.364	1.208	0		1.208
Schulden aan leveranciers	16.015	297		16.312	10.431	342		10.773
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.918	283		3.201	1.235	16		1.251
Overige schulden	160	6		166	1.210	16		1.226
Overlopende passiva	6.275	380		6.656	7.875	93		7.968
	33.732	966	0	34.698	21.959	467	0	22.427
TOTAAL PASSIVA	1.904.031	100.762	-59.989	1.944.804	1.757.198	92.272	-54.540	1.794.930



7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.2. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING (FUNCTIONEEL) OVER 2024

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2024				31-12-2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	76.881	1.931		78.812	74.970	1.854		76.824
Opbrengsten servicecontracten	8.677	149		8.826	7.193	90		7.283
Lasten servicecontracten	-8.770	-186		-8.956	-7.301	-91		-7.392
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.829	-99		-5.928	-5.553	-63		-5.616
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.809	-402		-46.211	-34.152	-382		-34.534
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.021	-315		-5.336	-4.863	-150		-5.013
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	20.129	1.078	0	21.207	30.294	1.258	0	31.552
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.618	1.444		7.062	21.654	2.935		24.589
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-323	-36		-359	-300	-40		-340
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.416	-1.197		-4.613	-20.243	-2.685		-22.928
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.879	212	0	2.090	1.111	210	0	1.321
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.741	-8		-60.749	-44.948	-1.272		-46.220
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133.278	2.350		135.628	-37.739	-55		-37.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.111	1.717		2.828	830	858		1.688
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	73.648	4.059	0	77.707	-81.857	-469	0	-82.326
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	0	65		65	0	60		60
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	0	65	0	65	0	60	0	60
Overige organisatiekosten	-1.682	-30		-1.712	-1.839	-22		-1.861
Leefbaarheid	-3.512	0		-3.512	-3.354	0		-3.354
Financiële baten en lasten								
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	2		130	128	1		129
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.179	-1		-4.180	-3.808	-1		-3.809
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-4.051	1	0	-4.050	-3.680	0	0	-3.680
Resultaat voor belastingen	86.411	5.384	0	91.795	-59.325	1.037	0	-58.288
Belastingen	5.078	80		5.158	-4.218	-77		-4.295
Resultaat deelnemingen	5.464	0	-5.464	0	960	0	-960	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	96.953	5.464	-5.464	96.953	-62.583	960	-960	-62.583

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.3. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

[Bedragen x € 1.000]

	31-12-2024				31-12-2023			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Stortingen geborgde leningen	43.000	0		43.000	26.000	0		26.000
Aflossingen geborgde leningen	-9.892	0		-9.892	-13.071	0		-13.071
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.108	0	0	33.108	12.929	0	0	12.929
TOTALE MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-2.660	1.056	0	-1.604	-818	2.593	0	1.775
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	-10.137	12.954		2.817	-9.319	10.361		1.042
Liquide middelen eindstand	-12.799	14.013		1.214	-10.137	12.954		2.817
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-2.662	1.059	0	-1.604	-818	2.593	0	1.775

7.12. Voorstel resultaatbestemming

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 96.952.613 ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.13. Ondertekening van de jaarrekening

7.13.1 OPMAKEN VAN DE JAARREKENING

Bestuur:

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder

E. Groeneveld
Bestuurder

Zwijndrecht, 10 juni 2025

7.13.2 VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Commissarissen:

T.A. Nieuwenhuijsen

A.H.C. van Heijningen

F.E. Poot

M. Masri

J.W. van Beek

Zwijndrecht, 10 juni 2025



7.14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 34,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,7 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 83.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonkracht10 heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonkracht10 die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5, meer specifiek de paragrafen 'Risicomanagement' van het bestuursverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonkracht10 bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders).

Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op: transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,819 miljard wat neerkomt op 93,5% van het balanstotaal van Stichting Woonkracht10. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonkracht10 waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonkracht10 externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonkracht10 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output</p>

markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare markt informatie en transacties.

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

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

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonkracht10 toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonkracht10 toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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

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

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in

	<p>exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</p>	<p>Onze controleaanpak en observaties</p>
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 7.8 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkracht10 gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.</p> <p>Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjaren-

	<p>onderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>In paragraaf 7.8 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw in maart 2025.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijke verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonkracht10 vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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



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

Utrecht, 11 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.H. Luijt RA

