



QuaWonen Jaarstukken 2025

Bestuursverslag

Jaarrekening

Overige gegevens

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	3
Voorwoord Directeur-bestuurder	4
QuaWonen in 2025.....	5
1. Qua Huisvesten: Vlot en goed onder dak.....	7
2. Qua Huisvesten Plus: Wonen met een plus.....	11
3. Qua Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam.....	14
4. Qua Samenleven: Een fijne buurt.....	17
5. Qua Dienstverlening: Persoonlijk en nabij	21
6. Qua Samenwerking: Samen grensverleggend	23
7. Interne organisatie.....	27
8. Governance, risicobeheersing en integriteit	29
9. Financieel beleid	36
10. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2025	40
11. Kengetallen	58
JAAARREKENING 2025.....	60
12. Balans per 31 december 2025	61
13. Winst- en verliesrekening over 2025	63
14. Kasstroomoverzicht over 2025.....	64
15. Grondslagen voor waardering	65
16. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	68
17. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	77
18. Grondslagen voor kasstroomoverzicht	81
19. Financiële instrumenten en risicobeheersing	82
20. Toelichting op de balans	84
21. Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
22. Overige toelichtingen.....	113
23. Ondertekening.....	126
OVERIGE GEGEVENS	127
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	128
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	129

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord Directeur-bestuurder

2025 was een jaar waarin we als QuaWonen hebben ervaren dat we op de goede weg zijn, maar ook dat die weg vraagt om bewuste keuzes, samenwerking en soms het lef om nieuwe paden in te slaan. Het jaar stond in het teken van ontwikkelen: als organisatie, als samenwerkingspartner en als maatschappelijke speler in een steeds complexere woonopgave.

De vierjaarlijkse visitatie bevestigde dat we een goede koers varen. We leveren goede prestaties op alle fronten, hebben onze financiën op orde en laten zien dat we wendbaar zijn in het inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd hield de visitatie ons een eerlijke spiegel voor: samenwerking kan zichtbaarder en proactiever, en op thema's als participatie en wonen & zorg is verdere verdieping nodig. Die combinatie van waardering én ontwikkelpunten past bij hoe wij willen werken: met vertrouwen in wat goed gaat en oog voor waar we kunnen groeien.

Intern hebben we in 2025 duidelijke stappen gezet om die groei vorm te geven. Vanuit het koersplandoel **Samen (ge)woon grenzen verleggen** zijn we gestart met het programma *Samen Werken, Samen Groeien*. Met dit programma bouwen we gericht aan betere samenwerking tussen teams en afdelingen. We werken aan meer structuur, duidelijkheid en voorspelbaarheid, zodat collega's elkaar makkelijker weten te vinden, eigenaarschap kunnen nemen en zich blijven ontwikkelen. Dat is geen snelle verandering, maar wel een noodzakelijke. Want betere samenwerking leidt uiteindelijk tot betere resultaten voor onze bewoners. Dat zien we bijvoorbeeld terug door een beter resultaat bij de klachtenafhandeling. Ook op het thema wonen hebben we in 2025 belangrijke stappen gezet. We werkten verder aan passend wonen en aan wonen met een plus, waarbij wonen, zorg en ontmoeten steeds vaker samenkomen. In samenwerking met partners hebben we gebouwd aan woonomgevingen die niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook bijdragen aan welzijn, zelfstandigheid en onderlinge verbinding. Daarmee spelen we in op veranderende woonbehoeften en leggen we een belangrijke basis voor de toekomst.

De opgaven waar we voor staan, zijn groot en de ruimte is niet onbeperkt. Dat vraagt om steeds scherpere afwegingen. In 2025 hebben we bewuster gestuurd op prioriteiten en financiële ratio's, onder andere via het assetteam. Projecten als de Middenwetering laten zien hoe we duurzaamheid, haalbaarheid en lange-termijnwaarde zorgvuldig tegen elkaar afwegen. Niet alles kan tegelijk, maar door heldere keuzes te maken, houden we koers.

Tegelijkertijd was 2025 ook een jaar waarin we zichtbaar resultaten boekten om trots op te zijn. De versnelde oplevering aan de Koningin Julianastraat is daar een mooi voorbeeld van: door goede samenwerking en scherp sturen konden woningen sneller beschikbaar komen voor woningzoekenden. Ook extern hebben we laten zien dat samen optrekken loont. De samenwerking met De Zellingen vraagt lef en vertrouwen van alle partijen, maar laat zien hoe we samen grenzen verleggen om passende woon- en zorgoplossingen mogelijk te maken.

Daarnaast zijn we blijven ontdekken. In projecten als de Lorentzweg hebben we gekozen voor conceptueel bouwen. Zo kunnen we slimmer en efficiënter bouwen, passend bij de toekomst. Niet alles is al uitgekristalliseerd, maar juist door te experimenteren en te leren, bouwen we aan oplossingen die ook op langere termijn standhouden.

Onze kernwaarden – *Gewoon Duidelijk, Gewoon Luisteren en Gewoon Ontdekken* – vormden in 2025 steeds vaker het fundament onder ons handelen. Ze zijn niet alleen woorden, maar steeds meer een praktisch kompas in hoe we samenwerken, keuzes maken en met elkaar in gesprek zijn. Dat proces is niet af, maar de basis ligt.

Terwijl we vooruitkijken naar het nieuwe koersplan, realiseren we ons hoe belangrijk de context is waarin wij ons werk doen. De opgaven waarvoor woningcorporaties staan vragen om lange adem, om investeringen die zich over jaren uitstrekken en om keuzes die vandaag worden gemaakt met het oog op morgen. Hoewel we in 2025 mooie resultaten hebben geboekt met het opleveren van nieuwe woningen, maak ik mij als directeur-bestuurder juist zorgen dat de wachtlijsten desondanks niet afnemen en dat de groeiende druk van mensen die een sociale woning nodig hebben ook de leefbaarheid onder spanning zet. Dat vraagt nog het nodige van ons met onze partners. Dat lukt het best in een omgeving waarin de koers bestendig en voorspelbaar is. Stabiliteit geeft ruimte om zorgvuldig te bouwen, te verduurzamen en te blijven werken aan leefbare buurten. We hopen dan ook op duidelijke en consistente kaders op landelijk niveau, zodat corporaties hun maatschappelijke opdracht met vertrouwen en verantwoordelijkheid kunnen blijven vervullen – in het belang van huidige én toekomstige bewoners.

Dennis Gerlof
Directeur-bestuurder QuaWonen

QuaWonen in 2025

Missie

QuaWonen is dé corporatie in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel; midden in de samenleving en altijd nabij. We bieden er een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis aan wie ons nodig heeft en bouwen mee aan buurten waar het prettig wonen is met elkaar.

Visie

We gaan bij QuaWonen de komende jaren tot het uiterste om invulling te geven aan de sociale woonopgave in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel, zodat mensen zo vlot mogelijk, passend en duurzaam onder dak zijn. Daarbij vinden we het belangrijk dat mensen prettig wonen en zich thuis voelen in hun buurt. We investeren naar vermogen en op alle denkbare manieren, om zoveel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen en te verduurzamen. En op zo'n manier, dat we tegelijkertijd de woon- en (samen)leefkwaliteit in de buurt verhogen. Dat lukt ons doordat we vanuit zichtbaarheid en nabijheid weten wat er lokaal leeft en speelt. En doordat we soepel en waar nodig grensverleggend met elkaar, met bewoners en met netwerkpartners samenwerken; vanuit een meedenkende houding en uitgaande van wat er wél kan.

Over dit Bestuursverslag

In dit Bestuursverslag vertellen we over onze doelen en resultaten in 2025. Het verslag is beschreven aan de hand van de zes thema's uit het jaarplan 2025 van QuaWonen:

- Huisvesten: Vlot en goed onder dak
- Huisvesten Plus: Wonen met een plus
- Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam
- Samenleven: Een fijne buurt
- Dienstverlening: Persoonlijk en nabij
- Samenwerking: Samen grensverleggend

Behalve in onze jaarstukken laten we ook op onze website www.quawonen.com zien met welke onderwerpen en projecten we ons bezighouden en waarom.

Jaarverslag

2025

In vogelvlucht

QUA SAMENWERKEN  **102 medewerkers**

QUA HUISVESTEN

Woningen toegewezen aan onze doelgroep



Woningen voor middeninkomens



Statushouders gehuisvest Krimpenerwaard:

73

Krimpen a/d IJssel:

28

QUA HUISVESTEN: VERHUUR, VERKOOP EN DOORSTROMING



Woningen verhuurd



Nieuwbouw opgeleverd



Nieuwbouw in ontwikkeling (3 projecten)



Woningen verkocht



Extra woningen beschikbaar door doorstroming

QUA VERDUURZAMEN



Woningen verduurzaamd 290 woningen



HR++ glas geplaatst 308 woningen



Zonnepanelen geplaatst 247 woningen



Hybride warmtepomp geplaatst 68 woningen

QUA FINANCIËN

Betaalde vennootschapsbelasting



QUA HUISVESTEN PLUS

229

bewoners

kunnen langer zelfstandig wonen

QUA SAMENLEVEN

Waardering 7,3

€385K
Uitgegeven aan leefbaarheid

QUA DIENSTVERLENING

A score

Aedes benchmark huurdersoordeel



Aantal reparatie verzoeken 1,1 per verhuureenheid



Aantal telefoontjes Klantenservice 82.588



Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland 1 klacht in behandeling

QuaWonen

1. Qua Huisvesten: Vlot en goed onder dak

Een betaalbaar dak boven je hoofd, dat lijkt zo vanzelfsprekend. Want wonen is net zo'n basisbehoefte als eten, drinken en ademen. Toch is die vanzelfsprekendheid soms ver te zoeken en worden achter de schermen alle zeilen bijgezet om in de woonvraag te kunnen voorzien. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren flink toegenomen en wordt de komende tijd niet minder. Ook in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard weten we dat het aantal woningzoekenden en de hoeveelheid beschikbare huizen niet in verhouding is. Tegenwoordig wonen meer mensen alleen, worden we gemiddeld een stuk ouder, maar zien we ook steeds meer bewoners in de wijk wonen die voorheen in sociale instellingen of verzorgingshuizen verbleven. En hebben we te maken met een instroom van statushouders. Er is daarom niet alleen een behoefte aan méér, maar ook aan andersoortige woningen. Ons streven is dan ook om voor iedereen zo vlot mogelijk een passende woning – een fijn thuis – te vinden.

Doel 2025: 54 nieuwbouwwoningen opgeleverd

De vraag naar woningen is vele malen groter dan het beschikbare aanbod. Daarom willen we onze woningvoorraad uitbreiden met nieuwbouw. In 2025 leveren we het laatste blok van nieuwbouwproject Centrum Zuid in Krimpen aan den IJssel op: 54 nieuwbouwwoningen.

- **Bereikt in 2025:**

De oplevering van Centrum Zuid verliep volledig volgens planning. Daarnaast is de nieuwbouw aan de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek dankzij de inzet van alle betrokken partijen eerder opgeleverd én verhuurd dan gepland. In totaal gaat het om 72 woningen, bestaande uit 55 appartementen en 17 eengezinswoningen.

Deze nieuwbouw heeft een sterke impuls gegeven aan de doorstroming op de woningmarkt. Doordat we er bewust voor kiezen om voorrang te geven aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, komt extra woonruimte beschikbaar voor woningzoekenden. In Krimpen aan den IJssel zijn 47 van de 54 appartementen toegewezen aan huurders van QuaWonen. In Krimpen aan de Lek komen naar verwachting in 2026 ongeveer 50 sociale huurwoningen vrij door verhuizingen naar de nieuwbouw.

- **Wat eruit springt:**

Dat we in 2025 meer woningen opleverden dan gepland, is al fantastisch. Maar wat er echt uitspringt, is dat we door gericht te sturen op doorstroming nog eens 97 woningen extra beschikbaar kregen voor nieuwe huurders. Dit resultaat laat mooi zien hoe effectief onze aanpak is wanneer we bewoners gericht ondersteunen bij het maken van een volgende stap. Het draagt direct bij aan het vergroten van de kansen voor lokale woningzoekenden – iets waar we oprecht trots op zijn.

Doel 2025: 4 projecten in ontwikkeling.

De urgentie voor meer nieuwbouw bestond al langer, met de uitbreiding van team vastgoed in 2024 hebben we meer capaciteit wat betekent meer energie voor het bedenken, afstemmen, voorbereiden en uitvoeren van bouwprojecten. In 2025 ligt de focus op samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars. Daarmee maken we heldere afspraken en blijven we constant zoeken naar nieuwe en efficiëntere bouwconcepten.

- **Bereikt 2025:**

De nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, waarmee we ons in 2025 bezighielden staan in onderstaand overzicht. De voorbereiding loopt helaas niet bij alle projecten zo snel als verwacht. Ondanks extra inspanningen is het daarom niet gelukt om alle doelstellingen helemaal te halen. De vertraging komt vaak door bezwaarprocedures van bewoners en omwonenden, een tendens die we ook landelijk zien.

Project met korte beschrijving	Doelstelling voor 2025	Resultaat 2025
Krimpen aan de Lek, omliggende buurten centrum In deze wijk worden 72 nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Koningin Julianastraat.	Bouw van de 72 nieuwbouwwoningen en oplevering begin 2026.	Eerder opgeleverd dan gepland. Eind 2025 al, YES!

<p>Lekkerkerk, Lorentzweg e.o. De woningen in Lekkerkerk aan de Lorentzweg e.o. worden grotendeels gesloopt en worden in twee fasen 140 woningen gebouwd.</p>	<p>Aanbesteden van het project, het herhuisvesten van een deel van de huidige huurders en start uitvoering van de eerste fase (64 woningen).</p>	<p>In 2025 is de aannemer geselecteerd en begin 2026 is de ontwikkelovereenkomst ondertekend. Het is niet gelukt om in 2025 al te starten met de uitvoering, maar de gewenste oplevering in 2027 denken we nog steeds te halen.</p>
<p>Krimpen aan den IJssel, Merelstraat 14 eengezinswoningen worden gesloopt en hier worden 36 nieuwe appartementen teruggebouwd.</p>	<p>Vanuit de Rotterdamse bouwversnelling een aannemer selecteren en starten met uitvoering.</p>	<p>Doel was om al in aanbouw te zijn, dat is niet gelukt. De gewenste oplevering in 2027 denken we nog wel te halen.</p>
<p>Lekkerkerk, Koninginneweg Het voormalige K5-gebouw/politiebureau, 10 duplexwoningen en 3 eengezinswoningen worden gesloopt en hier worden 40 nieuwe appartementen teruggebouwd.</p>	<p>Komen tot een uitgewerkt plan en de benodigde overeenkomsten incl start van het project.</p>	<p>In 2025 hebben we het ontwerp in afstemming met ASVZ uitgewerkt, de samenwerkingsovereenkomst opgesteld en het voormalig politiebureau aangekocht. De uitvoering is nog niet gestart, begin 2026 ondertekenen we de prijs- en contractovereenkomst.</p>

Doel 2025: Meer nieuwbouwlocaties in beeld

Met meer woningzoekenden dan beschikbare woningen willen we meer woningen bijbouwen. De grootste uitdaging, vooral in de gemeente Krimpenerwaard, is het beperkte aantal geschikte locaties. In 2025 richten we ons daarom op het vinden van nieuwe locaties en mogelijkheden om extra woningen te realiseren.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 voerden we doorlopend overleg met gemeenten en ontwikkelaars over potentiële locaties voor uitbreiding van de woningvoorraad. Dit resulteerde in een intentieovereenkomst met de gemeente Krimpenerwaard voor de herontwikkeling van de voormalige gemeentehuizen in Bergambacht en Schoonhoven. Daarnaast zijn meerdere transformatieprojecten onderzocht en in voorbereiding, waaronder: 't Pluspunt in Berkenwoude en Het Zonnetje in Ammerstol. Hier worden bedrijfsruimten omgebouwd tot woningen. Niet alle locaties bleken haalbaar. De herontwikkeling van het pand van QuaWonen aan de Ambachtstraat is niet mogelijk, omdat de gemeente geen vergunning verleent. Daarom wordt het pand verkocht. Ook de ontwikkeling van locatie De Noord in Krimpen aan den IJssel is stopgezet, omdat de gemeente deze locatie tijdelijk inzet voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Wel hebben we gezamenlijk uitgesproken dat QuaWonen rond 2030 de 21 woningen wil afnemen die nu voor deze doelgroep worden ontwikkeld.

- **Wat eruit springt:**

Wat in 2025 vooral opvalt, is hoe proactief we hebben gezocht naar nieuwe kansen voor woningbouw—juist in een regio waar beschikbare locaties schaars zijn. Door intensief samen te werken met gemeenten en ontwikkelaars hebben we nieuwe mogelijkheden geopend, zoals de herontwikkeling van twee voormalige gemeentehuizen en de voorbereiding van meerdere transformatieprojecten. Deze aanpak laat onze kernwaarde **Gewoon ontdekken** duidelijk zien: we kijken verder dan traditionele bouwlocaties en onderzoeken creatief welke plekken we kunnen benutten om de woningvoorraad te vergroten.

Doel 2025: Visie/keuze aanbod voor middeninkomens

We onderzoeken de vraag naar middenhuurwoningen en de kansen van woningzoekenden met een middeninkomen om vervolgens onze positie ten aanzien van deze doelgroep te bepalen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we in een breder comité gesproken over de doelgroep middeninkomens en geconcludeerd dat we er bovenal zijn voor de sociale doelgroep. We willen middenhuur woningen alleen

als dat niet ten koste gaat van de sociale huur. Dat kan door te verdienen bij middenhuur en het uit te geven aan sociale huur of wanneer middenhuur bijdraagt aan de leefbaarheid.

Met het oog op de veranderde Europese wetgeving rondom DAEB/nietDAEB kiezen we er bewust voor nu geen maatregelen gericht op de groep middeninkomens te nemen die op korte termijn grote administratieve of financiële consequenties zouden hebben voor onze organisatie, maar te wachten op de vertaalslag naar de Nederlandse wet- en regelgeving. In 2026 besluiten we welke maatregelen we daarna concreet zullen nemen.

Doel 2025: Zorgen voor woningen statushouders

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. Elk half jaar wordt op basis van het aantal inwoners vastgesteld aan hoeveel statushouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling waarbij ook een eventuele voor- of achterstand wordt meegenomen. QuaWonen neemt in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard een groot deel van de taakstelling voor haar rekening. De taakstelling voor 2025 is 40 statushouders in Krimpen aan den IJssel en 114 in Krimpenerwaard.

- **Bereikt in 2025:**

Het huisvesten van statushouders blijft een grote uitdaging in een krappe woningmarkt. In 2025 hebben we in Krimpen aan den IJssel 28 statushouders gehuisvest (*taakstelling: 40*) en in de Krimpenerwaard 73 statushouders (*taakstelling: 114*). We hebben samen met gemeenten, provincie, Vluchtelingenwerk en andere woningcorporaties gezocht naar een goede match tussen het ons woningaanbod en passende statushouder gezinnen. Ondanks deze inspanningen blijven de resultaten achter bij onze doelstellingen. Het structurele tekort aan geschikte woningen is de hoofdoorzaak. In de Krimpenerwaard speelt ook dat vooral alleenstaanden moeten worden gehuisvest, terwijl hiervoor weinig passende woningen beschikbaar zijn. Eengezinswoningen zijn hiervoor minder geschikt, omdat gezinshereniging vaak pas anderhalf jaar na statusverlening plaatsvindt.

De achterstand van 53 statushouders nemen we mee naar 2026. We blijven in gesprek met alle betrokken partijen en zoeken actief naar oplossingen voor deze groeiende opgave.

Doel 2025: Investeren in woningen van kwaliteit

Al onze huurders hebben recht op een woning van goede kwaliteit — daar werken we continu aan. Daarom voeren we elk jaar bij een derde van onze woningen een conditiemeting uit, zodat we tenminste eens per drie jaar het totale woningbezit hebben gezien. Daarnaast verwachten we jaarlijks ongeveer 11.000 reparaties uit te voeren en werken we door planmatig en contractmatig onderhoud aan gevels, daken en installaties.

- **Bereikt in 2025:**

De onderhoudsinspecties zijn in 2025 volgens planning uitgevoerd. In totaal realiseerden we voor € 31,5 miljoen aan onderhoud. Door de oplevering van nieuwbouw en onze gerichte inzet op doorstroming onder huurders die een woning achterlaten, hadden we te maken met meer mutaties en daarmee hogere uitgaven voor niet planmatig onderhoud. Dankzij de goede samenwerking met onze partners konden we deze pieken goed opvangen. Woningen werden snel weer gereedgemaakt voor nieuwe huurders — iets waar we met recht trots op zijn.

Daarnaast hebben we, ondanks personele wisselingen binnen de organisatie, de planmatige onderhoudsbegroting grotendeels gerealiseerd.

- **Wat eruit springt:**

Wat in 2025 vooral opvalt, is dat we erin zijn geslaagd om een jaar met extra belasting op het onderhoud — door meer mutaties, hogere druk op de uitvoering en personele wisselingen — toch succesvol en volgens planning af te ronden. Dit benadrukt de kracht van onze samenwerking met onze vaste partners, die zorgen voor continuïteit en een betrouwbare uitvoering. Dat laat onze kernwaarde **Gewoon ontdekken** zien: flexibel omgaan met onverwachte situaties en toch doorbouwen aan kwaliteit.

Type Onderhoud	Begroot Bedragen x €1.000	Gerealiseerd Bedragen x 1.000
Niet gepland onderhoud	9.098	10.311
Gepland onderhoud	19.999	21.212
Totaal	29.097	31.523

Doel 2025: Huisvesten uitstroom beschermd wonen

Het overheidsbeleid stimuleert zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag. Als woningcorporatie hebben we hierover afspraken met gemeenten, zorginstellingen en andere corporaties in Midden-Holland en Krimpen aan den IJssel. Ieder jaar spannen we ons in om in woonruimte te voorzien.

- **Bereikt in 2025:**

Krimpenerwaard

In de Krimpenerwaard stellen corporaties jaarlijks woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit een instelling. QuaWonen benadert kandidaten actief en biedt via directe bemiddeling een geschikte woning aan. Team Sociaal Beheer is daar nauw bij betrokken. Huurders starten altijd met een tijdelijk contract van twee jaar, onder voorwaarde dat zij woonbegeleiding accepteren.

In 2025 zijn tien woningen aangeboden, wat resulteerde in zeven plaatsingen. Twee kandidaten vielen terug en één aanbod is door ons ingetrokken vanwege de voorgeschiedenis. Het proces werkt goed en de samenwerking met de gemeente is verder verbeterd. Het blijft echter uitdagend om de taakstelling te halen, door het beperkte aantal geschikte woningen en de noodzaak om kwetsbare huurders gespreid over buurten en complexen te plaatsen.

Krimpen aan den IJssel

In Krimpen aan den IJssel reageren uitstroomurgenten uit de hele regio Rijnmond zelf op beschikbare woningen. Op basis van het urgentieprofiel beoordelen wij of een aanbieding wordt gedaan. Na een intakegesprek met Sociaal Beheer bepalen we of de woning definitief kan worden aangeboden en of aanvullende voorwaarden nodig zijn. In Krimpen aan den IJssel zijn we tevreden over het verloop van het proces.

2. Qua Huisvesten Plus: Wonen met een plus

Bij QuaWonen staat de mens voorop. En weten we dat de ene huurder de andere niet is. Dat er soms een stapje meer nodig is. Zo vergrijsst het land in een rap tempo en hebben ouderen vaak meer nodig dan alleen een dak boven hun hoofd. Verpleeghuizen raken vol en het traditionele verzorgingshuis bestaat bijna niet meer. Door deze ontwikkelingen wonen steeds meer mensen op leeftijd in 'gewone' woningen. Bijvoorbeeld in woningen met meerdere verdiepingen: te groot en te moeilijk in gebruik voor iemand voor wie soepel bewegen steeds lastiger wordt. Deze doelgroep heeft behoefte aan woonruimte op maat en extra ondersteuning. Maar niet alleen senioren hebben soms iets extra's nodig. Denk ook aan nieuwkomers, die veel hebben meegemaakt en die onverwachts in een nieuw land hun draai moeten vinden. Deze mensen willen we ook een zachte landing kunnen bieden, en hun leven hier wat comfortabeler maken. Wonen met een plus is maatwerk, en daarom zoeken we actief de samenwerking met onze partners op om het plaatje voor iedereen kloppend te maken.

Doel 2025: Doorstroming passende woning

We willen dat senioren zo veel mogelijk wonen in een passende woning die past bij hun levensfase, woningtype en ondersteuningsvraag. In 2025 realiseren we hiervoor samen met netwerkpartners een gereedheidskist voor doorstroming.

- **Bereikt in 2025:**

De gereedheidskist is uitgewerkt in drie deelprojecten, die allemaal in de uitvoeringsfase zitten.

- Op weg helpen – een communicatieaanpak met brochure en voorlichtingsbijeenkomst.
- Ontzorgen – toewerken naar inzet van een seniorenmakelaar (kosten gedeeld met gemeente en corporaties).
- Prijsprikkel – mogelijk vanaf 2027 vanwege de kosten en we vermoeden dat bovengenoemde punten al veel effect zullen hebben.

De gereedheidskist wordt in 2026 als geheel opgeleverd.

- **Wat eruit springt**

We zijn trots op hoe we samen met onze netwerkpartners deze instrumenten hebben ontwikkeld. Door ieders expertise te benutten is een aanpak ontstaan die praktisch én duurzaam toepasbaar is.

Deze samenwerking past prachtig bij onze kernwaarde **Gewoon Ontdekken**: door samen te experimenteren, te leren en bij te sturen ontdekken we wat écht werkt voor bewoners in verschillende levensfasen.

Doel 2025: Wonen met een plus

QuaWonen richt zich in 2025 op het verder ontwikkelen van wonen met een plus en het ondersteunen van bewoners bij het vinden en behouden van een passende woning. Dit doen we in nauwe samenwerking met partners in zorg en welzijn, waarbij iedereen vanuit zijn eigen rol bijdraagt.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we ingezet op het verder ontwikkelen van *wonen met een plus*: aanvullende diensten en woonconcepten die inspelen op uiteenlopende woon- en ondersteuningsbehoeften.

Ons doel was om een actueel beeld te krijgen van de woonzorgbehoefte in zowel de Krimpenerwaard als Krimpen aan den IJssel. Hiervoor is een concrete uitvoeringsagenda van beide gemeenten nodig. Helaas is er nog geen concrete vertaling van de regionale behoefte naar een lokale opgave. Wel hebben we onze behoefte daaraan structureel besproken in bestuurlijke overleggen.

Ondanks deze vertraging zijn we intensief in gesprek gebleven met onze vaste zorgpartners over hun huisvestingsbehoefte. Dit varieerde van verkennende gesprekken tot het bespreken van concrete wensen en kansen, zoals:

- De wens van Gemiva om eigenaar te worden van een woonzorglocatie om zo zelf uit te kunnen breiden;
- De herontwikkeling van de K-5 locatie in samenwerking met ASVZ in Lekkerkerk;
- Onderzoek naar de behoefte en mogelijkheden van nieuwe woonzorglocatie met Philadelphia;
- Het sluiten van een overeenkomst met De Zellingen voor de ontwikkeling van een Wonen-met-een-plus appartementencomplex in Krimpen aan den IJssel.

Hiermee hebben we de basis gelegd voor verdere uitwerking in 2026.

- **Wat eruit springt:**

Wat dit doel echt bijzonder maakt, is hoe stevig en vanzelfsprekend de samenwerking met onze zorgpartners inmiddels is. Ondanks dat gemeenten nog geen uitvoeringsagenda hebben vastgesteld, is er wél beweging ontstaan. We hebben proactief het gesprek gevoerd, behoeften opgehaald en samen gezocht naar nieuwe oplossingen en kansen.

Deze stap voorwaarts in Wonen met een Plus vormt een belangrijk fundament voor de komende jaren, waarin de druk op passende woonzorgoplossingen alleen maar toeneemt. We zien dat dit van alle betrokken partijen vraagt om hun **Grenzen te verleggen**. De herontwikkeling van het gebied Crimpenersteyn was niet mogelijk geweest als De Zellingen, gemeente Krimpen aan den IJssel en QuaWonen niet bereid waren om buiten de reguliere kaders te denken.

Doel 2025: Pilot Wonen met een Plus

Voor 2025 willen we dat vanuit de samenwerkingsstructuur Capelle Krimpen Verbonden (CKV) ons complex Prinsessenpark in Krimpen aan den IJssel wordt geselecteerd voor een pilot van het woonconcept *Wonen met een plus*. Het doel van deze pilot is het creëren van een meer zelfredzame woongemeenschap, waarin professionele partijen beter inspelen op de behoeften van bewoners, intensiever samenwerken en bewoners worden gestimuleerd hun eigen mogelijkheden te benutten, waardoor de afhankelijkheid van ondersteuning qua zorg en welzijn afneemt.

- **Bereikt in 2025**

In 2025 is de voorgestelde pilot akkoord bevonden en gestart. We werken hier samen met Leliezorggroep, KrimpenWijzer (welzijn), de gemeente en Stichting Dagbesteding Krimpenerwaard. Het locatieteam, dat verantwoordelijk is voor de dagelijkse samenwerking op locatie, is sinds september actief en wordt in de opstartfase begeleid door een coördinator, gefinancierd vanuit een verkregen subsidie. Onze bijdrage aan de pilot bestaat uit de inzet van de complexbeheerder en het beschikbaar stellen van de Buurtkamer als belangrijke ontmoetings- en samenwerkingsplek.

- **Wat eruit springt**

Wat deze pilot bijzonder maakt, is hoe we als organisatie actief hebben ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen: langer zelfstandig wonen, maar met zorg nabij. Samen met partners hebben we binnen onze eigen complexen een nieuw woonconcept vormgegeven — iets wat nieuw is voor QuaWonen en waarin we samen met onze partners stap voor stap **Gewoon ontdekken** hoe dit werkt in de praktijk. We zijn trots dat we met elkaar een vernieuwende aanpak realiseren die aansluit bij wat bewoners écht nodig hebben.

Doel 2025: Maatwerk wonen

We willen een woonvorm ontwikkelen voor mensen die niet goed aarden in een reguliere woonomgeving. De oplossing zien we in maatwerk wonen: een kleinschalige woonlocatie net buiten de bebouwde kom, ontwikkeld in nauwe afstemming met de gemeente Krimpenerwaard en zorgpartners. In 2025 was het doel om via een intentieovereenkomst alle afspraken vast te leggen en daarmee de basis te vormen voor verdere uitwerking en realisatie.

- **Bereikt in 2025**

In 2025 is het nog niet gelukt om een intentieovereenkomst te sluiten. De ontwikkeling van de beoogde locatie kent belangrijke knelpunten: de geluidscontour van nabijgelegen bedrijven en de provinciale weg, én de financiële haalbaarheid staan onder druk. In januari 2026 wordt duidelijk of deze hinder kan worden opgelost, of dat het project moet worden stopgezet.

Doel 2025: Scootmobielplekken gerealiseerd

In relatie tot *Langer zelfstandig wonen* was het doel om in 2025 in de gemeente Krimpen aan den IJssel 57 scootmobielplekken te realiseren, zodat bewoners die afhankelijk zijn van een scootmobiel deze voortaan brandveilig kunnen stallen.

- **Bereikt in 2025**

In 2025 zijn er geen extra scootmobielplekken gerealiseerd. Door aangescherpte landelijke regelgeving voor brandveiligheid in vluchtroutes hebben we de focus verlegd van alleen het creëren van stallingsplekken naar het verbeteren van brandveiligheid in woongebouwen.

In Parkrand zijn hiervoor informatiebijeenkomsten georganiseerd, samen met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, en hebben we de vluchtroutes vrij gemaakt. In 2026 wordt deze aanpak voortgezet en uitgebreid naar andere complexen.

Doel 2025: Langer zelfstandig thuis

Omdat we onvoldoende passend (zoals gelijkvloers) woningaanbod hebben voor senioren, passen we jaarlijks ongeveer 150 woningen aan zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

- **Bereikt in 2025**

In 2025 hebben we bij 229 bewoners woningaanpassingen uitgevoerd, voor een totaalbedrag van € 214.000. De vraag naar aanpassingen neemt toe, maar we blijven vooral duidelijk de afweging tussen nut en noodzaak maken. Daarbij werken we intensief samen met WMO en ergotherapeuten om per situatie goed te luisteren en professioneel te laten beoordelen wat een bewoner echt nodig heeft. Iedere partner levert een eigen bijdrage vanuit expertise en verantwoordelijkheid.

3. Qua Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam

Duurzaamheid heeft bij QuaWonen een hoge prioriteit. De steeds urgenter wordende klimaatcrisis vraagt om een andere, meer duurzame kijk op onze woningen. Energieprijzen zijn onvoorspelbaar, warmte- en wateroverlast in de woningen zijn steeds vaker een probleem. Wij nemen hierin een actieve houding aan en willen met de juiste investeringen een positieve maatschappelijke impact maken. Voor onze huurders én voor de samenleving. We accepteren dat verduurzaming in de meeste gevallen financieel onrendabel is en baseren onze investeringskeuzes daarom op drie pijlers: een positieve bijdrage aan het klimaat, een afname van de huurlasten of een toename van wooncomfort. Hoe positiever deze pijlers, hoe meer 'waarde' de investering voor ons heeft. Nét een andere manier van kijken, die anno 2025 hard nodig is.

Doel 2025: Natuurlijk duurzaam

Ook in 2025 zetten we volop in op het verduurzamen van onze woningen. We ronden 8 verduurzamingsprojecten af met in totaal 237 woningen en starten daarnaast met nieuwe projecten voor nog eens 147 woningen.

- **Bereikt in 2025:**

Maar liefst 290 woningen zijn in 2025 verduurzaamd – ruim boven de doelstelling, en zelfs meer dan in de afgelopen drie jaar samen. Dat we meer hebben gerealiseerd dan gepland, komt met name door verschuivingen in de planning en/of fasering. Voor al deze bewoners betekent het een comfortabelere woning met een aanzienlijk lager energieverbruik. Daarnaast zijn we gestart met 3 nieuwe projecten, samen goed voor 158 woningen. Door een betere projectvoorbereiding en een uitbreiding van het team Vastgoed konden we ons maximaal stretchen om deze ambitie te realiseren.

- **Wat eruit springt:**

Wat echt opvalt aan deze doelstelling, is dat we niet alleen onze planning hebben gehaald, maar zelfs hebben overtroffen. Dat lukt alleen doordat collega's en partners intensief samenwerken en elkaar weten te versterken – van voorbereiding tot uitvoering. De groei in resultaat laat onze kernwaarde **Gewoon duidelijk** zien: door helder te plannen, scherp te prioriteren en realistisch te sturen konden we meer woningen opleveren dan voorzien.

Onderstaand overzicht met de concreet bereikte resultaten in 2025:

Kern	Project	Bereikt 2025	Doelstelling bereikt in 2025
Krimpen aan den IJssel	IJsselstraat Complex van 15 woningen verduurzaamd	15	✓
Krimpen aan den IJssel	Roodborstjesstraat Complex van 7 woningen verduurzaamd	7	✓
Krimpen aan den IJssel	Kon. Julianastraat Complex van 8 woningen verduurzaamd	8	✓
Schoonhoven	Olivier van Noortstraat Complex van 105 woningen verduurzaamd	105	✓
Krimpen aan den IJssel	Fresia Complex van 53 woningen verduurzaamd	53	✓
Ouderkerk aan de IJssel	Berk, Linde, Meidoornstraat Complex van 12 woningen verduurzaamd	12	✓
Ouderkerk aan de IJssel	Elzenhof, Hulsthof e.o. Complex van 17 woningen verduurzaamd	17	✓
Krimpen aan den IJssel	Bomen en Sportbuurt: Complex van 109 woningen verduurzamen in 2025 en 2026	73	✓
Totaal		290	

Doel 2025: plaatsen van HR++ glas bij 500 woningen

In 2025 wordt bij ongeveer 500 woningen enkel glas of verouderd dubbel glas vervangen door HR++-glas. Hiermee zetten we in op snelle energiebesparing en een direct merkbare verbetering van het wooncomfort voor huurders.

- **Bereikt in 2025:**

In totaal is bij 308 woningen het glas vervangen. Dat de doelstelling niet volledig is gehaald, komt doordat de glasvervanging is gecombineerd met reguliere RGS-projecten, waarvan een deel is doorgeschoven naar een logischer onderhoudsmoment. Door glasvervanging te koppelen aan RGS-projecten voorkomen we dubbel werk, beperken we overlast voor bewoners en benutten we middelen slimmer. Door deze keuze ontstaat meer efficiëntie in de uitvoering, maar betekent het wel dat een deel van de in 2025 geplande woningen nog niet is aangepakt.

In 2025 hebben we het proces met onze RGS-partners verder gestroomlijnd, waardoor we verwachten uiterlijk eind 2028 alle E, F en G woningen van HR++-glas te hebben voorzien.

Doel 2025: Extra zonnepanelen voor onze huurders

In 2025 wilden we op 400 woningen zonnepanelen aanbrengen om zo de energielasten voor bewoners te verlagen en duurzame energieopwekking te stimuleren.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 zijn bij slechts 247 woningen zonnepanelen geplaatst. Bewoners zijn dit jaar over het algemeen terughoudender, mede door onrust over het verdwijnen van de salderingsregeling vanaf 2027. Ondanks meerdere rondes van bewonersbenadering en het aanschrijven van een grotere groep dan voorgaande jaren, leidde dit tot minder aanmeldingen.

Hoewel dit geen doelstelling was hebben we de zonnepanelen installaties op 183 woningen in Ammerstol overgenomen van een externe partij. De overname bedroeg een investering van € 550.000. Een stap waarmee we echt iets betekenen voor deze bewoners. Hiermee verlagen we direct de woonlasten voor bewoners en brengen we het beleid in de hele organisatie op één lijn. Dat past bij **Gewoon duidelijk**: één helder, eerlijk en uitlegbaar beleid voor al onze huurders — en vervolgens doen wat we beloven.

Doel 2025: Hybride ketels d.m.v. warmtepomp

Na de pilot met warmtepompen willen we in 2025 zo'n 128 reguliere ketels vervangen door het duurzamere alternatief van een hybride warmtepomp.

- **Bereikt in 2025:**

In totaal zijn 68 woningen voorzien van een hybride warmtepomp. Dit zijn er minder dan bedacht. De landelijke verplichting om vanaf 2026 alleen nog hybride ketels te plaatsen is vervallen, waardoor dit geen structurele doelstelling meer is. Hybride ketels blijken zeer kostbaar en vormen bovendien slechts een tussenstap richting volledig gasloos wonen. Uit de evaluatie van onze pilot blijkt dat hybride ketels wel een aanzienlijke gasbesparing opleveren, maar dat er nog veel praktische haken en ogen zijn: hoge investeringen, vanwege omvang lastig is te plaatsen en terughoudendheid bij bewoners. Daarom stappen we voorlopig niet over op hybride ketels bij individuele woningen. Wel passen we de hybride oplossing toe bij collectieve installaties die vervangen moeten worden. In 2025 is dit gebeurd bij complex Asserlaan (28 woningen).

- **Wat eruit springt:**

Wat bij deze doelstelling vooral opvalt, is dat de pilot veel waardevolle inzichten heeft opgeleverd. Samen met onze installatiepartner hebben we ontdekt wat hybride ketels wél kunnen betekenen, maar ook waar grenzen en knelpunten liggen. Dat past sterk bij onze kernwaarde **Gewoon ontdekken**: experimenteren, leren en eerlijk beoordelen wat werkt.

Daarnaast laat onze keuze om hybride ketels *niet breed uit te rollen* zien dat we duidelijk en realistisch blijven richting bewoners. We kiezen niet voor een half passende oplossing, maar voor een aanpak die toekomstvast is — en dat communiceren we duidelijk naar bewoners.

De hybride oplossing blijft daarmee een waardevolle optie voor collectieve installaties, waar verduurzaming met deze techniek wél het meeste oplevert.

Doel 2025: Nieuwe duurzaamheidsstrategie

We hebben een vernieuwde duurzaamheidsvisie die is vertaald naar een programma en omgezet in de eerste acties. Hierbij nemen we thema's als hittestress, klimaatadaptatie en circulariteit mee.

- **Bereikt in 2025:**

Medio 2025 hebben we onze nieuwe duurzaamheidsvisie vastgesteld. Door personele wisselingen liep de vertaling naar een duurzaamheidsprogramma vertraging op. Inmiddels wordt er met een brede vertegenwoordiging uit de organisatie gewerkt aan de uitwerking. Rond de jaarwisseling waren er workshops waarbij de deelnemers de nieuwe visie hebben vertaald naar wat dat voor hun werk betekent. De resultaten worden nu vertaald naar een programma voor de komende jaren.

Tegelijkertijd zien we dat de gesprekken over de toekomstige visie al zaadjes hebben geplant binnen de organisatie. Een eerste concreet resultaat is bijvoorbeeld de samenwerking met een partij die werkt aan circulaire oplossingen voor bitumineuze dakbedekking: oude dakbedekking wordt hergebruikt als grondstof en de nieuwe dakbanen zijn straks 100% recyclebaar. Dit project laat zien dat circulariteit in de praktijk toegankelijk én haalbaar kan zijn.

- **Wat eruit springt:**

Wat deze doelstelling bijzonder maakt, is dat we in 2025 een stevige inhoudelijke basis hebben gelegd voor onze toekomstige verduurzamingsaanpak, ondanks vertragingen in de programmatische uitwerking. De brede betrokkenheid vanuit de organisatie zorgt ervoor dat het nieuwe programma straks écht gedragen wordt. De eerste circulaire pilot rondom dakbedekking laat bovendien onze kernwaarde **Gewoon ontdekken** zien: we durven nieuwe werkwijzen te verkennen en ontdekken dat duurzame en circulaire oplossingen beter binnen handbereik liggen dan gedacht.

Door medewerkers en huurders actief te betrekken bij de visieontwikkeling, bouwen we aan beleid dat aansluit bij wat er leeft in de organisatie en bij onze bewoners. Met deze stappen zetten we een belangrijke beweging in gang richting een toekomst waarin duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit een vanzelfsprekend onderdeel zijn van onze keuzes én ons dagelijks werk.

4. Qua Samenleven: Een fijne buurt

Goed wonen gaat over meer dan vier muren en een dak. Het gaat over je thuis voelen, veilig voelen. Over een fijne woonomgeving. Over gemeenschap en verbinding. Over samen, in plaats van alleen. QuaWonen hecht dan ook een groot belang aan een prettige woonomgeving. Want zeg nou zelf, niemand wordt blij van geluidsoverlast, onverzorgde tuinen of een burenruzie. Bij verschillende levensstijlen, achtergronden en leeftijden is het niet altijd makkelijk om de samenhang te vinden tussen burenen. En dat terwijl we elkaar nodig hebben. We willen investeren in het versterken van het gevoel van gemeenschap op buurtniveau. Zodat burenen naar elkaar om blijven kijken, en er meer woonplezier en zelfredzaamheid is. Bewoners hebben hier zelf ook een rol in. We bouwen – met elkaar – aan hechte gemeenschappen, waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

Wonen is meer dan een huis; het gaat ook om de omgeving, de sfeer en het gevoel van veiligheid en verbondenheid. In 2025 hebben we daarom gewerkt aan buurten waar bewoners met plezier wonen en waar ontmoeting en onderlinge betrokkenheid worden gefaciliteerd.

Doel 2025: Bewoners waarderen hun buurt met een 7,3 of hoger

Om de kwaliteit van de woonomgeving te borgen, is het doel om de gemiddelde waardering van bewoners op minimaal een 7,3 te houden. Door de waardering van bewoners gericht te onderzoeken en te analyseren, kan team Sociaal Beheer effectiever inzetten op wat bijdraagt aan een prettige buurt. Daarbij wordt intensief samengewerkt met bewoners en partners, ondersteund door data en buurtplannen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we ons doel behaald: bewoners waarderen hun buurt gemiddeld met een **7,3**. Daar zijn we trots op. Tegelijkertijd zien we dat de waardering per buurt verschilt en dat er in sommige wijken zorgen blijven bestaan over leefbaarheid. Juist in deze buurten hebben we in 2025 extra aandacht en inzet geleverd, samen met onze buurt- en complexbeheerders die dagelijks in de wijk aanwezig zijn. Sinds begin 2025 hebben we de resultaten uit de bewonersenquête voor het eerst visueel en realtime beschikbaar in een Power BI-dashboard. Dit dashboard ondersteunt ons in gesprekken met gemeenten, huurdersorganisaties en partners: het helpt om beelden te vergelijken, trends te herkennen en prioriteiten gezamenlijk te bepalen. Ook hebben we een eerste stap gezet in het onderzoeken hoe het bewonersperspectief kan worden ingezet bij het ontwikkelen van nieuwe wijkplannen, een traject dat we in 2026 verder vormgeven.

- **Wat eruit springt:**

Wat echt opvalt in 2025 is dat we bewonerswaardering niet langer zien als een cijfer, maar als een instrument om gericht te werken aan leefbare buurten. Dankzij het dashboard kunnen we sneller reageren op signalen, en zien collega's direct wat er speelt in een buurt. Dit maakt onze inzet doelgerichter, transparanter en beter onderbouwd.

Ook de combinatie van data én nabijheid springt eruit: de inzichten helpen, maar het verschil wordt gemaakt door onze collega's in de wijk — zij zien bewoners, spreken hen dagelijks en weten wat er echt leeft. Die combinatie maakt dat we steeds beter kunnen inspelen op wat de buurt nodig heeft, en dat merken bewoners terug in hun waardering.

De ontwikkeling binnen Samenleven raakt onze kernwaarden, maar in het bijzonder **Gewoon luisteren**. Door actief gebruik te maken van bewonersfeedback en samen te werken met partners in de wijk.

Doel 2025: Renovatie buurtkamer Vijverhoek

Ontmoeting en verbinding blijven een belangrijk speerpunt. In 2025 wordt de BuurtKamer Vijverhoek gerenoveerd, zodat deze ruimte geschikt is voor verschillende doelgroepen en ontmoeting in de buurt blijft faciliteren.

- **Bereikt in 2025:**

De geplande renovatie van de Buurtkamer Vijverhoek is in 2025 uitgesteld. Dit was nodig omdat de noodzakelijke aanpassing van de Buurtkamer Parkrand prioriteit kreeg. Door deze verschuiving zijn bewoners ook nog niet betrokken bij de planvorming voor de renovatie en het toekomstige gebruik van de buurtkamer in Vijverhoek. Deze betrokkenheid staat voor 2026 op de planning, zodat bewoners kunnen meedenken over functies, activiteiten en inrichting.

Doel 2025: Buurtkamers

We vinden het belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, zeker in een tijd waarin steeds meer mensen zich eenzaam voelen. Daarom beschikken onze woongebouwen over buurtkamers: ontmoetingsruimten die verbinding en contact faciliteren. Sinds 2024 beheert QuaWonen deze ruimtes weer zelf en onderzoeken we hoe we natuurlijke ontmoetingen het beste kunnen faciliteren. In 2025 stond ook de renovatie van Buurtkamer Parkrand op de planning.

- **Bereikt in 2025**

Steeds meer bewoners en organisaties weten de Buurtkamers te vinden; dat zien we terug in vollere agenda's en tevreden deelnemers. De Buurtkamer in Prinsessenpark vervult inmiddels een belangrijke rol binnen de pilot *Wonen met een Plus*. In Parkrand is de keuken volledig vernieuwd tot een professionele installatie, zodat Stichting Dagbesteding Krimpenerwaard hier dagelijks maaltijden kan bereiden. Dit gezamenlijke project, waarbij alle partners een bijdrage leverden, laat zien wat samenwerking kan opleveren.

- **Wat eruit springt**

De manier waarop partners samenwerken aan de nieuwe keuken van Parkrand en de rol van de Buurtkamers in de pilot *Wonen met een Plus*, laat prachtig zien hoe we *Samen Grenzen Verleggen*. Het is een unieke samenwerking tussen bewoners, partners en QuaWonen waarmee we de buurtkamer een belangrijke nieuwe functie hebben gegeven.

Dit laat zien hoe we vanuit onze kernwaarde **Gewoon Ontdekken** tot mooie en concrete resultaten komen waarbij we bovendien veel meer in onze rol als facilitator komen.

Doel 2025: Geëxperimenteerd met digitale platforms

Digitale platforms worden getest om bewoners met elkaar te verbinden en leefbaarheidsvraagstukken eerder te signaleren.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 is QuaWonen gestart met het testen van digitale platforms om bewoners beter te verbinden en leefbaarheidsvraagstukken sneller te signaleren. Voor het wooncomplex aan de Vijverlaan begeleidt Democracy Agency een participatie traject waarbij bewoners vanaf het begin worden betrokken. Hiervoor is gekozen voor het platform OpenStad, waarmee ideeën kunnen worden verzameld, gestemd kan worden en het proces transparant blijft. Eind 2025 is het platform ingericht en gekoppeld aan onze systemen, zodat we in 2026 kunnen starten. Deze keuze sluit aan bij onze wens om participatie te vergroten en op een moderne, laagdrempelige manier samen te werken.

- **Wat eruit springt:**

Het experimenteren met een digitaal participatieplatform was in 2025 een intensief en zoekend traject. QuaWonen heeft hier bewust zijn nek uitgestoken door met deze vernieuwende manier van werken te starten — iets wat voor de organisatie nieuw was. Dat past bij onze kernwaarde **Gewoon ontdekken**: durven beginnen, leren door te doen en accepteren dat niet alles direct werkt. Het traject vroeg veel tijd en inzet van collega's om zowel het platform als de bijbehorende organisatie goed in te richten, ook in 2026. Tegelijkertijd heeft deze zoektocht waardevolle inzichten opgeleverd en een basis gelegd om in 2026 verder te bouwen aan digitale bewonersparticipatie.

Doel 2025: Aanpak ondermijning en woonfraude verbeterd

Ook wordt ingezet op een intensievere aanpak van woonfraude, overlast en ondermijning. Door duidelijker vast te leggen welk gedrag niet acceptabel is en hier consequenter op te handelen, werkt QuaWonen aan veilige en leefbare buurten.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 is gestart met het ontwikkelen van een verbeterde aanpak voor woonfraude en ondermijning, maar het is niet gelukt om de onderzoeksfase eind 2025 volledig af te ronden. De basis is echter gelegd: gesprekken met de gemeenten Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard zijn gevoerd en de contouren van het nieuwe proces zijn in ontwikkeling.

We verwachten in het voorjaar van 2026 een volledig uitgewerkt proces op te leveren, inclusief werkwijze, verantwoordelijkheden en samenwerkingsafspraken.

Doel 2025: Voorkomen van huisuitzetting

Met de gemeente Krimpen aan den IJssel leggen we in 2025 onze gezamenlijke afspraken vast in het convenant preventie huisuitzetting.

- **Bereikt in 2025:**

Hoewel dit doel niet expliciet in het Jaarplan 2025 stond, is er in 2025 wél een belangrijk resultaat bereikt. We hebben actief bijgedragen aan het nieuwe convenant Voorkoming Huisuitzetting 2024–2028, dat onder regie van de gemeente Krimpen aan den IJssel is opgesteld.

Het convenant is in september 2025 vastgesteld en ondertekend door alle betrokken partijen en is inmiddels van kracht. Hiermee is een stevige basis gelegd voor een gezamenlijke, vroegtijdige en zorgvuldige aanpak om huisuitzettingen te voorkomen.

Doel 2025: Visie plaatsing woningzoekende in minst veerkrachtige wijken

QuaWonen werkt aan een visie op de plaatsing van woningzoekenden in minder veerkrachtige wijken. Door bewuster te sturen op een goede match tussen woningzoekende, buurt en complex, en het leefbaarheidsfonds nadrukkelijker te koppelen aan de doelen uit buurtplannen, draagt QuaWonen bij aan stabiele en prettige woonomgevingen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet om bewuster te sturen op een goede match tussen woningzoekende, buurt en complex. Dankzij goede onderlinge samenwerking en de structurele gebiedsoverleggen per gemeente kunnen woonmakelaars beter rekening houden met de draagkracht van specifieke buurten en complexen. Hierbij maken we gebruik van de mogelijkheden binnen de vernieuwde gemeentelijke huisvestingsverordening, waardoor we meer ruimte hebben om verantwoord toe te wijzen. Voor specifieke buurten zijn in 2025 nog geen uitgewerkte visies of plannen opgesteld. In 2026 gebeurt dit wél voor de Vijverflats, één van de focusgebieden binnen Veerkrachtig Krimpen. Daar werken we toe naar een visie die bewonersperspectief, leefbaarheidsdata en wijkontwikkeldoelen met elkaar verbindt.

- **Wat eruit springt:**

Wat in 2025 vooral opvalt, is dat het gesprek over “de juiste match” steeds explicieter wordt gevoerd — zowel intern als met gemeenten. De gebiedsoverleggen zorgen ervoor dat we signalen sneller delen en keuzes beter kunnen afwegen. Hierdoor ontstaat een meer zorgvuldig en gedragen toewijzingsproces, wat direct bijdraagt aan stabielere en prettige woonomgevingen.

De stap naar gebiedsgericht toewijzen is een belangrijke basis voor de volgende fase: het daadwerkelijk ontwikkelen van visies per buurt, waarin data, bewonersperspectief en praktijkkennis samenkomen.

Doel 2025: Leefbaarheidsactiviteiten

QuaWonen investeert in een prettige woonomgeving voor bewoners. Dan gaat het zowel om de fysieke omgeving als de sociale contacten.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 heeft QuaWonen op verschillende plekken in de regio ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. In meerdere buurten zijn (tuin)opruimacties uitgevoerd, onder andere in samenwerking met de gemeente en andere partners, gericht op het voorbereiden van aankomende renovaties of het verbeteren van de leefomgeving en ontmoeting te faciliteren. In de Muziekbuilt in Krimpen aan den IJssel is extra aandacht besteed aan leefbaarheid als onderdeel van onze focusaanpak. En in de Schildersbuurt in Krimpen aan den IJssel is een burendag georganiseerd om buurtbewoners kennis te laten maken met Oekraïense ontheemden die tijdelijk in de sloopwoningen worden gehuisvest. Een laagdrempelige manier om oude en nieuwe bewoners in de wijk met elkaar in contact te brengen en eventueel wantrouwen weg te kunnen nemen.

In complex Parkrand zijn senioren geholpen met het verwijderen en afvoeren van persoonlijke spullen uit vluchtroutes, in het kader van brandveiligheid. Hiermee is niet alleen de veiligheid vergroot, maar ook de betrokkenheid van bewoners en collega's.

Daarnaast hebben we deelgenomen aan de wijkschouw in Schoonhoven Noord, waar signalen over leefbaarheid, veiligheid en onderhoud samen met bewoners en partners zijn opgehaald. Het aantal aanvragen vanuit bewoners voor leefbaarheidsactiviteiten bleef beperkt, maar bewoners weten onze complexbeheerders wel goed te vinden.

- **Wat eruit springt:**

Wat dit jaar eruit springt, is de sterke samenwerking tussen afdelingen en met bewoners: van sociaal beheer tot vastgoed en beheer in de wijken. Door projectoverstijgend te werken en actief aanwezig te zijn in buurten, hebben we zichtbaar bijgedragen aan schonere, veiligere en meer betrokken woonomgevingen. De combinatie van praktische inzet (zoals opruimacties) en sociale interventies (zoals ontmoetingsactiviteiten) laat zien dat leefbaarheid een totaalaanpak vraagt — en dat we die aanpak steeds beter vormgeven. Door **Gewoon luisteren** halen we signalen op uit de wijk via schouwen, gesprekken en contact met bewoners.

5. Qua Dienstverlening: Persoonlijk en nabij

Als het gaat om verbeteringen en veranderingen kijken we altijd door de ogen van de bewoners. Waar hebben zij het meest aan? Hoe kunnen we hen, binnen de mogelijkheden, zo goed mogelijk helpen? Dienstverlening begint bij luisteren. Openstaan voor andermans verhaal en ons realiseren dat iedere situatie uniek is. We blijven onze processen verbeteren, blijven in gesprek gaan met belanghebbenden en blijven ervaring opdoen in de praktijk. Om zo goed mogelijk aan de behoeften van de bewoners te voldoen, want dat is de mate van persoonlijke dienstverlening waar we naar streven.

Doel 2025: Persoonlijk en nabij; Een A in de Aedesbenchmark voor huurdersoordeel

In 2025 blijven we inzetten op een persoonlijke, nabije en goed georganiseerde dienstverlening voor onze huurders. We willen de A-score voor huurdersoordeel in de Aedesbenchmark behouden.

- **Bereikt in 2025:**

We hebben in 2025 opnieuw een A score behaald in de Aedesbenchmark voor het totale huurdersoordeel — inclusief dienstverlening, reparatieverzoeken en het mutatieproces. Daarmee halen we deze topbeoordeling voor het derde jaar op rij, volledig volgens onze doelstelling.

- **Wat eruit springt**

Drie keer achter elkaar een A score behalen is een prestatie waar we als organisatie enorm trots op zijn. We hebben dit succes gevierd tijdens een personeelsbijeenkomst —in lijn met onze ambitie om behaalde resultaten zichtbaar te maken en successen samen te vieren. Ook de inzet van Bakker Arkel heeft hierbij zichtbaar bijgedragen aan het verbeteren van de dagelijkse dienstverlening.

Daarnaast hebben we in 2025 een stap extra gezet: sinds september meten we ook structureel de waardering van bewoners voor het contact met onze klantenservice. Bewoners geven aan dat zij zich gehoord voelen, dat zij persoonlijk en vriendelijk te woord worden gestaan en dat vragen steeds vaker in één keer goed worden afgehandeld. Dat maakt onze belofte van *persoonlijk en nabij* heel concreet. Deze resultaten laten zien dat onze kernwaarde **Gewoon luisteren** diep in onze dienstverlening verankerd is. Door echt te horen wat bewoners nodig hebben, kunnen we hen snel, warm en professioneel helpen.

Doel 2025: Verbeterde digitale dienstverlening voor huurders

In 2025 breiden we onze digitale dienstverlening uit, zodat huurders ons op een laagdrempelige en passende manier kunnen bereiken. Naast bestaande kanalen bieden we nieuwe digitale contactmogelijkheden, zoals WhatsApp, aan. Hierdoor kunnen huurders sneller en eenvoudiger contact met ons opnemen op een manier die past bij hun dagelijkse communicatie.

- **Bereikt in 2025:**

In november 2025 is WhatsApp als nieuw communicatiekanaal live gegaan, zodat huurders ons nog eenvoudiger en laagdrempeliger kunnen bereiken. Dit kanaal sluit duidelijk aan bij een behoefte die bewoners al eerder in enquêtes aangaven — ook onder bewoners van 66 jaar en ouder. Het gebruik van WhatsApp past bij hun dagelijkse communicatie en biedt een directe manier om ons te bereiken.

- **Wat eruit springt:**

We hadden deze uitbreiding al langer als ambitie, maar kozen er bewust voor om deze pas te introduceren zodra de organisatie er volledig op was voorbereid. Dat betekende: processen goed inrichten, duidelijke afspraken maken en medewerkers trainen op deze nieuwe vorm van contact.

Die zorgvuldige aanpak heeft zijn vruchten afgeworpen. Vanaf de eerste dag werd WhatsApp positief ontvangen, zowel door bewoners als collega's. Het kanaal werkt soepel, wordt goed gebruikt en het team klantenservice — waarvan enkele collega's hierin echt het voortouw namen — heeft dit met veel enthousiasme opgepakt. Dat maakt ons extra trots: de lancering voelde meteen als een succes, precies zoals we hadden gehoopt.

Deze ontwikkeling laat onze kernwaarde **Gewoon ontdekken** mooi tot leven komen: we blijven nieuwe mogelijkheden verkennen én invoeren, maar altijd doordacht en met oog voor kwaliteit. Tegelijkertijd sluit de manier waarop we bewoners via WhatsApp persoonlijk en zorgvuldig te woord staan naadloos aan bij **Gewoon luisteren** — horen wat bewoners nodig hebben en daar op een passende manier invulling aan geven.

Doel 2025: Meer draagvlak en participatie van huurders

In 2025 wordt een nieuw participatiemodel geïmplementeerd waarmee we huurders op meerdere manieren betrekken bij de ontwikkeling van nieuw beleid, inspraak bij besluitvorming en de aanpak van projecten.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we de visie op bewonersparticipatie opgeleverd en uitgewerkt in een programmaplan, dat ons de komende jaren gaat helpen om participatie structureel en op een eigentijdse manier vorm te geven. Deze visie is samen met huurders, het COH, lokale huurdersverenigingen en collega's onderzocht en ontwikkeld. Een belangrijke stap daarin is dat we niet alleen de inbreng van het COH betrekken, maar ook nadrukkelijk het perspectief van de individuele bewoner laten meewegen in ons werk. Het COH gaf terug dat zij zeer positief zijn over zowel het proces als de uitkomst van dit traject.

In 2025 hebben we eerste stappen gezet in het meenemen van het individuele bewonersperspectief in het dagelijks werk. Een Power BI dashboard woonomgeving in combinatie met AI ondersteunt daarbij. Deze ontwikkeling wordt in 2026 verder uitgewerkt.

- **Wat eruit springt:**

Wat dit jaar echt bijzonder maakte, is de manier waarop participatie samen met bewoners is ontworpen. We zijn niet van achter het bureau gaan schrijven, maar hebben onderzoek gedaan mét bewoners, in plaats van alleen vóór bewoners. Dat zorgde voor een gedragen visie en herkenbare uitgangspunten.

Doel 2025: Onafhankelijke klachtenbehandeling

QuaWonen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Hier kunnen onze huurders terecht wanneer zij ontevreden zijn over de manier waarop QuaWonen een klacht heeft afgehandeld. In 2025 zijn bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland zeven klachten ingediend. Hiervan zijn er zes niet in behandeling genomen omdat deze klachten niet ontvankelijk waren: de klachten waren niet eerst bij ons gemeld, maar direct bij de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland. De klacht die wel in behandeling werd genomen, was uiteindelijk niet gegrond omdat de commissie vond dat QuaWonen juist heeft gehandeld. Het jaarverslag 2025 van de KCWZH vindt u vanaf voorjaar 2026 op hun website.

Huurders kunnen voor specifieke klachten ook naar de Huurcommissie. Zij beoordelen klachten over huurprijs, servicekosten, gebreken en onderhoudsklachten. In 2025 werden vijf zaken bij de Huurcommissie neergelegd, allemaal gericht op huurverlaging op grond onderhoudsgebreken

6. Qua Samenwerking: Samen grensverleggend

Steeds meer woonopgaven vragen om een grotere aanpak dan wij als QuaWonen alleen kunnen dragen. Een veranderende doelgroep, klimaatadaptatie, zorgwonenwensen. Dit soort factoren maken dat we steeds meer moeten zoeken naar organisatie-overstijgende oplossingen. Als je blijft doen wat je altijd deed, krijg je wat je altijd kreeg. En we willen juist grenzen verleggen. (Ge)woon grenzen verleggen. Daarom is het van belang dat we onze organisatie zo optimaal mogelijk inrichten en onze partners goed weten te vinden. Goede afspraken, duidelijke verwachtingen en heldere communicatie. Voor interne én externe samenwerking. Zodat we iedere dag beter worden in ons werk en beter worden voor onze huurders. Dat maakt ons werk leuk.

De uitdagingen in de volkshuisvesting lossen we niet alleen op. Ook in 2025 was goede samenwerking essentieel. Daarom hebben we geïnvesteerd in sterke relaties met partners, goede onderlinge samenwerking, professionele werkprocessen en een werkomgeving die past bij onze ambities.

Doel 2025: Werkplek voor alle collega's gewaardeerd met minimaal een 8

In 2025 beschikken alle collega's over een prettige, veilige en goed toegeruste werkplek, zowel op ons kantoor in Bergambacht als in de wijken en buurten. We zorgen ervoor dat werkplekken voldoen aan onze vastgestelde normen voor ergonomie, veiligheid, digitale ondersteuning en toegankelijkheid. Collega's beoordelen hun werkplek gemiddeld met minimaal een 8, waarmee we invulling geven aan aantrekkelijk werkgeverschap en een veilige en prettige werkomgeving voor iedereen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 is specifiek ingezet op verbetering van de kwaliteit en functionaliteit van de werkplekken in het buitengebied. Bloemrijk (Krimpen aan den IJssel) heeft in de zomer van 2025 een tijdelijke herinrichting ondergaan en fungeert sindsdien als volwaardige, goed toegeruste werklocatie. De locatie beschikt over vaste en flexibele werkplekken, aanlandplekken, een vergaderzaal met interactief scherm en ondersteunende faciliteiten die het hybride en locatiegericht werken faciliteren.

Daarnaast is een onderzoek gestart naar het gebruik en de toekomstbestendigheid van de buitenkantoren. Hierbij wordt gekeken naar de mate waarin locaties aansluiten bij de behoeften van collega's en de manier waarop we bij QuaWonen met elkaar willen (samen)werken. Besluitvorming over eventuele aanpassingen vindt plaats in 2026. Met deze stappen is verder invulling gegeven aan het bieden van passende, veilige en functionele werkplekken buiten het kantoor in Bergambacht.

Doel 2025: Nieuwe manier van HR-gesprekken gericht op ontwikkeling en koersplandoelen

In 2025 hebben we een vernieuwde HR-cyclus ontworpen waarin gesprekken met collega's meer gericht zijn op persoonlijke ontwikkeling, vakmanschap en het bijdragen aan onze koersplandoelen. De focus verschuift van beoordeling naar dialoog, groei en toekomstgericht werken.

De vernieuwde manier van gesprekken sluit aan bij onze kernwaarden en biedt ruimte om ambities, talenten en ontwikkelbehoeften bespreekbaar te maken. Leidinggevenden worden hierin ondersteund door duidelijke kaders en hulpmiddelen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we de basis gelegd voor een vernieuwde HR-cyclus waarin ontwikkeling, vakmanschap en samenwerking centraler staan. De gesprekscyclus is inhoudelijk ontworpen, van de jaaropbouw van gesprekken tot de uitgangspunten die richting geven aan reflectie, waardering en persoonlijke groei. Ook is het beoordelingsbeleid vernieuwd, met een duidelijke verschuiving van prestatiegericht beoordelen naar ontwikkelgericht werken en waardering. Dit ondersteunt medewerkers en leidinggevenden om op een opener, waarderende en toekomstgerichte manier in gesprek te zijn over ambities en talent.

Daarnaast is in 2025 gewerkt aan het versterken van de samenhang tussen verschillende HR-processen. Strategische personeelsplanning (SPP) is verder ontwikkeld en verbonden aan de HR-cyclus, zodat teams niet alleen sturen op bezetting, maar ook op ontwikkeling, wendbaarheid en toekomstbestendige inzet van talent. Daarmee ontstaat meer overzicht en een stevigere basis voor keuzes in formatie, inzet en groei.

De voorbereidingen die in 2025 zijn afgerond, zorgen ervoor dat we in 2026 kunnen starten met de digitalisering, borging en implementatie van de vernieuwde HR-cyclus. Daarmee wordt dit een meerjarig ontwikkeltraject, waarin we niet alleen bouwen aan systemen, maar vooral aan een organisatiecultuur waarin leren, feedback en wendbaarheid vanzelfsprekende onderdelen zijn van ons dagelijks werk.

Deze verandering past bij onze kernwaarden **Gewoon luisteren** – doordat gesprekken meer gaan over wat medewerkers nodig hebben om te floreren.

Doel 2025: Onboarding – nieuwe collega’s sneller thuis bij QuaWonen

In 2025 zijn we gestart met het ontwerpen van een vernieuwd onboardingsproces voor nieuwe medewerkers. Het doel hiervan is om nieuwe collega’s sneller wegwijs te maken binnen QuaWonen en hen vanaf de start te verbinden aan onze manier van samenwerken en onze kernwaarden. Een goede onboarding draagt bij aan duidelijkheid, betrokkenheid en werkplezier en helpt nieuwe medewerkers sneller effectief te zijn in hun rol.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 is het onboardingsproces inhoudelijk uitgewerkt. Daarbij is gekeken naar de totale reis van nieuwe medewerkers: van startmoment en introductie tot het leren kennen van collega’s, systemen, werkafspraken en cultuur. In het ontwerp is nadrukkelijk aandacht voor hoe we binnen QuaWonen samenwerken en wat onze kernwaarden betekenen in de dagelijkse praktijk. Ook zijn de voorbereidingen getroffen om onboarding in 2026 te digitaliseren, zodat nieuwe medewerkers op een eenduidige en toegankelijke manier kunnen starten en sneller hun plek vinden binnen de organisatie.

Doel 2025: Ontwikkeling medewerkers

In 2025 zetten we in op het verder versterken van de ontwikkeling van medewerkers. We willen een organisatie zijn waarin leren en ontwikkelen vanzelfsprekend is en waarin medewerkers ruimte ervaren om vakmanschap te vergroten, talenten te benutten en zich te blijven ontwikkelen in lijn met onze koers en kernwaarden.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we een Visie op Leren & Ontwikkelen opgesteld, die richting geeft aan leren en ontwikkelen binnen QuaWonen. Daarmee is een belangrijke basis gelegd voor een toekomstbestendige leer- en ontwikkelaanpak. De Visie op Leren & Ontwikkelen helpt om keuzes te maken in ontwikkelprioriteiten, om leren beter aan te laten sluiten op de praktijk en om ontwikkeling nadrukkelijker te verbinden aan samenwerken, vakmanschap en eigenaarschap.

Daarnaast is de Visie op Leren & Ontwikkelen een belangrijke stap richting de inrichting van een digitale leeromgeving (LMS) en de ontwikkeling van een eigen academie. Hiermee creëren we de randvoorwaarden om in 2026 leren en ontwikkelen verder te structureren, toegankelijker te maken en te versterken als onderdeel van het dagelijks werk.

Doel 2025: Sterke samenwerking in alle klantprocessen

In 2025 werken we in alle klantprocessen vanuit het principe “Samen voor de bewoners”. Door betere samenwerking tussen afdelingen, zoals wonen en vastgoed, zorgen we ervoor dat huurders vaker in één keer goed geholpen worden.

Teams werken actief aan het continu verbeteren van processen, met aandacht voor klantgerichtheid, efficiëntie en kwaliteit. Onze kernwaarden – GeWoon Duidelijk, GeWoon Luisteren en GeWoon Ontdekken – vormen hierbij de basis voor samenwerking en communicatie. Daarnaast versterken we onze vaardigheden in afdeling overstijgend werken binnen projecten.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 zijn stappen gezet om de samenwerking in klantprocessen te versterken door meer projectmatig en afdeling overstijgend te werken. Binnen verbetertrajecten is bewust gekozen voor een werkwijze waarin teams gezamenlijk processen analyseren, verbeteracties formuleren en uitvoeren, en tussentijds evalueren wat werkt. Dit helpt om knelpunten sneller zichtbaar te maken, eigenaarschap te vergroten en verbeteringen ook daadwerkelijk te borgen in de dagelijkse praktijk.

Een concreet voorbeeld hiervan is het verbetertraject binnen Vastgoed. In dit traject is samen met medewerkers gekeken naar waar processen onduidelijk of omslachtig waren, waar afstemming tussen teams beter kon en waar verantwoordelijkheden scherper moesten worden belegd. De aanpak was niet alleen gericht op het behalen van concrete procesresultaten, maar ook op het versterken van samenwerking en leren & ontwikkelen als overkoepelend doel. Door in fasen te werken en bewust te investeren in afstemming, is de onderlinge samenwerking verbeterd en ontstaat er meer duidelijkheid in taken, besluitvorming en opvolging.

Daarnaast zijn in 2025 ook de klachtenprocessen met de Huurcommissie en de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland verbeterd en geborgd binnen de organisatie. De samenwerking met externe partijen verloopt hierdoor gestructureerder en voorspelbaarder, wat bijdraagt aan een betere en snellere behandeling van klachten.

- **Wat eruit springt:**

Wat dit jaar bijzonder maakt, is dat samenwerking niet langer iets is dat “erbij” gebeurt, maar steeds vaker het startpunt vormt voor verbeteringen. De manier waarop teams samen in verbetertrajecten optrekken — onderzoeken, reflecteren, proberen, bijsturen — laat onze kernwaarden duidelijk zien: **Gewoon luisteren**, naar elkaar én naar bewoners, om processen echt te verbeteren; Met de resultaten van 2025 zetten we een stevige stap richting een organisatie waarin samenwerking in klantprocessen vanzelfsprekend is en bewoners profiteren van betere afstemming, snellere afhandeling en meer dienstverlening in één keer goed.

Doel 2025 – Uitvoeren van de visitatie

In 2025 moesten we de vierjaarlijks verplichte visitatie uitvoeren. Daarbij maken we gebruik van de visitatie om actief op te halen hoe huurders en maatschappelijke partners aankijken tegen onze prestaties en wat zij van QuaWonen verwachten. De uitkomsten van de visitatie worden gedeeld binnen de organisatie en gebruikt om verbeterpunten te formuleren en prioriteiten te stellen voor de komende jaren.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 heeft QuaWonen de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. De visitatie bevestigt dat QuaWonen goede prestaties levert op alle fronten. De visitatiecommissie spreekt waardering uit voor het solide financiële beleid en de wendbaarheid van de organisatie in het inspelen op maatschappelijke opgaven. De ingezette koers op verduurzaming, leefbaarheid en samenwerking sluit volgens de commissie goed aan bij de actuele maatschappelijke vraagstukken. Als ontwikkelpunten zijn participatie en de visie op wonen en zorg benoemd. De uitkomsten van de visitatie zijn organisatiebreed gedeeld en vormen input voor het nieuwe koersplan 2026. De volgende visitatie vindt plaats in 2029.

- **Wat eruit springt:**

De visitatie laat zien dat QuaWonen stevig staat en dat we trots mogen zijn op wat we doen en hebben gedaan. Het rapport bevestigt dat we de juiste koers varen gezien de maatschappelijk vraagstukken die er spelen. Uiteraard is er altijd ruimte voor verbetering. Met name de oproep om samenwerking zichtbaarder en proactiever te maken sluit goed aan bij de ontwikkelrichting die in 2025 al is ingezet.

Deze visitatie past bij **Gewoon luisteren**: we benutten externe feedback actief om te leren, te verbeteren en onze koers verder aan te scherpen. De visitatie van 2025 bevestigt waar we goed in zijn én waar we verder kunnen versterken — precies de combinatie die een toekomstgerichte corporatie nodig heeft.

Doel 2025: Kernwaarden geïmplementeerd en doorleefd

In 2025 vormen onze kernwaarden de basis voor hoe we samenwerken, communiceren en beslissingen nemen. De kernwaarden worden actief toegepast in werving, onboarding, ontwikkeling van medewerkers en samenwerking binnen teams.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 zijn de kernwaarden steeds nadrukkelijker een praktisch kompas geworden voor hoe we binnen QuaWonen samenwerken, communiceren en keuzes maken. We hebben de kernwaarden niet alleen benoemd, maar ook structureel verbonden aan onze manier van werken. De kernwaarden worden steeds vaker organisatiebreed gebruikt als ankerpunten in gesprekken, besluitvorming en samenwerking.

Concreet zijn de kernwaarden in 2025 verwerkt in verschillende beleids- en kaderstukken en vormen zij een herkenbare rode draad in programma's en ontwikkellijnen. Zo zijn de kernwaarden nadrukkelijk meegenomen in de ontwikkeling van de vernieuwde HR-cyclus, de nieuwe gesprekscyclus en het vernieuwde beoordelingsbeleid. Ook binnen het ontworpen onboardingproces zijn de kernwaarden een belangrijk onderdeel geworden, zodat nieuwe collega's vanaf de start begrijpen wat onze manier van samenwerken is en welk gedrag daarbij hoort.

Doel 2025: Prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken samen afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In 2025 geven we verdere uitvoering aan de meerjarige prestatieafspraken in de gemeente Krimpen aan den IJssel. In de gemeente Krimpenerwaard maken we nieuwe (bij voorkeur meerjarige) prestatieafspraken. Vanuit de prestatieafspraken levert iedere partij prestaties die bijdragen aan het behalen van de gezamenlijke doelen.

- **Bereikt in 2025:**

Krimpen aan den IJssel

In 2025 hebben we verdere uitvoering gegeven aan de meerjarige afspraken. Om de voortgang beter te monitoren, dit gebeurde vooral mondeling, hebben we een monitoringsinstrument opgesteld. Op ambtelijk niveau is deze monitor inhoudelijk gevuld en getoetst bij de huurdersorganisatie. In het voorjaar van 2026 bespreken we dit tripartiet op bestuurlijk niveau. Met gemeente en huurdersvereniging is ook al gesproken over de opzet van het proces voor het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2027-2030. De behoefte is vooral om waar mogelijk concretere afspraken te maken, met tussentijdse doelen door de jaren heen omdat het vaak lastig blijkt te zijn om precies te bepalen wat je over 4 jaar wil bereiken.

Krimpenerwaard

Op 1 juli 2025 zijn de prestatieafspraken voor de Krimpenerwaard 2025-2028 getekend, na een intensief proces met de huurdersorganisaties en de gemeente, waarin we samen de kernen bezocht hebben en besproken hebben wat er positief is en wat versterkt moet worden vanuit ieders perspectief. Het resulteerde in beter begrip voor elkaar, betere samenwerking tussen de partijen, meer concrete prestatieafspraken met per afspraak een duidelijke eindverantwoordelijke en een omschreven meetbaar einddoel. Veel van de doelen zijn gehaald. Zo zijn o.a. eind 2025 141 nieuwe woningen opgeleverd in Stolwijk en Krimpen aan de Lek. Eind 2025 hebben we de afspraken ge-update naar 2026, oftewel elke afspraak heeft nu een concreet einddoel voor 2026. We hebben toen ook gekeken wat we gerealiseerd hadden van de 2025 afspraken.

Doel 2025: Betrekken van belanghouders

Het betrekken van en samenwerken met belanghouders is altijd belangrijk geweest voor QuaWonen. Voor ons zijn belanghouders meer dan alleen de partijen waaraan we als corporatie wettelijk en volgens de Governancecode verantwoording moeten afleggen. Wij zien belanghouders ook als partners voor gezamenlijke strategiebepaling, waarmee we inhoudelijke kennis uitwisselen voor beleidsontwikkeling en waarmee we samenwerken in projecten en de wijken. Daarbij vinden we het belangrijk dat wat wij doen, aansluit bij dat wat belanghouders zien als de belangrijkste opgave van ons als woningcorporatie.

- **Bereikt in 2025:**

Naast de overleggen over de prestatieafspraken, spraken we gemeenten regelmatig over (potentiële) nieuwbouwlocaties, samenwerking zorg en overlast. Ook de huurdersorganisatie spraken we regelmatig. Het COH (Centraal Overleg Huurdersorganisatie) spraken we over (streef)huurbeleid en de implementatie daarvan, gemengd wonen en doorstroming senioren omdat hun input cruciaal is voor het vormen van goed beleid. Ook de lokale huurdersorganisaties spraken we regelmatig over thema's die lokaal spelen.

We overlegden regelmatig met collega-corporaties in de regio's Rotterdam (Maaskoepel) en Midden-Holland. Verder is onze directeur-bestuurder voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard. Als onderdeel van de Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH) deed QuaWonen mee aan gesprekken over samenwerking en solidariteit in de regio om zo de nieuwbouwproductie op gang te houden binnen de regio.

We maken daarnaast deel uit van diverse lokale en regionale netwerken. We zijn aangesloten bij het samenwerkingsverband Capelle-Krimpen Verbonden van waaruit we bij Prinsessenpark een pilot vormgeven in het kader van Huisvesten met een Plus. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw-, verbeter- en leefbaarheidsprojecten werken we nauw samen met uiteenlopende belanghebbenden. We halen (vaak via klankbord- of projectgroepen) op bij bewoners of er zaken zijn die bij het project meegenomen kunnen of moeten worden.

7. Interne organisatie

Doel 2025: Gestructureerde privacy- en informatiebeveiliging

In 2025 is stevig ingezet op het structureel organiseren van privacy- en informatiebeveiligingsactiviteiten binnen QuaWonen. Op basis van het jaarplan Privacy & Informatiebeveiliging (P&IB), opgesteld door de security officer en de werkgroep en afgestemd met de manager Bedrijfsvoering, hebben we gewerkt met een heldere planning, duidelijke prioriteiten en afgebakende verantwoordelijkheden.

Door middel van driewekelijkse werkgroepoverleggen en periodieke afstemming met de manager Bedrijfsvoering (elke zes weken) werd voortgang bewaakt, werden risico's gesignaleerd en kon tijdig worden bijgestuurd. Deze gestructureerde werkwijze zorgde ervoor dat maatregelen planmatig, aantoonbaar en organisatiebreed werden uitgevoerd.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 heeft QuaWonen belangrijke stappen gezet om privacy en informatiebeveiliging verder te professionaliseren en te borgen in de organisatie.

We werkten planmatig op basis van het Jaarplan P&IB 2025 en versterkten onze processen, bewustwording en digitale hygiëne.

In het kort:

- Planmatig gewerkt volgens het Jaarplan P&IB, met o.a. continuïteitsplanning, implementatie Baseline Informatiebeveiliging (woning)Corporaties (BIC-implementatie) en verbeteringen in bestandsbeheer.
- Processen geprofessionaliseerd, zoals een vernieuwde datalekprocedure, actuele AVG-informatie op intranet en het opnemen van privacy & IB in onboarding.
- Bewustwording versterkt via intranetberichten, een phishingoefening en het delen van pentest- en mystery-guest bevindingen.
- Digitale werkruimtes opgeschoond met een plan van aanpak voor SharePoint, OneDrive, Outlook en Teams.
- Structureel geborgd door vaste overleggen en periodieke aansluiting van de manager Bedrijfsvoering.

Resultaat: privacy en informatiebeveiliging zijn in 2025 niet alleen verbeterd, maar ook steviger verankerd in onze dagelijkse manier van werken.

In 2025 werden privacy en informatiebeveiliging een vast onderdeel van onze dagelijkse werkzaamheden. Het onderwerp groeide uit van incidentgedreven aandacht naar een professioneel en doorlopend georganiseerd proces binnen onze bedrijfsvoering. De inzet van de werkgroep en de brede betrokkenheid van collega's hebben hier sterk aan bijgedragen. Dit sluit goed aan bij onze kernwaarde **Gewoon duidelijk**, met heldere procedures, duidelijke richtlijnen en transparante besluitvorming.

Dankzij deze stappen staat QuaWonen sterker, veiliger en bewuster in haar digitale en maatschappelijke verantwoordelijkheid — klaar om in 2026 verder te professionaliseren.

Verzuim en Meldingsfrequentie 2025

Voor 2025 heeft QuaWonen een maximale verzuimnorm gesteld van 5% en een meldingsfrequentie van maximaal 1,15. Wij geloven dat een gezond werkklimaat, waar medewerkers gemotiveerd zijn en zich verbonden voelen met onze doelen, bijdraagt aan een laag ziekteverzuim.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 kwam het totale verzuim uit op 10,39%, waarmee we ruim boven de verzuimnorm van 5% uitkomen. Tegelijkertijd bleef de meldingsfrequentie met 0,9 ruim onder de norm (1,15). Dit betekent dat het aantal ziekmeldingen niet hoog is, maar dat medewerkers die uitvallen gemiddeld langer afwezig zijn.

De belangrijkste verklaring hiervoor is het relatief hoge aandeel langdurig verzuim. Het merendeel van dit langdurige verzuim heeft een medische oorzaak en is nagenoeg niet werk gerelateerd. Wanneer het langdurig verzuim buiten beschouwing wordt gelaten, komt het verzuimpercentage uit op 1,8%.

Hoewel we de medische oorzaken van langdurige uitval niet altijd kunnen beïnvloeden, blijven we wel investeren in de factoren die bijdragen aan duurzame inzetbaarheid. In 2026 verbreden we daarom onze aanpak op vitaliteit en onderzoeken we samen met een aantal Groene Hart corporaties hoe we vitaliteit en inzetbaarheid op een bredere en meer preventieve manier kunnen versterken.

Medewerkers

Bezetting	31-12-2025	31-12-2024
Vrouwen	55	54
Mannen	47	48
Totaal aantal medewerkers	102	102
Vacatures	18 vast 10 tijdelijk	9
Formatie ofwel: bezetting in fte	91,23	91,31
Gemiddelde leeftijd	50,28	49,88
Gemiddeld dienstverband in jaren	10,19	10,17

Belonen

In 2025 volgde QuaWonen de CAO Woondiensten in de loonontwikkeling. De loonstijging bedroeg 2,85% per 1 april 2025, gevolgd door 1% per 1 september 2025.

Daarnaast hebben we in 2025 stappen gezet in de harmonisatie van ons beloningsbeleid met de cao. Zo zijn we afgestapt van een prestatiegerichte eindejaarsuitkering en hanteren we, net als de cao, een vast component. Hiermee creëren we meer duidelijkheid en voorspelbaarheid in beloning.

Bij het opstellen en doorontwikkelen van het beloningsbeleid is nadrukkelijk aandacht geweest voor eerlijk belonen: transparant, uitlegbaar en passend bij de bijdrage en ontwikkeling van medewerkers.

De Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2025 zes keer formeel overlegd met de directeur-bestuurder. Daarnaast praat de voorzitter van de Ondernemingsraad regelmatig bij met de directeur-bestuurder over actuele zaken.

Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Bereikbaarheidsdienst
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO)
- HR-cyclus
- Huurbevrozing
- RI&E
- Visitatie
- Leervisie
- CO2-registratie
- Onboardingsproces
- Beloningsbeleid

Overige (standaard) onderwerpen waarover we in 2025 spraken:

- Arbojaarplan en evaluatie
- Evaluatie arbodienst
- Managementrapportages
- Jaarstukken, Kaderbrief en jaarplan
- Verplichte collectieve vrije dagen 2026
- Budgetaanvraag Ondernemingsraad
- Vergaderschema
- Algemene gang van zaken
- Ziekteverzuim
- Personeel/vacatures
- Klokkeluidersregeling

Ook voerden we twee keer (juni en november) overleg tussen OR en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

De Ondernemingsraad onderhoudt goed contact met de overige medewerkers. De verslagen van de vergaderingen en de adviezen van de OR zijn voor alle medewerkers te raadplegen via intranet.

8. Governance, risicobeheersing en integriteit

Governance gaat over het op een goede en verantwoorde manier uitvoeren van de maatschappelijke taak die we als woningcorporatie hebben. Zo zijn de doelen in het Koersplan van QuaWonen in samenspraak met onze belanghouders tot stand gekomen. We blijven ook voortdurend met hen in gesprek over hun wensen en verwachtingen.

Governance

Bij het inrichten van goed bestuur en toezicht houden we ons bovendien aan de normen en waarden die zijn vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties. Deze normen en waarden gelden voor alle medewerkers van QuaWonen. Per 1 januari 2025 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. De Governancecode heeft als doel bij te dragen aan transparantie van de corporatiesector waardoor het voor belanghebbenden en de samenleving inzichtelijker wordt hoe woningcorporaties met het maatschappelijk bestemd vermogen omgaan. Dit verstevigt de legitimatie van corporaties. In 2025 besteedden we aandacht aan de wijzigingen in de Governancecode en bepaalden we welke impact dit heeft op de werkwijzen binnen QuaWonen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet om onze governance verder te versterken en goed bestuur binnen QuaWonen aantoonbaar vorm te geven. Goed bestuur betekent voor ons: integer en transparant handelen, professioneel toezicht en heldere verantwoording over het werk dat we doen. QuaWonen conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties en met de komst van de nieuwe Governancecode per 1 januari 2025 hebben we de bepalingen opnieuw beoordeeld en vertaald naar onze organisatiepraktijk.

De controller en bestuurssecretaris hebben in 2025 de naleving van de Governancecode beoordeeld, met specifieke aandacht voor de onderdelen waarin de nieuwe code wijzigingen bevat. Deze wijzigingen gaan vooral over integriteit, het voorkomen van belangenverstrengeling en het melden van misstanden. Daarbij is de reikwijdte verbreed: de normen gelden niet alleen voor bestuurders, commissarissen en medewerkers, maar voor iedereen die bij de corporatie betrokken is — dus ook voor samenwerkingspartners, leveranciers en stakeholders.

Om die reden is in 2025 bepaald welke aanvullende stappen we binnen QuaWonen moeten zetten:

- Met het COH worden afspraken over integriteit en meldingsplicht opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.
- Voor leveranciers, opdrachtnemers en andere partners ontwikkelen we in 2026 een specifieke integriteitscode, zodat duidelijk is welke normen we hanteren en wat we van hen verwachten.

- **Wat eruit springt:**

Governance is in 2025 niet alleen een formeel kader, maar steeds meer een gedeelde verantwoordelijkheid geworden — binnen en buiten de organisatie. De nieuwe code helpt ons om transparanter te werken, duidelijker verwachtingen te scheppen en het vertrouwen van bewoners, partners en samenleving verder te versterken.

Risicobeheersing

Risicomanagement draagt bij aan het succesvol realiseren van onze doelstellingen. Het helpt om 'in control' te zijn en te blijven. Van operationele risico's bij de dagelijkse uitvoering van onze klantprocessen tot strategische risico's die samenhangen met onze ondernemingsdoelen.

De producten van de planning- en controlcyclus (begroting, managementrapportages en jaarrekening) volgen op de doelen uit ons Koersplan. De jaarrekening is gebaseerd op de richtlijnen voor de jaarverslaglegging. De controller beoordeelt de producten van de planning- en controlcyclus en rapporteert hierover. Deze rapportages worden besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van de manager Bedrijfsvoering. Bij het bespreken van de jaarrekening zijn ook de externe accountant en de controller aanwezig. Verder onderzoekt de controller de naleving van de bedrijfsprocessen volgens het jaarlijkse Intern Controleplan. De uitkomsten van deze onderzoeken worden besproken in het MT en gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste risico's worden bepaald en verwerkt in het risicoregister. In het risicoregister wordt per risico de risicoscore bepaald op basis van kans en impact. Vervolgens spreekt het MT af hoe we omgaan met het risico (accepteren, reduceren, verzekeren, afstoten). Als nodig nemen we beheersmaatregelen. In het risicoregister houden we ook de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bij.

Risicomanagement

Het beheersen van risico's is een activiteit die op alle niveaus in de organisatie plaatsvindt. Het is daarom van belang dat iedereen in de organisatie zich bewust is van de risico's die zich kunnen voordoen. In de bedrijfsprocessen staan de risico's beschreven.

Op strategisch niveau worden de risico's geïnventariseerd die het behalen van onze Koersplandoelen in gevaar kunnen brengen. Deze risico's staan opgenomen in het risicoregister waarbij gekeken wordt naar enerzijds de kans dat dit risico zich voordoet en anderzijds wat de impact is op het realiseren van onze doelen als dit risico zich voordoet.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 hebben we alle strategische risico's beoordeeld via de methode kans x impact. Dit maakt de omvang van risico's objectief zichtbaar en helpt om prioriteiten te stellen. Per risico zijn concrete beheersmaatregelen bepaald, waarvan de voortgang gedurende het jaar is gemonitord. Hierdoor wordt risicosturing steeds meer een integraal onderdeel van onze werkprocessen.

We hebben in 2025 een adviesbureau gevraagd ons risicomanagement te beoordelen. Uit deze analyse kwam naar voren dat QuaWonen de basis goed op orde heeft: risico's zijn gestructureerd beschreven, er is aandacht voor opvolging en er is een toenemende bewustwording in de organisatie.

Tegelijkertijd kreeg QuaWonen concrete adviezen om door te groeien naar het gewenste volwassenheidsniveau, passend bij onze ambities en de toenemende complexiteit van onze opgave. Deze adviezen nemen we mee in 2026, waarin we vervolgstappen zetten richting een robuuster, integraal risicomanagementsysteem.

- **Wat eruit springt:**

Wat dit jaar bijzonder naar voren komt, is dat risicomanagement niet langer alleen een taak van MT of control is, maar steeds meer een gedeelde verantwoordelijkheid wordt. Teams herkennen risico's sneller, bespreken deze actief en vertalen ze naar maatregelen in hun eigen werkproces.

De onafhankelijke beoordeling bevestigt dat we als organisatie op de goede weg zijn. De aanbevelingen geven heldere richting om risicomanagement verder te professionaliseren, onder andere op het gebied van:

- Betere koppeling tussen risico's en strategische keuzes,
- expliciete risicoafweging in besluitvorming,
- en het versterken van het lerend vermogen rondom risico's.

Hiermee groeit QuaWonen richting een organisatie die risico's niet alleen registreert, maar ze actief gebruikt om keuzes scherper, voorspelbaarder en toekomstbestendiger te maken.

Vanuit het risicoregister zijn de belangrijkste strategische risico's:

RISICOREGISTER QUAWONEN 2025

Nr.	Thema	Risico-omschrijving	score risico	Beheersmaatregel(en)	netto risico
1.	Politieke risico's	Het risico dat de overheid wet- en regelgeving (eenzijdig) wijzigt met grote financiële en volkshuisvestelijke gevolgen voor de corporatie. Bijvoorbeeld huurbevriezing, stikstofbeleid of andere wet- en regelgeving die de mogelijkheden om te investeren inperken.	Hoog	Intern financieel kader incl financiële buffer aanhouden. Scenario analyses opstellen. Lobby-en via Aedes bij de politiek. Goede overlegstructuur met de politieke partijen in de gemeenten. Prestatie-afspraken met de gemeenten in lijn met onze portefeuillestrategie. In prestatie-afspraken met gemeenten ook wederkerigheid opnemen.	Middel
2.	Maatschappelijke doelstelling	Het risico dat de opeenstapeling van maatschappelijke taken (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid) afgesproken in de NPA financieel niet haalbaar is.	Hoog	Monitoren door scenario's tot 2050 door te rekenen gebaseerd op herijkt portefeuilleplan. Keuzes maken om meer inkomsten te genereren (zoals: Aanpassing huurbeleid, verkoopbeleid) Keuzes maken om minder uitgaven te doen (minder bedrijfslasten, minder onderhoud, minder projecten).	Hoog
3.	Leefbaarheid	Het risico dat wij met onze samenwerkingspartijen geen gedeeld beeld hebben van de problematiek en de aanpak hiervan in een betreffende wijk of wel een gedeeld beeld maar niet dezelfde prioriteit eraan toekennen.	Hoog	Op bestuurlijk, strategisch en operationeel niveau hierover in gesprek met betrokken partners. De problematiek bij stakeholders onder de aandacht brengen bijv. bij het opstellen van de woon/zorg visie en het opstellen van de prestatie-afspraken. Terugdringen van het aantal calamiteiten door een goede samenwerking met stakeholders.	Middel
4.	Bouwkosten	Het risico dat onvoldoende investeringsruimte beschikbaar is door stijgende bouwrijzen of overheidsmaatregelen waardoor niet aan de maatschappelijke opgave kan worden voldaan.	Middel	Met samenwerkingsverband Maaskoepel kennis delen op het gebied van snelle procedures en nieuwe (minder kostbare) bouwconcepten. Vroeg in het proces prijsafspraken maken met de aannemer om verrassingen te voorkomen.	Middel
5.	Personeel	Het risico dat de druk op de arbeidsmarkt hoog is waardoor je niet de juiste mensen of niet voldoende capaciteit kunt aantrekken (kennis, kunde en digitale vaardigheden) waardoor het personeelsbestand minder goed aansluit bij de competenties die QuaWonen nodig heeft.	Middel	Strategische personeelsplanning om tijdig te sturen op voldoende personeel en met de juiste competenties. Intern opleiden van personeel. Professioneel onboardingsproces.	Middel
6.	Organisatie	Het risico dat de organisatie niet voldoende agile (wendbaar) is doordat medewerkers zich onvoldoende ontwikkelen waardoor het personeelsbestand onvoldoende aansluit bij de gewenste capaciteit.	Hoog	Opstellen van een visie op leren en ontwikkelen. Jaarlijkse HR cyclus waarbij prestatie-afspraken en de benodigde ontwikkeling van medewerkers centraal staat. Ontwikkelverwachtingen van leidinggevende om te sturen op de gewenste organisatieontwikkeling. Implementeren van een leermanagement systeem. Stimuleren van multidisciplinair samenwerken.	Middel
7.	Investeren	Het risico dat niet de juiste investeringsbeslissingen worden genomen.	Hoog	Investeringsstatuut aanscherpen. Lange termijn impact investeringsbeslissing doorrekenen. Monitoring realisatie portefeuillestrategie.	
8.	Vitale buurten en wijken	Het risico dat de concentratie kwetsbare huurders in bepaalde buurten of wijken te hoog wordt. Waardoor het een verstoring oplevert op de woningmarkt.	Middel	Zorgen voor een gezonde verhouding tussen dragers en vragers in complexen, straten en buurten. In de prestatie-afspraken met de gemeenten concrete afspraken maken over gerichte toewijzingsregels.	Laag
9.	Huisvesten	Het risico dat onvoldoende (goede) grondposities (locaties) beschikbaar zijn waardoor er vertraging optreedt in het toevoegen van nieuwe sociale woningen waardoor de wachttijsten niet teruglopen.	Middel	Gezamenlijk belang agenderen in de prestatieafspraken. Afspraken maken met gemeenten over bouwlocaties. Minimaal aandeel sociaal in bouwprojecten vastleggen in woonvisie Krimpenerwaard.	Laag
10.	ICT	Het risico dat de ICT omgeving uitvalt waardoor er (tijdelijk) niet gewerkt kan worden.	Middel	SLA met IT leverancier zodat uitval van systemen de hoogste prioriteit krijgt. Back-ups maken. Tijdige updates implementeren. Pentesten. Awareness trainingen voor alle medewerkers.	Middel

Gedurende het jaar wordt in het risicoregister de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bijgehouden.

Naast het monitoren van de strategische risico's heeft QuaWonen in 2025 ook de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Gedurende het jaar monitoren we de uitkomsten uit de frauderisicoanalyse alsmede de effectiviteit van de beheersmaatregelen.

Control

Ieder jaar wordt het Intern Controlplan opgesteld. Per bedrijfsproces wordt gekeken naar de operationele risico's en de wijze waarop deze risico's worden afgedekt. Hierin staat ook beschreven welke functionarissen in de 1^e of 2^e lijn bij de controle een rol spelen. Doordat de organisatie zich continu verbetert c.q. aanpast aan veranderende omstandigheden, veranderen ook de bedrijfsprocessen regelmatig.

De controller is ook Functionaris Gegevensbescherming voor QuaWonen.

- **Bereikt in 2025:**

In 2025 is het interne beheersingskader van QuaWonen verder versterkt door een duidelijke rolverdeling binnen de drie lijnen van control. Hierdoor is de betrouwbaarheid van processen, financiële verantwoording en besluitvorming verder toegenomen.

In het kort:

- **Eerste lijn – Uitvoering & eigenaarschap:**
Teams voerden zelf de interne controles uit binnen hun processen. De kwaliteit en het eigenaarschap hiervan zijn opnieuw verbeterd ten opzichte van vorig jaar.
- **Tweede lijn – Toezicht door de business controller:**
Er vond verdieping plaats op cruciale thema's zoals marktwaardewaardering, vastgoed in ontwikkeling, fiscale verwerking, investeringsbeslissingen en de meerjarenonderhoudsbegroting.
- **Derde lijn – Onafhankelijke toetsing:**
Op afstand werd beoordeeld of QuaWonen voldoet aan de Governancecode, of managementrapportages en jaarstukken van goede kwaliteit zijn, en of investeringsbeslissingen en meerjarenbegrotingen zorgvuldig tot stand komen.

Met deze drie lijnen functionerend en beter op elkaar afgestemd is QuaWonen in 2025 aantoonbaar sterker "in control", met duidelijke verantwoordelijkheden, betere kwaliteitsborging en een transparantere toetsing van belangrijke besluiten.

Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Van iedereen (commissarissen, bestuur en medewerkers) wordt verwacht dat hij of zij integer handelt. Niet alleen op grond van regels en afspraken maar ook vanuit eigen verantwoordelijkheid.

De regels en afspraken zijn vastgelegd in onze integriteitscode en de Governancecode. De eigen verantwoordelijkheid brengen wij onder de aandacht door bij medewerkers periodiek functiegerichte dilemma's bespreekbaar te maken. Naast de integriteitscode heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Ongeoorloofde zaken kunnen zowel intern als anoniem bij een externe partij worden gemeld.

Bij het aannemen van medewerkers vraagt QuaWonen een verklaring over gedrag en doen we bij de invulling van bepaalde functies een uitgebreidere pre-employment screening.

- **Bereikt in 2025:**

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Ook heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Zo voldoen we aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

In 2025 is er één incident gemeld, dat volgens onze afspraken en procedures is behandeld. De melding is zorgvuldig beoordeeld, opgevolgd en afgerond binnen de daarvoor geldende procedures. Dit laat zien dat medewerkers ons weten te vinden als er zorgen zijn, en dat ons meldsysteem werkt zoals bedoeld.

- **Wat eruit springt:**

In 2025 zien we dat integriteit steeds meer onderdeel wordt van bewust handelen in de hele organisatie. Dit zien we terug in:

- Meer bewustzijn en bespreekbaarheid van integriteitsdilemma's;
- Het actief bespreken van situaties in teams, gekoppeld aan ieders eigen verantwoordelijkheid;
- Het feit dat het meldproces wordt gevonden en gebruikt wanneer dat nodig is;
- Het verder doorontwikkelen van afspraken met externe partijen, zodat integriteit niet stopt bij de organisatiegrenzen.

Deze beweging past bij een organisatie die integriteit niet alleen formeel belegt, maar vooral leeft.

Verbindingen

QuaWonen is een stichting met twee typen verbindingen: VvE's en QuaWonen Energie BV.

Verenigingen van Eigenaren (VvE)

QuaWonen kiest ervoor om zelf het beheer van de Verenigingen van Eigenaren uit te voeren. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten in een gemengd complex (huurders en kopers) in brede zin op eenzelfde manier bediend worden als klanten die niet in een gemengd complex wonen.

Een overzicht van onze VvE's waarin we belang hebben, vindt u op onze website in ons Jaarverslag.

Een overzicht van alle VvE's per ultimo 2025 vindt u op de volgende pagina.

Plaats + naam VVE Complex	Huur	Koop	Meerderheidsbelang ja/nee	Extra
Ammerstol				
Achterweg	6	1	Ja	2 bedrijfsruimten
Bergambacht				
D'Aartsberghe	8	6	Ja	
Slothoven*	14			
't Ingse Hof	22	15	Ja	5 losse parkeerplaatsen
Hoofdstraat / Badhuisstraat	10	1	Nee	4 winkels (niet QW)
Berkenwoude				
Julianahof	10	6	Ja	1 zorgruimte
Krimpen a/d IJssel				
Het Palet	21	4	Ja	1 gemeenschappelijke ruimte
Groenendaalflat	31	41	Nee	
Kustvaart & Zeilvaart	15	16	Nee	15 huurparkeerplaatsen, 16 koopparkeerplaatsen
Belcanto	23	24	Ja	1 kinderdagverblijf, 23 huurparkeerplaatsen, 24 koopparkeerplaatsen
Aurelia	1	18	Nee	
Erebia	6	13	Nee	
Krimpen a/d Lek				
De Waterpoort	28		Ja	4 bedrijfsruimten, 3 praktijkruimten, woningen, technische ruimte.
De Observant	12		Ja	5 bedrijfsruimtes
Lekkerkerk				
Parkwijk Gebouw A	19	10	Ja	
Parkwijk Gebouw B	19	8	Ja	
Schoonhoven				
Oranjeplaats Blok A	12	5	Ja	
Oranjeplaats Blok B	6	3	Ja	1 bedrijfsruimte
Oranjeplaats Hoofdsplitsing	Hierin hebben wij ook belang, maar dit belang is niet in eenheden uit te drukken omdat het een belang betreft waarbij de hoeveelheden worden vertaald in de VvE's Oranjeplaats Blok A, B, C, D en Parkeergarage.			
Oranjeplaats Blok C	6	11	Ja	1 welzijns- en/of zorgvoorziening (niet QW)
Oranjeplaats Blok D	6	4	Ja	1 welzijns- en/of zorgvoorziening
Oranjeplaats Parkeergarage	54	36	Ja	16 bergingen (QW) / 23 bergingen (niet QW)
Adam van Vianenstraat	36 (met parkeerplaats)		Ja	2 winkelruimtes

**Slothoven: In deze VvE participeren we samen met de eigenaren van 2 koopappartementen en Zorgpartners Midden-Holland (ZPMH).*

Het belang van QuaWonen en de twee eigenaren is gelijk aan dat van ZPMH. Bijzonder is dat deze VvE met het aangrenzende particuliere VvE Slotzicht een mandelig eigendomsrecht heeft voor het gemeenschappelijk binnengebied.

VvE's waarin wij wel zitting in hebben, maar niet het beheer uitvoeren:

Bergambacht

- Mandeligheid Poort van Ambacht.

Krimpen aan den IJssel

- VvE Tricolore Geel (2 parkeerplaatsen, minder dan 1% belang)

Krimpen aan de Lek

- VvE De Primeur, 11 commerciële ruimten, 22 huurappartementen, 22 koopappartementen, 22 huurparkeerplaatsen en 42 koopparkeerplaatsen. We hebben een minderheidsbelang.

Schoonhoven

- VvE Vogelweide, 23 huurappartementen en 3 multifunctionele accommodaties. We hebben een gelijk belang (50/50).
- VvE De Zilverreiger (Gerrit Greupstraat 2-34), 4 huurappartement, 17 koopappartementen, 22% minderheidsbelang)

QuaWonen Energie BV

Via de Energie BV wordt de maandelijks bijdrage van bewoners beheerd voor het gebruik van de Warmte Koude opslag (WKO) bij woningen aan de Waterlijster te Krimpen aan den IJssel en het beheren van de vergoeding voor zonnepanelen aan de Bloemengarde te Bergambacht.

9. Financieel beleid

Het financieel beleid van QuaWonen is gericht op behoud van het maatschappelijk vermogen. Onze doelstellingen willen we behalen door een duurzaam financieringsmodel te hanteren en de financiële ratio's binnen de vastgestelde interne normen te laten blijven. Dit duurzaam financieringsmodel gaat ervan uit dat onrendabele investeringen in basis worden gefinancierd met intern vermogen. Echter, binnen de huidige planningshorizon wenst QuaWonen haar vermogen maximaal in te zetten om de ambities in te vullen. Daarbij accepteren we dat er tijdelijk sneller en meer geïnvesteerd wordt, dan volgens een duurzaam financieringsmodel wenselijk zou zijn. Het duurzaam financieringsmodel wordt hierdoor tijdelijk minder leidinggevend, totdat de financiële ratio's de interne grenswaarden naderen.

9.1 Visie en beleid

Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Deze kengetallen zijn afgeleid van de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. We formuleren onze sturingskengetallen scherper dan de minimumeisen van de toezichthouders, om zodoende op tijd bij te kunnen sturen.

Eind 2025 voldoet QuaWonen aan de door de toezichthouders gestelde eisen en ook de eigen, strengere normen. Ook op langere termijn blijft QuaWonen financieel gezond, waarmee ruimte ontstaat om naar de toekomst toe nieuwe accenten in het beleid te leggen.

Financieel normenkader 2025

	QuaWonen	AW / WSW
Continuïteitsratio's		
ICR daeb	1,6	1,4
ICR niet-daeb	2,0	1,8
LTV daeb	70%	70%
LTV niet daeb	70%	70%
Solvabiliteit daeb	30%	30%
Solvabiliteit niet-daeb	30%	40%
Discontinuïteitsratio's		
Dekkingsratio	70%	70%
Onderpandratio	70%	70%

Ten opzichte van deze kaders zijn in het verslagjaar 2025 de volgende waarden van toepassing:

Daeb en niet daeb	Norm	2025	Begroting 2025	2024
1. Solvabiliteit	> 30%	62,6	65,8	62,2
2. ICR	> 1,6	2,7	2,81	3,9
3. Loan to Value (beleidswaarde)	< 70%	34,3	34,3	35,0
4. Dekkingsratio	< 70%	19,8	19,4	20,9

QuaWonen stuurt primair op kasstromen, de stand van de ICR is voor QuaWonen dan ook het belangrijkste knelpunt als het gaat om de financiële positie ten opzichte van de voorgenomen investeringen. De investeringen worden getoetst aan de kaders van het investeringsstatuut.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op beleidswaarde per 31 december 2025 bedraagt 62,6% (2024: 62,2%). QuaWonen hanteert als ondergrens een waarde van 30%. De solvabiliteit ligt dan ook ruimschoots boven de ondergrens.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de mate van financiering weer, uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2025 € 1.136 miljoen, de stand van de lening portefeuille bedraagt € 389 miljoen, wat resulteert in een LTV op beleidswaarde van 34,3% (2024: 35,7%). De grenswaarde van de LTV bedraagt 70%.

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft inzicht in de mate waarin QuaWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Over 2025 bedraagt de ICR 2,7 (2024: 3,9). Hiermee voldoen we aan onze interne norm. De ICR over 2025 is iets gedaald ten opzichte van 2024.

Dekkingsratio / onderpandratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de marktwaarde van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De dekkingsratio en de onderpandratio zijn bij QuaWonen nagenoeg gelijk, omdat al het bezit in onderpand is gegeven aan het WSW. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de geborgde lening portefeuille mag niet groter zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt 19,8% en de onderpandratio bedraagt eveneens 19,8%.

9.2 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2025 kenmerkt zich door een nog altijd sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van QuaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 58 miljoen toegenomen naar een waarde van € 1.793 miljoen. Dit betreft een waardestijging van ruim 3%.

De positieve waardeontwikkeling is allereerst een gevolg van toevoeging van nieuw bezit en aanpassing van het handboek, dat mede het gevolg is van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door huurverhoging en passend toewijzen wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

9.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW, de norm voor LTV (70%) en solvabiliteit (30%) is gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Daarnaast vindt er een aanpassing plaats van de disconteringsvoet naar een sociale disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde (gemiddeld ongeveer 2% lager).

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

9.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van QuaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 656,8 miljoen (37%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Afslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexpluiten in plaats van uitponden): -5 %
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur in plaats van markthuur): -29 %
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend in plaats van normatief): -16 %
- Afslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend in plaats van normatief): 0 %
- Opslag sociale disconteringsvoet: 14 %

Verskil marktwaarde / beleidswaarde

	DAEB	niet-DAEB	totaal	%-afslag
Marktwaarde per 31-12-2025	1.756.698	36.332	1.793.030	100%
<i>Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiten)</i>	-85.074	-2.535	-87.609	-5%
<i>Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)</i>	-519.661	-4.525	-524.186	-29%
<i>Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)</i>	-292.152	-3.011	-295.164	-16%
<i>Afslag wegens beheer (beheerskosten)</i>	-5.772	346	-5.426	0%
<i>Opslag sociale disconteringsvoet</i>	251.395	4.136	255.531	14%
<i>Totaal afslag</i>	651.264	5.590	656.854	37%
Beleidswaarde per 31-12-2025	1.105.434	30.742	1.136.176	63%

9.5 Investeren en financieren

In het verslagjaar heeft QuaWonen voor € 43,2 miljoen geïnvesteerd (€ 27,5 miljoen aan verbeteringen, € 13,4 miljoen aan nieuwbouw en € 2,3 miljoen aan overig). Van onze uitstaande leningen is een bedrag van € 17,3 miljoen afgelost. Bij elkaar is dat € 60,5 miljoen.

Deze uitgaande geldstromen zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom (€ 11,0 miljoen), uit de opbrengst van woningverkopen (€ 5,0 miljoen) en door het aantrekken van nieuwe financiering (€ 44 miljoen). In beginsel streeft QuaWonen ernaar om onrendabele investeringen te financieren met intern middelen.

9.6 Resultaat en vermogen

Jaarresultaat

Het boekjaar 2025 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 15,0 miljoen, dat is € 115 miljoen minder dan vorig jaar. De grote verschillen ten opzichte van vorig jaar worden veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 112 miljoen negatief) en een lager netto exploitatieresultaat, voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudsuitgaven (€ 4 miljoen negatief).

Specificatie jaarresultaat	Begroting 2025	2025	2024
Exploitatie vastgoedportefeuille	31.003	28.975	32.950
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.349	1.769	1.503
Waardeverandering vastgoedportefeuille	3.147	-900	110.631
Resultaat overige activiteiten	364	374	230
Overige organisatiekosten	-3.539	-2.885	-2.899
Leefbaarheid	-2.013	-1.970	-1.716
Financiële baten en lasten	-6.718	-6.428	-5.414
Resultaat uit belastingen	-4.926	-3.928	-5.068
Resultaat uit deelnemingen	-	-6	8
Totaal jaarresultaat	19.666	15.001	130.225

Het exploitatieresultaat van € 28,9 miljoen ligt aanmerkelijk lager dan het resultaat van vorig jaar (€ 32,9 miljoen). Uit onderstaande specificatie van de operationele kasstromen wordt duidelijk dat de uitgaven op onderhoudslasten hoger liggen dan in 2024.

Begroting / realisatie

Uit de begroting 2025 bleek een verwacht resultaat van € 20 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat van € 15 miljoen positief levert een verschil op van € 5 miljoen, en dat is bijna volledig toe te schrijven aan de waardeveranderingen van het vastgoed.

Specificatie operationele kasstromen	2025	2024
Ontvangsten	71.492	67.848
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	8.296	7.897
Onderhoudsuitgaven	27.889	21.906
Overige bedrijfsuitgaven	11.420	11.276
Rente	6.503	5.905
Heffingen	158	159
Leefbaarheid	385	349
Vennootschapsbelasting	5.790	3.199
Totaal uitgaven	60.441	50.691
Saldo operationele kasstromen	11.051	17.157

Rendement en vermogen

De marktwaarde in verhuurde staat in 2025 is, ten opzichte van 2024, gestegen met € 58 miljoen (+3,3%, in 2024 +9,5%). Dit is een post die afhankelijk is van de toepassing van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, dat QuaWonen gebruikt voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat (bedragen x 1.000)	
Marktwaarde per 1-1-2025	1.734.918
Bij: in exploitatie genomen vastgoed incl herclassificatie	29.012
Af: verkopen	-2.668
Bij: verbeteringen vastgoed	24.944
Bij: waardeveranderingen	6.824
Marktwaarde per 31-12-2025	1.793.030

10. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2025

10.1 Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij QuaWonen in 2025.

De samenstelling van de raad van commissarissen is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven. Vanaf 1 september 2025 maakt een trainee onderdeel uit van onze raad. Mevrouw Sjjbrandij heeft haar aftreden aangekondigd per 1 januari 2026. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 10.6.

Onze organisatie heeft in 2025 de vierjaarlijkse visitatie laten uitvoeren (zie paragraaf 3.3), waarbij ook onze belanghouders zich hebben ingezet om de visitatiecommissie van informatie te voorzien, dank daarvoor!

We zijn trots op de prachtige cijfers die uit de visitatie naar voren zijn gekomen, een compliment waard voor een ieder die zich heeft ingezet voor het behalen van dit mooie resultaat. En uiteraard gaan we aan de slag met de aandachtspunten die vanuit het visitatierapport zijn meegegeven.

De leidraad voor ons toezicht en advisering is ons Koersplan 'Samen (ge)woon grenzen verleggen'. Daarin wordt beschreven welke ambities QuaWonen heeft om een goed, duurzaam maar ook betaalbaar (t)huis te kunnen blijven bieden aan wie dat nodig heeft, in buurten waar het veilig en prettig wonen is. Hierbij wordt de balans gezocht tussen enerzijds het maximaal inzetten voor de maatschappelijke opgave, waarbij (financiële) grenzen worden opgezocht en anderzijds het verantwoord willen blijven ondernemen en wendbaar blijven om onverwachte externe ontwikkelingen en uitdagingen het hoofd te kunnen blijven bieden, ook op de lange(re) termijn.

Terugkijkend op 2025 waren er zeker uitdagingen en maatschappelijke en politieke onrust maar heeft QuaWonen goed in beeld waar de corporatie nu staat en is gebleken dat we flexibel en alert kunnen reageren op veranderende omstandigheden om op koers te blijven. Dat geeft vertrouwen voor toekomstige uitdagingen.

10.2 Over Besturen en toezicht houden

Taakopvatting

QuaWonen handelt binnen het wettelijk kader, de Woningwet. Ook hanteert QuaWonen de Governancecode woningcorporaties en voldoet QuaWonen aan de beloningsnormen vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast zijn aanvullende bepalingen opgenomen in de statuten van QuaWonen en het Reglement raad van commissarissen.

De raad van commissarissen van QuaWonen houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en de financiële gezondheid van de corporatie. De raad is ook werkgever van en klankbord voor het bestuur.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Aangevuld met nadere bepalingen over de werkwijze, vastgelegd in het Reglement raad van commissarissen en de reglementen auditcommissie, remuneratiecommissie en commissie Maatschappij. Ook zijn afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en over de relatie tussen bestuur en raad van commissarissen, schriftelijk vastgelegd in de Visie op besturen en toezicht houden en de Notitie relatie bestuur en raad van commissarissen.

De statuten en alle relevante informatie over de raad van commissarissen zijn beschikbaar op de website van QuaWonen.

We zien erop toe dat de organisatie effectief en efficiënt presteert. Bij alle te nemen besluiten kijken we niet alleen naar de (financiële) risico's maar toetsen we of het plan of het beleid bijdraagt aan de doelen van QuaWonen en nemen we de belangen van onze huurders, de gemeenten en andere belanghebbenden mee in onze afweging.

We worden graag vanaf het begin betrokken bij het ontwikkelings- en besluitvormingstraject bij grotere (investerings)besluiten en brede beleidsontwikkelingen/strategische keuzes. Voor investeringsprojecten hebben we dat in het verslagjaar ook vastgelegd in ons herijkte Investeringsstatuut. Voor beleidsontwikkelingen en strategische keuzes benutten we daarvoor onze structureel geplande themasessies. Met als doel wederzijds kennis te benutten, de raad al in een vroeg stadium mee te nemen in het traject, de raad de gelegenheid te geven kritische vragen te kunnen stellen en de input van de raad mee te nemen bij de verdere uitwerking. Daarbij streven we naar een goede balans tussen

afstand en nabijheid en controle en advies, op basis van wederzijds vertrouwen en met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

Commissies van de raad van commissarissen

Remuneratiecommissie

De raad heeft een remuneratiecommissie bestaande uit twee leden van de raad. Mevrouw Van Os (voorzitter) en de heer De Vries (lid). De directeur-bestuurder is vaste deelnemer aan dit overleg.

De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder en leden van de raad en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. De commissie werkt met een vastgesteld reglement en brengt verslag uit aan de raad van commissarissen.

Voor de werkzaamheden van de remuneratiecommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 10.4.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de raad, de heer Den Ouden (voorzitter) en mevrouw Sijbrandij (lid). De directeur-bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering zijn vaste deelnemers aan dit overleg. De auditcommissie werkt volgens het Reglement auditcommissie en adviseert de raad over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing van QuaWonen betreffen. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen en adviseert de raad over onderwerpen die binnen dit taakgebied vallen en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de auditcommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 10.3.

Commissie Maatschappij

De raad werkt ook met een commissie Maatschappij, welke bestaat uit twee leden van de raad, de dames Sanders (voorzitter) en Van Os (lid). De directeur-bestuurder is vaste deelnemer aan dit overleg. Daarnaast nemen de managers Bedrijfsvoering, Strategie en Participatie en Wonen deel, afhankelijk van het geagendeerde onderwerp. De commissie werkt volgens het Reglement commissie Maatschappij en adviseert de raad over onderwerpen als de maatschappelijke opgave/volkshuisvestelijk beleid, het bod aan gemeenten en de prestatieafspraken, leefbaarheid, portefeuillestrategie en stakeholdermanagement. De uiteindelijke besluitvorming blijft de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de commissie Maatschappij in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 10.3.

Governance en Governancecode

QuaWonen hecht belang aan goede governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. De raad houdt zich daarbij aan de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties. Hierin zijn waarden en normen vastgelegd waaraan bestuur en toezicht zich moeten houden bij het uitvoeren van hun taak en waaraan getoetst kan worden. De code richt zich daarbij op bestuurders en commissarissen, maar ook op medewerkers en andere betrokkenen bij de corporatie. De principes van de code worden door QuaWonen van harte onderschreven en nageleefd en daar waar nodig in dit jaarverslag toegelicht.

Implementatie governance in verslagjaar

Per 1 januari 2025 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. De controller heeft in het najaar 2025 de jaarlijkse toets op naleving van de (nieuwe) code uitgevoerd. Haar bevindingen en aanbevelingen zijn besproken met de raad en de raad heeft goede nota genomen van de geactualiseerde code. Gebleken is dat QuaWonen overall voldoet aan de bepalingen in de code. Voor een drietal bepalingen met betrekking tot integriteit, voorkomen van belangenverstremming en het melden van misstanden, die in de nieuwe code breder worden geformuleerd dan alleen voor bestuur en raad van commissarissen, zullen begin 2026 reeds goedgekeurde kleine aanpassingen in documenten c.q. werkwijze bij QuaWonen worden doorgevoerd.

In 2025 zijn op het gebied van governance de navolgende documenten vastgesteld/goedgekeurd:

- Goedkeuring bestuursbesluit Treasury- en beleggingsstatuut. In het Treasury- en beleggingsstatuut wordt in grote lijnen vastgelegd binnen welke kaders we financiering kunnen aantrekken. Jaarlijks in januari toetsen we het statuut aan de actualiteit, enkele onderdelen zijn aangepast aan veranderde wet- en regelgeving. Overigens is de titel van het document puur governance-technisch bepaald: QuaWonen belegt niet.
- Goedkeuring bestuursbesluit Financieringsstrategie, in het verslagjaar in overeenstemming gebracht met het Treasuryjaarplan. Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)/Autoriteit woningcorporaties (Aw), is een corporatie verplicht om een

financieringsstrategie te hebben. Hierin is verwoord de financieringsstructuur van de corporatie op lange(re) termijn, in lijn met de portefeuillestrategie en het Koersplan.

- Goedkeuring bestuursbesluit Fiscaal Statuut. Het Fiscaal Statuut beschrijft de visie van QuaWonen op het fiscale beleid. In het verslagjaar is het Fiscaal Statuut geactualiseerd naar veranderde wet- en regelgeving.
- Goedkeuring bestuursbesluit Investeringsstatuut. Voor een nadere toelichting, zie paragraaf 10.3.

10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De raad houdt zich ook bezig met de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van QuaWonen. De raad ziet erop toe dat, vanuit de volkshuisvestelijke opgave, de beschikbare financiële middelen op de juiste manier worden ingezet voor (toekomstige) huurders. Ook ziet de raad erop toe dat belanghouders op goede wijze bij de strategie en beleidskeuzes worden betrokken.

Koersplan

Het Koersplan met de titel "Samen (ge)woon grenzen verleggen" is opgesteld in 2023 en beslaat de jaren 2023-2026. Een doorvertaling van de ambities en doelen wordt per jaar gemaakt naar het jaarplan voor het komende jaar. Van daaruit vindt doorvertaling plaats naar de viermaandelijke managementrapportage, die in lijn is met de thema's uit het Koersplan.

Bij het bespreken van de jaarstukken in juni, bespreekt de raad ook de koersplanrapportage, een document dat opgesteld is voor de jaren dat ons Koersplan van kracht is. Hierin wordt gerapporteerd over de stand van zaken van het behalen van onze koersplandoelen.

In alle rapportages wordt zowel over cijfers als over geformuleerde volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen gerapporteerd.

In het verslagjaar 2025 constateerden we dat de corporatie goed op koers ligt, hetgeen ook bevestigd is door de uitkomsten van de uitgevoerde visitatie.

Portefeuilleplan

Het Portefeuilleplan 2024-2040 is begin 2024 goedgekeurd: een visie op en sturingskader voor de ontwikkeling van het woningbezit. Met als doel om ons woningaanbod in omvang en samenstelling zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de (veranderende) wensen en behoeften van (toekomstige) huurders. Een gedegen visie waarin ook duidelijk beschreven onze fors toegenomen bouw- en verduurzamingsopgave. Investeringsvoorstellen worden altijd getoetst aan de uitgangspunten van ons portefeuilleplan.

Solidariteit

Een afvaardiging van de raad heeft deelgenomen aan de Regiobijeenkomst Aedes/VTW/Maaskoepel over solidariteit, een thema dat steeds meer gaat spelen binnen de corporatiesector. Aan tafel zaten bestuurders en leden van raden van commissarissen.

Daarnaast heeft de raad met de directeur-bestuurder gesproken over ontwikkelingen bij collega-corporaties en de gesprekken die over dit thema worden gevoerd. Een brede discussie staat geagendeerd voor 2026: onder welke condities en voorwaarden (strategisch/financieel) is QuaWonen bereid solidair te zijn.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Jaarlijks bespreekt de raad met de directeur-bestuurder wie onze belangrijkste externe belanghouders zijn en op welke wijze en op welk moment zij bij het beleid worden betrokken.

Ook woningzoekenden worden gezien als belanghebbenden, zowel bij beleidsvorming maar bijvoorbeeld ook bij het visitatietraject zijn zij betrokken.

Naast het houden van toezicht op de dialoog met belanghebbenden, vindt de raad het belangrijk ook zelf in gesprek te zijn en te blijven met zowel interne als externe belanghebbenden. Wat leeft er bij hen en wat zijn hun belangen en verwachtingen van de corporatie. Met wie de raad in het verslagjaar gesprekken heeft gevoerd, is ook te lezen in paragraaf 10.8.

Met betrekking tot het verslagjaar is hierover aanvullend nog het navolgende te melden:

- Met de raad is in een themasessie gesproken over de visie bewonersparticipatie. Eerder heeft de raad hiervoor ook input geleverd tijdens een strategiedag in 2024. Gesproken is onder andere over de wijze waarop huurders nog meer of anders betrokken en bereikt zouden kunnen worden.
- De raad heeft zich laten informeren over de voortgang in het project Schildersbuurt-Zuid in Krimpen aan den IJssel en dan met name voor wat betreft de samenwerking met de huurders(organisatie) en bewonerscommissie.

- De raad wordt geïnformeerd over de betrokkenheid en de rol van belanghebbenden bij de diverse vastgoedprojecten, mondeling maar ook middels de fasedocumenten die ter kennisname en ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- De raad is betrokken bij het formuleren van en uiteindelijke besluitvorming over het bod aan en de prestatieafspraken met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. En de raad ziet toe op de betrokkenheid van en gelijkwaardige deelname van de huurdersorganisaties bij de totstandkoming.

Samenwerkingsverbanden en verbindingen

QuaWonen kent een nevenstructuur met één BV: QuaWonen Energie BV.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen, conform de bepalingen in de Warmtewet.

De jaarrekening 2024 van de BV is door de raad vastgesteld en de begroting 2026 is door de raad goedgekeurd.

QuaWonen heeft een verbindingenstatuut dat als toetsingskader geldt voor de BV-structuur maar ook voor bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden en belangen in diverse Verenigingen van Eigenaren. Algemeen uitgangspunt is dat QuaWonen terughoudend is in het aangaan van verbindingen. QuaWonen stelt zich tot doel zich op haar kerntaken te focussen. Indien toch een verbinding wordt aangegaan, moet deze voor QuaWonen zo min mogelijk risico's met zich meebrengen. Het verbindingenstatuut scheidt daarvoor een helder afwegingskader.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarstukken, accountantsverslag

In het verslagjaar zijn de jaarstukken 2024 en het accountantsverslag controle boekjaar 2024 besproken in aanwezigheid van de accountant Deloitte, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Nadat de raad kennis heeft genomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant en het positief advies van de auditcommissie, heeft de raad de jaarstukken 2024 (inclusief QuaWonen Energie BV) vastgesteld.

Rapportages van accountant en controller

Met betrekking tot de verschillende rapportages is het navolgende aan de orde geweest in 2025:

- De ontwikkelingen met betrekking tot het waarderen van ons vastgoed en de invloed daarvan op ons financiële resultaat.
- De totstandkoming van de jaarstukken 2024, het proces en de samenwerking met de accountant is in het verslagjaar goed verlopen.
- Het interne controleplan van de controller, de voortgang in uitvoering en de bevindingen van de interne controles.
- De voortgang van de opvolging van de actiepunten naar aanleiding van de diverse controlerapportages (accountant, controller) worden samengevat, opgenomen en bewaakt op de zogenaamde AAA-lijst. De review die de controller uitvoert op de afgeronde zaken, wordt ook gedeeld en besproken met de raad.
- De managementletter van Deloitte, interim-controle 2025. Hierin zijn onder andere aanbevelingen opgenomen op het gebied van de interne controle. De gedestilleerde actiepunten uit de managementletter zijn vastgesteld, voorzien van prioritering en opgenomen op de hiervoor genoemde AAA-lijst.
- Het Auditplan 2025 van de accountant en de door de voorzitter van de raad getekende opdrachtbevestiging controlewerkzaamheden jaarrekening 2025.

De raad van commissarissen spreekt jaarlijks met de accountant, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In het verslagjaar waren er geen bijzonderheden te vermelden.

De samenwerking tussen QuaWonen en de accountant wordt wederzijds als positief ervaren.

Jaarplan/begroting

Het jaarplan/de begroting wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Daarin worden doelstellingen en activiteiten voor het komende jaar vastgelegd en deze worden vervolgens via de managementrapportages per vier maanden gemonitord en besproken in de raad.

Met het jaarplan/de begroting 2026 zijn ook besproken: de meerjaren investeringsbegroting 2026-2035 en de begroting 2026 QuaWonen Energie BV. Alle voorgelegde bestuursbesluiten jaarplan/begroting 2026 zijn door de raad in november 2025 goedgekeurd.

Voor het overige kwamen op het gebied van toezicht op financiële en operationele prestaties aan de orde:

- De impact van het Wetsvoorstel huurbevrozing dat in het voorjaar van het verslagjaar werd afgekondigd en later weer werd ingetrokken. Goed te zien dat de organisatie alert reageert op onverwachte politieke keuzes met een enorme impact voor de corporatie en daar goed op anticipeert en acteert.
- De (politieke) ontwikkelingen op het gebied van zonnepanelen in relatie tot (het afschaffen van) de salderingsregeling en de terugleverkosten. Goed om de consequenties daarvan voor onze huurders te monitoren.
- De uitvoering van de meerjaren investeringsbegroting en de gewenste consistentie in de (onderhouds)begroting.
- Het bespreken en goedkeuren van de Kaderbrief 2026, met daarin ook opgenomen de volkshuisvestelijke opgave, uitgewerkt in normen en kaders voor de investeringsbegroting.
- De raad heeft kennis genomen van het herijkt Informatie- en Automatiseringsbeleid en het herijkt Privacy- en Informatiebeveiligingsbeleid, waarin wordt aangesloten bij de ambities in ons Koersplan. In 2026 zal de raad meegenomen worden in de te ontwikkelen visie op een datagedreven corporatie.
- Het afronden van de juridische procedure als gevolg van de cyberaanval in 2022 (voor meer toelichting, zie jaarverslag 2022). Ook is besproken op welke wijze de interne beheersing bij QuaWonen nu wordt vormgegeven en wat daarbij de rol en werkwijze is van de security officer.

Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut worden kaders en normen vastgelegd voor vastgoedinvesteringen. Geconstateerd is dat het investeringsstatuut op onderdelen onvoldoende houvast bood voor het nemen van weloverwogen investeringsbeslissingen. In een zorgvuldig proces met inbreng van de raad en onder externe begeleiding, is het investeringsstatuut herijkt. Hierin zijn de stappen opnieuw beschreven hoe te komen tot evenwichtige besluitvorming en zijn rollen en verantwoordelijkheden duidelijk omschreven. De raad wordt onder andere in het nieuwe statuut eerder betrokken in het besluitvormingsproces. Ook is een nieuwe rendementsberekening toegevoegd als onderdeel van de financiële toets. Deze zal in 2026 nog verder worden uitgewerkt en gaat het mogelijk maken om individuele projecten beter te beoordelen op hun financiële haalbaarheid en rendement en zal dus gaan bijdragen aan een betere onderbouwing van investeringskeuzes. De auditcommissie zal bij het uitwerken van de rendementsberekening een adviserende rol vervullen. Ook zal in 2026 het toetsingskader voor de toets aan het portefeuilleplan nog nader worden uitgewerkt, in overleg en met advies van de commissie Maatschappij.

Verslag vanuit de auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2025 vier keer vergaderd. Op de agenda stond onder andere:

- Het Treasury- en beleggingsstatuut.
- Het Treasuryjaarplan 2025, waarin de financieringsbehoefte (zowel investeringen in nieuwbouw en verbeteringen als aflossingen van bestaande leningen) tot 1 juli 2026 wordt vastgesteld.
- De Financieringsstrategie 2025.
- Het Fiscaal Statuut.
- Het Investeringsstatuut.
- Het intern controleplan 2025 en de verslagen van de uitgevoerde interne controles 3^e kwartaal 2024 en 2^e kwartaal 2025.
- De 3^e viermaandsrapportage 2024 en de 1^e en 2^e viermaandsrapportage 2025, inclusief review van de controller.
- De Kaderbrief 2026, het financiële gedeelte.
- De AAA-lijst.
- Het risicoregister 2025.
- De Risicomanagement Routekaart, een extern onderzoek naar het risicomanagement bij QuaWonen. Zie voor nadere toelichting paragraaf 10.3.
- De frauderisicoanalyse 2025.
- De audit van de intern controller op het naleven van het aanbestedingsbeleid.
- De begroting QuaWonen 2026, inclusief de meerjaren investeringsbegroting 2026-2035 en de begroting 2026 van QuaWonen Energie BV.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het intern controleplan 2026.

Besproken in aanwezigheid van de accountant:

- De jaarrekening 2024 (inclusief QuaWonen Energie BV) en het concept accountantsverslag Deloitte controle boekjaar 2024.
- Het Auditplan accountant verslagjaar 2025.
- De concept managementletter Deloitte, interim-controle 2025.

De verslagen van de vergaderingen zijn ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de auditcommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

Jaarlijks is de extern adviseur op het gebied van treasury aanwezig in de vergadering van de auditcommissie waarin de treasury-jaarstukken staan geagendeerd. Gesproken is onder andere over de (ontwikkeling van de) leningportefeuille en de mogelijkheid tot het genereren van extra financiële middelen door bijvoorbeeld actiever te sturen op daadwerkelijke verkoop van de woningen die, op basis van volkshuisvestelijke argumenten, gelabeld zijn voor de verkoop.

Ook is de extern adviseur gevraagd een benchmark QuaWonen uit te voeren, waarin QuaWonen vergeleken wordt met andere corporaties op het gebied van treasury. De rapportage laat zien dat QuaWonen er financieel goed voorstaat ten opzichte van haar collega's, met naar verhouding lagere rentelasten, lagere personeelslasten en bovengemiddelde scores op de financiële ratio's.

Een keer per jaar agendeert de auditcommissie de (ontwikkeling van) de relatie met de externe accountant. In het verslagjaar is geconstateerd dat sprake is van een goede samenwerking en geconstateerd is dat gezamenlijk benoemde aandachtspunten op het gebied van kosten en planning zijn opgepakt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zijn vastgelegd in het Koersplan. Hierin zijn op hoofdlijnen doelen benoemd, die vervolgens worden vertaald naar meer concrete jaarplandoelen. Ook zijn lokale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties op het gebied van wonen en zorg en leefbaarheid vastgelegd in het bod aan de gemeenten en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken, mede vanuit de woonvisies van de gemeenten.

De raad toetst de uitvoering aan de hand van voorgesteld beleid, de managementrapportages en het bestuursverslag over het afgelopen jaar.

Relevante onderwerpen die in het verslagjaar bij de raad aan de orde kwamen:

- In een themasessie is stilgestaan bij de werking van het assetteam/ het assetmanagement binnen QuaWonen. Gesproken is onder andere over de criteria om de strategie bij een bepaald complex te bepalen en de ontwikkelingen op het gebied van verdichten, optoppen en alternatieve woonvormen (bijvoorbeeld gedeelde huurcontracten). Leidraad hierbij is het portefeuilleplan.
- In een themasessie is gesproken over het herijkte (streef)huurbeleid. In deze sessie is onder andere besproken welke sturingsinstrumenten de corporatie heeft om bijvoorbeeld de gewenste doorstroming te bewerkstelligen en de leefbaarheid in de wijken te borgen. Het huurbeleid staat structureel op de RvC-agenda.
- In een themasessie is gesproken over de huisvestingsverordeningen in de gemeenten Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard. Diverse toewijzingsinstrumenten, als bijvoorbeeld (voorrang bij) woonruimtebemiddeling en de mate waarin de corporatie daar keuzes in heeft (binnen het kader van de gemeentelijke verordeningen en huidige wet- en regelgeving) zijn besproken.
- In een themasessie is met de raad gesproken over de wijze waarop QuaWonen het proces investeringen aanscherpt en bouwversnellingsmogelijkheden tracht te benutten, onder andere door deel te nemen aan allerlei (regionale) initiatieven op dit gebied, strak te sturen op het uitvoeren van onze eigen meerjaren investeringsbegroting, daar waar het kan gebruik te maken van experimentele bouwconcepten etc.
- Aan de hand van de Prestatieafspraken gemeente Krimpenerwaard is gediscussieerd over de noodzaak van het beschikbaar komen van bouwlocaties en de visie en rol van zowel de gemeente als onze corporatie om dit te bewerkstelligen.
- De Kaderbrief 2026, uitgaande van de volkshuisvestelijke opgave, gevolgd door financiële haalbaarheid. Uitgewerkt in de begroting komt daar nog een derde component bij: de capaciteit van de organisatie. Besproken is ook het gehanteerde afwegingskader voor nieuwbouw, de relatie met de uitgangspunten in ons portefeuilleplan en de koppelingsmogelijkheden met het (streef)huurbeleid.
- De uitdaging voor de corporatie de komende jaren: haalbaarheid van de bouwopgave. Van belang daarbij alternatieve bouw- en woonvormen (verder) te onderzoeken. En bij onze belanghouders aan te blijven dringen op het beschikbaar stellen van locaties. Jaarlijks bespreekt de raad de acquisitiekansen voor mogelijk toekomstige bouwprojecten en de te voeren politieke lobby op dit gebied.
- Ook is gesproken over de intentieovereenkomsten met de gemeente Krimpenerwaard voor sociale woningbouw op de locaties van de voormalige gemeentehuizen in Bergambacht en Schoonhoven.
- Een "wonen met een plus"-project in Krimpen aan den IJssel: een mooi voorbeeld van een goede samenwerking tussen gemeente, zorginstelling en corporatie om invulling te geven aan de vraag van senioren om langer thuis te kunnen blijven wonen met de mogelijkheid van zorg wanneer dat nodig is.

- De (verhoogde) taakstelling huisvesting statushouders maar ook de huisvesting van andere aandachtsgroepen en de uitdagingen die dat met zich meebrengt op de krappe woningmarkt en de taak- en rolverdeling gemeente/corporatie. De raad ziet de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen als een van de kerntaken van de corporatie en betreurt het dat de taakstelling niet gehaald wordt en in dit licht, dat het niet gelukt is om voor het pand Ambachtstraat 4 een woonbestemming te krijgen zodat het pand had kunnen dienen voor het huisvesten van een van onze doelgroepen. Het (kantoor)pand zal nu worden verkocht.
- Met de raad zijn de uitkomsten van de Aedes-benchmark gedeeld: de benchmark is het vergelijkend onderzoek naar de prestaties van woningcorporaties. Een nadere analyse wordt nog gemaakt maar geconstateerd is dat QuaWonen overall goed scoort en blijft scoren.
- Meerdere keren is gesproken over onze volkshuisvestelijke opgave in relatie tot onze financiële middelen en de capaciteit van de organisatie. QuaWonen wil zich maximaal inzetten voor de maatschappelijke opgave maar gebleken is ook dat QuaWonen op termijn de grenzen van de eigen financiële normen gaat raken en zelfs overschrijden. Daarbij kwam onder andere aan de orde dat, ten opzichte van de financiële normen die door de externe toezichthouders worden opgelegd, QuaWonen nog een afslag hanteert, de zogenaamde vluchtstrook/remweg teneinde te allen tijde flexibel en wendbaar te kunnen blijven. In 2026 zal de discussie verder gevoerd worden: wat is onze visie op risicomanagement/de strategie op risicobereidheid, hoe lang of breed moet onze vluchtstrook zijn en welke sturingsmogelijkheden hebben we op het gebied van het verhogen van onze inkomsten en/of verlagen van onze uitgaven.
- Het uitbrengen van het bod aan de gemeenten conform de Woningwet en de daarvan afgeleide prestatieafspraken, hebben een vaste plek in de vergadercyclus van de raad. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie. In het verslagjaar zijn nieuwe prestatieafspraken 2025 met de gemeente Krimpenerwaard gemaakt. De prestatieafspraken met de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn meerjarig. Omdat hetgeen door wet- en regelgeving is bepaald met betrekking tot het uitbrengen van het bod aan de gemeenten in het voorjaar, niet meer strookt met de praktijk van het totstandkomingsproces van de (meerjarige) prestatieafspraken, vindt goedkeuring van het bestuursbesluit bod/prestatieafspraken door de raad plaats ten tijde van en in het jaarplan voor het komend jaar. In 2025 dus in het jaarplan 2026. De voortgang wordt gemonitord in de managementrapportage.
- Aan de hand van de managementrapportages heeft de raad onder andere gesproken over:
 - De toewijzing aan bijzondere en urgente doelgroepen.
 - De stijging van de kosten van het mutatieonderhoud, onder andere als gevolg van een groter aantal mutaties door doorstroming naar onze nieuwbouw, en het aantal leegstandsdagen bij nieuwe verhuringen.
 - De personeelsformatie, de (mate van) inhuur van personeel en het ziekteverzuim.
 - Het ontwikkelen van een visie op digitale transformatie, uit te werken in 2026.
 - De beoordeling van de controller: de wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven en de inhoud van de bevindingen. Daarbij is ook de kwaliteit van de managementrapportage zelf aan de orde gekomen en zijn afspraken gemaakt om de kwaliteit verder te verhogen.

Verslag vanuit de commissie Maatschappij

De commissie Maatschappij heeft in het verslagjaar twee keer vergaderd. De vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder en al naar gelang het onderwerp, de manager Bedrijfsvoering en/of de manager Strategie en Participatie. In de vergaderingen is gesproken over:

- Het bestuursverslag QuaWonen over 2024.
- De Kaderbrief 2026, het volkshuisvestelijk deel hiervan.
- De 1^e en 2^e viermaandsrapportage 2025.
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de Huurcommissie over 2024.
- Het jaarplan 2026.
- De huisvesting van aandachtsgroepen.
- De participatie en invloed van belanghebbenden op het beleid van QuaWonen.

De verslagen van de vergaderingen zijn ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de commissie Maatschappij zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

In beide vergaderingen van de commissie Maatschappij is stilgestaan bij het functioneren van deze commissie. Geconcludeerd is dat de meer verdiepende gesprekken op de thema's, met een volkshuisvestelijke blik, meerwaarde oplevert, een goede besluitvorming voor de raad ondersteunt en zeker ook een waardevolle invulling is van de klankbordrol.

Klachtenbehandeling

In de vergadering van juni heeft de raad het jaarverslag 2024 van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (12 klachten in totaal, waarvan 10 in behandeling genomen) en de Huurcommissie (20 klachten in totaal, waarvan 12 in behandeling genomen) besproken. Ten opzichte van 2023 was sprake van een stijging van het aantal ingediende klachten. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in 4 gegronde klachten. De analyse laat zien dat de corporatie er alles aan doet klachten te voorkomen en daar waar nodig de adviezen van de klachtencommissie opvolgt en beoordeelt of proceswijzigingen of anderszins nodig zijn. Het streven blijft immers altijd zo min mogelijk geschillen te laten ontstaan.

Visitatie

QuaWonen laat de maatschappelijke prestaties minimaal een maal per vier jaar onderzoeken door een daartoe bevoegd bureau, de zogenaamde visitatie. Aangezien de voorgaande visitatie dateert van 2021, is de visitatie in 2025 opnieuw uitgevoerd.

De raad heeft, samen met de bestuurder, opdracht tot de visitatie gegeven en heeft ook een gesprek gevoerd met de visitatiecommissie. Een afvaardiging van de raad was betrokken bij de selectie van het visitatiebureau, bij de startbijeenkomst en de presentatie van het conceptrapport. De doelstellingen en leervragen zijn op voorhand geformuleerd: ophalen van input van onze belanghouders om te spiegelen en te leren en de uitkomsten mee te nemen naar het nieuwe Koersplan 2027 e.v. Het visitatierapport laat een prachtige beoordeling zien en geeft ook de gevraagde aandachtspunten die zullen worden meegenomen naar het nieuwe Koersplan.

In een bestuurlijke reactie op het visitatierapport, opgesteld in gezamenlijkheid door de raad en de directeur-bestuurder, wordt nader ingegaan op de doelstellingen/leerthema's. Deze maakt deel uit van het visitatierapport. Het complete visitatierapport, inclusief bestuurlijke en maatschappelijke reactie, is te vinden op de website van QuaWonen.

Toezicht op risicobeheersing

Het signaleren, analyseren en beheersen van risico's (onzekerheden), komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in de raad aan de orde. Het risicomanagement heeft niet alleen betrekking op financiële risico's maar zeker ook op andere zaken die belemmerend zouden kunnen werken voor het realiseren van onze doelstellingen. We zorgen ervoor dat we weten welke risico's we lopen en dat we effectieve maatregelen nemen om deze risico's te verkleinen of te beheersen. Daarnaast willen we ook weer niet risicomijdend zijn en daar waar kansen zich voordoen, deze ook benutten.

De raad toetst niet alleen op de opzet en werking van het systeem en de gestelde normen maar ook op bijvoorbeeld: hoe is de stijl van leidinggeven, hoe wordt intern gedacht over het nemen (en beheersen) van risico's en benutten van kansen en hoe is de bewustwording in de organisatie op dit gebied. De raad spreekt daarover niet alleen met de directeur-bestuurder maar ook met de accountant en de manager Bedrijfsvoering en benut daarnaast de directe lijn met de controller die een leidende en onafhankelijke rol heeft in dit proces. De controller was in het verslagjaar aanwezig bij alle vergaderingen van zowel de raad als de auditcommissie en daarnaast spreekt de raad eenmaal per jaar met de controller in afwezigheid van de directeur-bestuurder.

In het verslagjaar is door een ter zake kundig bureau onderzoek gedaan naar het risicomanagement bij QuaWonen (de Risicomanagement Routekaart). Enerzijds om het huidige niveau van risicomanagement in de organisatie te beoordelen, anderzijds om adviezen te geven voor de doorontwikkeling ervan, passend bij de ambities van de organisatie. De bevindingen laten zien dat de basis op het gebied van risicomanagement bij QuaWonen op orde is. Het advies een visie op te stellen over hoe risicomanagement bij QuaWonen ingericht zou moeten worden (helder en gedeeld beeld), wordt in het voorjaar 2026 opgepakt. Een themasessie met de raad, de directeur-bestuurder, de controller en het managementteam is daarvoor gepland. Daarbij zal ook zeker gesproken worden over de mate van risicobereidheid.

Op het gebied van risico's en risicobeheersing heeft onder andere het navolgende op de agenda van de raad gestaan:

- Met de directeur-bestuurder en ook met de manager Bedrijfsvoering is regelmatig gesproken over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Dit heeft onder andere geresulteerd in het aanscherpen van ons Investeringsstatuut in het verslagjaar en het agenderen van de op te stellen visie op risicomanagement/de strategie op risicobereidheid voor 2026.
- Met de raad worden twee keer per jaar de risico's voor QuaWonen geïnventariseerd in het zogenaamde risicoregister en zijn voorgestelde beheersmaatregelen en prioritering besproken. De raad geeft ook aanbevelingen mee, bijvoorbeeld mogelijke risico's op het gebied van arbeidsmarkt, wet- en regelgeving dan wel politieke besluiten.

- Het intern controleplan: op basis van een risicoanalyse zijn elementen van bedrijfsprocessen benoemd. Deze worden door de controller onderzocht en structureel worden de bevindingen besproken in de raad.
- De audit die de controller heeft uitgevoerd op de naleving van het aanbestedingsbeleid. De bevindingen zijn besproken in de auditcommissie en met de raad. Verbeteracties hebben een plek op de AAA-lijst.
- De audit die de controller heeft uitgevoerd op inkoop, factuurverwerking en betaling. De belangrijkste bevindingen zijn besproken met de raad. Verbeteracties hebben een plek op de AAA-lijst.
- De aanbevelingen van de geactualiseerde frauderisicoanalyse met een overzicht van de risico's per proces alsook aangegeven op welke wijze en met welke maatregelen het risico kan worden afgedekt.
- Bespreken van de zogenaamde AAA-lijst.
- Het Treasuryjaarplan 2025, het Treasury- en beleggingsstatuut en de Financieringsstrategie zijn besproken en goedgekeurd door de raad.
- De uitgevoerde benchmark door de externe adviseur op het gebied van treasury (zie ook het verslag vanuit de auditcommissie).
- Goedkeuring van bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoedprojecten. De fasedocumenten zijn standaard voorzien van een risicoparagraaf zodat risico's inzichtelijk zijn en gewogen kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van een vastgesteld investeringskader.
- Bespreking van de managementrapportages per vier maanden.
- Bespreking van de jaarstukken 2024 met en de bevindingen van de accountant (het accountantsverslag).
- De Kaderbrief 2026, waarin o.a. normen en kaders worden benoemd vanuit de financiële sturing, voor investeren, financieren en kasstromen.
- De begroting 2026, inclusief politieke en economische scenario's, benoemd en uitgewerkt. Op deze wijze worden risico's op voorhand beoordeeld op impact op beleidskeuzes en financiële normenkaders en kan, indien nodig, tijdig worden bijgesteld.
- Brief van de Autoriteit woningcorporaties inzake beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2024.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder verklaart dat QuaWonen borgbaar is voor de jaren 2025-2027 en waarin het borgingsplafond bepaald wordt. Dit betekent dat de door QuaWonen begrote investeringen geborgd kunnen worden gefinancierd.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder oordeelt dat QuaWonen een financieel stabiele corporatie is met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

De raad ziet met de controller dat in 2025 een mooie verbeterslag is gemaakt in zowel het proces als de kwaliteit van de aangeleverde interne controlerapportages.

Zowel de accountant als een extern uitgevoerde audit onderschrijven ons beeld dat QuaWonen een robuust fundament heeft gelegd op het gebied van risicomangement en dat de organisatie in control is. Aandachtspunten die benoemd zijn krijgen opvolging en/of zijn in ontwikkeling, een en ander is goed transparant te volgen en de bevindingen uit de interne controle matchen met de bevindingen van de accountant.

Oprichtingsverwachting externe accountant

In het verslagjaar is door de raad opdracht verstrekt tot de jaarrekeningcontrole over het boekjaar eindigend op 31 december 2025.

10.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad van commissarissen is ook werkgever van het bestuur van de corporatie.

De raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, benoemt de directeur-bestuurder, begeleidt zijn persoonlijke en professionele ontwikkeling en geeft invulling aan het beoordelings- en beloningsbeleid. De raad wordt hierbij geadviseerd door de remuneratiecommissie.

Naast het beoordelen of vooraf afgesproken doelstellingen zijn gerealiseerd, kijkt de raad ook naar het gedrag van de bestuurder en de leiderschapsstijl die hij hanteert. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de samenwerking met en in het managementteam en interactie met medewerkers in de organisatie. Goed werkgeverschap is in het belang van de organisatie: met een goede balans tussen vertrouwen en controle creëert dit stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt het ervoor dat de bestuurder zijn functie goed kan uitoefenen.

Verslag vanuit de remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar driemaal vergaderd. Onderwerpen die in de vergadering aan de orde zijn gekomen:

- Doelstellingen directeur-bestuurder 2025 en de voortgang daarvan.
- Het bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder.
- De samenstelling van de raad van commissarissen en het rooster van aftreden, resulterend in een voorstel de raad uit te breiden met een 6^e lid.
- De voortgang werving en selectie 6^e lid RvC.
- Het opleidingsplan RvC 2025.
- De voorbereiding van de zelfevaluatie 2025.
- Het functioneren van de RvC-leden en de raad als geheel.
- Het bezoldigingsbeleid RvC.
- Het beschikbaar stellen van een stageplek binnen de raad voor de leergang "de aankomende commissaris" van de VTW voor 2025.
- Personele aangelegenheden binnen de organisatie.

Alle verslagen van de vergaderingen worden ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de remuneratiecommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

Bestuur, samenstelling en benoeming

Het bestuur van QuaWonen bestaat in 2025 uit:

Naam	Benoemd	Herbenoemd	Beëindigd per
Dhr. ir. D.F.A. Gerlof	01-04-2020	01-04-2024	

De heer Gerlof heeft de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard (vanaf 1 april 2020).
- Voorzitter van Stichting Viewpoint (vanaf 1 januari 2024).
- Lid bestuur Stichting Geuzenpenning in Vlaardingen (vanaf 1 april 2024).

Beoordelingskader en beoordeling

De beloning en arbeidsvoorwaarden worden jaarlijks door de remuneratiecommissie, in overleg met de Adviseur Organisatieontwikkeling en de controller van QuaWonen, getoetst aan dan geldende wet- en regelgeving (WNT). Sprake is van een vast salaris met de mogelijkheid tot 2% structurele groei bij goed functioneren, te bepalen door en na besluitvorming in de raad, tot de maximale norm van de WNT is bereikt. De directeur-bestuurder komt niet in aanmerking voor een flexibele (prestatie)beloning.

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten en de wijze waarop de directeur-bestuurder acteert.

Voor de beoordeling eind van het jaar hanteert de raad criteria die samen met de directeur-bestuurder begin van het jaar zijn beschreven en vastgelegd. Deze doelstellingen omvatten zowel concrete te behalen resultaten als persoonlijke ontwikkelpunten en worden eind van het jaar voorzien van een reflectie door de directeur-bestuurder op de behaalde resultaten.

Daarnaast spreekt de remuneratiecommissie met het managementteam en de Adviseur Organisatieontwikkeling en spreekt (een afvaardiging van) de raad met de controller, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties.

Uit de verschillende gesprekken en uit eigen bevindingen komt een unaniem positief beeld naar voren met betrekking tot het functioneren van de directeur-bestuurder. En ook de samenwerking met de raad verloopt goed en constructief. De toegepaste salarisverhoging per 1 januari 2026 past binnen de ruimte die de WNT biedt.

Beloningskader en beloning

Beloningskader voor de beloning van de directeur-bestuurder is de Wet Normering Topinkomens 2013 en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en daaropvolgende uitvoeringsbesluiten. Jaarlijks worden de maxima aangepast bij ministeriële regeling (geïndexeerd).

De totale jaarbeloning 2025 voor de heer Gerlof bedraagt € 205.137,40.

Dit bedrag bestaat uit de navolgende componenten: beloning en werkgeversbijdrage pensioenpremie alsook de fiscale bijtelling van de leaseauto.

QuaWonen is, op grond van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie tenminste 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 206.000. De beloning van de directeur-bestuurder past dan ook binnen de maxima van de WNT en de ministeriële

regeling. Een overzicht van de beloning is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

Pensioenaanspraken en secundaire arbeidsvoorwaarden

De heer Gerlof neemt deel aan de bij QuaWonen geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Van de maandelijkse premie voor deze voorziening houdt QuaWonen een percentage in op het maandloon van de directeur-bestuurder dat overeenstemt met het percentage van werknemers op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Er is dus geen sprake van aanvullende pensioenafspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform CAO Woondiensten.

Organisatie, cultuur en integriteit

Cultuur

De raad is van mening dat cultuur en gedrag zeker onderdeel uitmaakt van professioneel toezicht. Naast alle wet- en regelgeving, statuten en reglementen, zijn aspecten van houding en gedrag essentieel voor het goed functioneren van zowel de raad als het bestuur en de organisatie. De raad benut de gesprekken met de directeur-bestuurder maar ook met de accountant, het managementteam, de controller, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties, om zich een beeld te kunnen vormen over de cultuur in de organisatie.

De raad heeft in het verslagjaar meerdere keren bij het functioneren van het eigen team stilgestaan, hoe doen wij het als raad op het gebied van houding en gedrag, onderling maar ook richting directeur-bestuurder en organisatie. Wat betekenen de kernwaarden voor ons als raad en hoe blijven we betrokken en zichtbaar maar ook, durven we elkaar aan te spreken en hoe doen we dat dan.

Ook de organisatieontwikkeling en personele ontwikkelingen, onder andere de samenstelling van het managementteam en het (langdurig) ziekteverzuim, zijn onderwerpen van gesprek met de raad. In het verslagjaar is meerdere keren gesproken over de (personele) ontwikkelingen op de afdeling Vastgoed en het ingezette verbetertraject. De raad is geïnformeerd over de opzet en voortgang en gesproken is over de wijze waarop dit verbetertraject ook bijdraagt aan de gewenste cultuur bij QuaWonen, bijvoorbeeld op het gebied van (afdelingsoverschrijdende) samenwerking.

Eind 2024 heeft de organisatie de cultuuranalyse afgerond en zijn nieuwe kernwaarden vastgesteld: GeWoon Duidelijk, GeWoon Luisteren en GeWoon Ontdekken. In april 2025 heeft de raad in een themasessie met de Adviseur Organisatieontwikkeling gereflecteerd op wat de kernwaarden van QuaWonen betekenen in houding, gedrag en samenwerking, voor de organisatie maar ook voor de raad zelf.

Integriteit

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Ook heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Zo voldoen we aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van QuaWonen.

De raad heeft kennisgenomen van de jaarlijkse handreiking Integriteit van de Aw, waarin dit jaar speciale aandacht werd geschonken aan fraude bij woningtoewijzing.

In het verslagjaar is fraude met een verhuurdersverklaring door een huurder van QuaWonen aan het licht gekomen. De fraude is gemeld bij en besproken met de Autoriteit Woningcorporaties en er is aangifte van valsheid in geschrifte gedaan.

10.5 VERSLAG VANUIT DE ADVIES- EN KLANKBORDROL

Vanuit de klankbordrol fungeert de raad als constructieve gesprekspartner voor het bestuur en worden strategische keuzes, beleidsontwikkelingen en actuele vraagstukken getoetst en gespiegeld.

De raad hoopt hiermee invalshoeken, ervaringen en perspectieven aan de directeur-bestuurder mee te geven, zonder ervan uit te gaan dat het advies van de raad moet worden overgenomen. De raad reflecteert jaarlijks hoe deze rol wordt ingevuld en probeert daar nog meer verdieping aan te geven: het gesprek open voeren, gericht op het delen van kennis, de raad in de rol van klankbord en niet als besluitvormer. Om deze rol goed te kunnen vervullen haalt de raad zelf ook informatie op, bijvoorbeeld in overleggen met de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam maar ook in opleidingen en netwerkactiviteiten.

Vanuit de klankbordfunctie zijn in 2025 de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergaderingen wordt tijd ingepland om dieper op bepaalde thema's in te gaan. In samenspraak worden de thema's bepaald (de raad draagt ook zelf themaonderwerpen aan) en op inhoud geeft dit de raad gelegenheid de adviserende en/of klankbordrol naar de directeur-bestuurder goed te vervullen en kennis te verdiepen. In het verslagjaar is het op deze wijze behandelen van thema's geëvalueerd en geconcludeerd is dat deze werkwijze nog steeds goed bevalt.
- Thema's die dit jaar aan de orde kwamen: het assetmanagement, de bewonersparticipatie, het (streef)huurbeleid en de huisvestingsverordeningen in de gemeenten Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard (zie paragraaf 10.3).
- Gesproken is over het verkoopbeleid en de voor verkoop gelabelde woningen, gekoppeld aan ons portefeuilleplan. Gezien de grote volkshuisvestelijke opgave en de realisatiegraad van onze meerjaren investeringsbegroting, worden de inkomsten die we verkrijgen uit de verkoop van woningen steeds belangrijker. In 2026 zullen we dan ook actiever gaan sturen op de realisatie van de verkoop van het aantal begrote woningen met verkooplabel.
- Vanuit de raad en vooral vanuit de commissie Maatschappij is meegedacht over de vorm en wijze van rapporteren over en monitoren van het behalen van onze koersplandoelen over de jaren dat het Koersplan van kracht is, resulterend in een koersplanrapportage die elk jaar besproken wordt ten tijde van de jaarstukken.
- Op diverse momenten is bediscussieerd duiding te geven aan de criteria/ijkpunten die gehanteerd worden om investeringsbeslissingen te nemen of juist onderscheid te maken tussen investeringen, mocht daar op termijn een financiële noodzaak voor zijn. Uiteindelijk heeft dit een plek gekregen in het herijkte Investeringsstatuut.
- We zien dat met name in de commissievergaderingen de invulling van de advies- en klankbordrol meer diepgang krijgt. Ook voor de corporatie interessante gevolgde seminars of verschenen rapporten worden gedeeld binnen de raad en met de organisatie.
- De raad denkt mee over organisatorische aangelegenheden, zoals in het verslagjaar de samenstelling van het managementteam en de teamleiders, het verbetertraject van de afdeling Vastgoed en het effect daarvan op de organisatie en het behalen van onze doelen.

10.6 Samenstelling en functioneren

Samenstelling

Functieprofiel

De raad van commissarissen van QuaWonen bestaat uit vijf leden. Twee commissarissen zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De profielschets(en) van de raad en de leden beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijk kwaliteiten voor de leden van de raad. Voor de volledige profielschets(en) wordt verwezen naar de website van QuaWonen.

De raad is van mening dat de huidige profielschets voldoende basis biedt voor een evenwichtige samenstelling van de raad, ten aanzien van kennis, ervaring, leeftijd, geslacht en persoonlijkheid.

Benoeming en herbenoeming

Eind 2024 is gesproken over de (gewenste) spreiding in het rooster van aftreden, gezien het feit dat twee commissarissen per 1 januari 2027 en twee commissarissen per 1 mei 2028 hun maximale zittingstermijn zullen bereiken. Begin 2025 heeft de raad ingestemd met een voorstel van de remuneratiecommissie om al in 2025 een commissaris te werven teneinde zowel de spreiding in het rooster van aftreden als een goede kennisoverdracht binnen de raad te bewerkstelligen. Vervolgens is een commissie werving en selectie samengesteld bestaande uit twee leden van de raad (mevrouw Van Os en de heer Den Ouden).

Onder begeleiding van een extern wervingsbureau is een functieprofiel opgesteld en vastgesteld door de raad, zijn advertenties geplaatst en heeft selectie van de kandidaten plaatsgevonden. Met de eindkandidaat zijn in november klikgesprekken gevoerd met de overige leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder en heeft de Ondernemingsraad positief geadviseerd.

In de november-vergadering van de raad is het voorgenomen besluit tot benoeming genomen en is de procedure voor het aanvragen van de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Aw opgestart.

In december heeft mevrouw Sijbrandij besloten haar lidmaatschap van de raad per 1 januari 2026 te beëindigen. Ze is tot de conclusie gekomen dat het lidmaatschap van de raad steeds lastiger te combineren is met haar overige (toenemende) werkzaamheden. Eind 2025 is contact opgenomen met de huurdersorganisaties om te kijken welke mogelijkheden er zijn om de vacant gekomen huurderszetel

op korte termijn te vervullen. Dit heeft erin geresulteerd dat mevrouw A. Derksen per 1 april 2026 is benoemd tot lid van de raad van commissarissen, op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

Trainee

De VTW (de beroepsorganisatie voor toezichthouders) organiseert ook in 2025 de leergang 'de aankomende commissaris'. De raad heeft eerder goede ervaringen opgedaan en heeft daarom besloten om voor deze leergang een stageplek in de raad beschikbaar te stellen. Vanaf 1 september 2025 vervult de heer Van der Zweth deze stageplek.

Samenstelling en rooster van aftreden per 31 december 2025

Naam	Functie	Geboortedatum	Beroep/expertise	Deskundigheid	Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds
Dhr. Mr. B. de Vries	Voorzitter Lid Remuneratiecommissie	13-09-1958	o Directeur Finamar BV o Directeur Droomgaard BV	o Financiën en control o Volkshuisvesting o Toezicht	o Voorzitter RvC Noord Nederlandse P&I Club o Lid raad van advies Rawabi Holding o Penningmeester Stichting Promotie Krimpenerwaard o Lid van de LAG (Lokale ActieGroep) LEADER Krimpenerwaard	01-01-2019
Mw. Ir. J.B. Sanders	Vice-voorzitter Voorzitter commissie Maatschappij	20-3-1966	o Directeur ProMan BV (liquidatie 31 december 2025)	o Volkshuisvesting o Vastgoed o Projectontwikkeling o Wonen-zorgwelzijn	o Voorzitter RvC Rhiant H-i-A	01-01-2019
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders Voorzitter Remuneratiecommissie Lid commissie Maatschappij	11-04-1962	o Voormalig directeur-bestuurder zorginstelling	o Wonen-zorgwelzijn o HRM o Management	o Lid RvC Cazas Wonen	01-05-2020

Naam	Functie	Geboortedatum	Beroep/ o expertise	o Deskundigheid	o Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds
Dhr. drs. D. den Ouden	Lid Voorzitter Audit-commissie	02-04-1980	o Head of Central Regulations & Policies ABN Amro Bank	o Financiën en control o Management	o Lid RvT & voorzitter Audit-commissie De Pier Groep	01-05-2020
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert	Lid Op voordracht huurders Lid Audit-commissie	04-11-1979	o Jurist Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	o Juridisch o Vastgoedontwikkeling en beheer o Governance o Volkshuisvesting	o Lid RvC Veerdienst Schoonhoven BV	01-07-2023 Treedt af per 1-1-2026

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de raad voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden benoemd en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de raad van commissarissen is ten hoogste acht jaar.

Het rooster van aftreden van de raad is per 31 december 2025 als volgt:

Naam	Functie	Benoemd sinds	Treedt af	Herbenoembaar (totale periode max 8 jaar)
Dhr. Mr. B. (Bote) de Vries	Lid Voorzitter	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. Ir. J.B. (Janine) Sanders	Lid Vicevoorzitter	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. B.G.A.M. (Trix) van Os MA HRM	Lid op voordracht huurders	01-05-2020	01-05-2028	Nee
Dhr. drs. D. (Daan) den Ouden	Lid	01-05-2020	01-05-2028	Nee
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert	Lid op voordracht huurders	01-07-2023	01-01-2026	n.v.t.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de raad, dragen de leden van de raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming en handelen de leden integer. Afspraken zijn hierover gemaakt: (nieuwe) nevenfuncties en zaken die mogelijk tot (de schijn van) belangenverstreming zouden kunnen leiden, worden direct bij (de voorzitter van) de raad gemeld. En structureel één keer per jaar wordt hier in de laatste RvC-vergadering van het jaar nadrukkelijk bij stilgestaan en worden, waar nodig, aanvullende afspraken gemaakt.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Mocht daartoe aanleiding zijn, dan is de raad aanspreekbaar op het door hen gehouden toezicht. De contactgegevens van de raad staan op de website van QuaWonen.

Meldingsplicht

Conform de bepalingen in de Woningwet, heeft de raad goede nota genomen van de brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties. Bij zaken als financiële problemen, twijfel over integriteit of rechtmatigheidskwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2025 zijn er geen zaken geweest die melding bij de Autoriteit nodig maakten.

Informatievoorziening

Om goed toezicht te houden is informatie essentieel. De raad vraagt zich af of de geboden informatie toereikend is of dat meer informatie nodig is om een besluit goed te keuren, een visie te vormen of de strategie te bepalen. Dat betekent alert zijn en zelf ook informatie ophalen of kritisch doorvragen om de gewenste informatie te verzamelen:

- Bij de directeur-bestuurder: de raad laat zich door de directeur-bestuurder zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante onderwerpen. Denk aan managementrapportages, notities/analyses over bepaalde, specifieke onderwerpen die de corporatie aangaan, QuaWonen in de publiciteit etc. De raad agendeert daarbij ook zelf onderwerpen en geeft ook aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/verbredend) met de directeur-bestuurder willen bespreken.
- Bij de accountant: aan de hand van schriftelijke rapportages maar zeker ook in gesprekken met de accountant.
- Bij de controller en managers: zowel de controller als de managers sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen van de raad.
- Bij belanghebbenden: de raad houdt zelf voeling met en haalt informatie op bij belanghouders zoals gemeenten en huurdersorganisaties maar ook binnen de organisatie bij de ondernemingsraad.
- Bij de bespreking van de managementrapportages: gecheckt wordt, in samenspraak met de bestuurder, of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad en daar waar nodig wordt de rapportage aangescherpt, uitgebreid of ingedikt. Besproken is ook de gewenste diepgang van de analyse bij de gepresenteerde cijfers in de managementrapportages: wat is de oorzaak van de afwijking, wat is het effect op de doelstelling(en) en wat gaan we eraan doen.
- Bij de bespreking van de investeringsvoorstellen: zijn afwegingen en keuzes voldoende beschreven zodat de raad een weloverwogen besluit kan nemen.
- Gevraagd is voortaan bij de begrotingsbehandeling ook de meerjaren onderhoudsbegroting, inclusief de review van de controller, aan de vergaderstukken toe te voegen. In het verslagjaar is deze zowel in de auditcommissie als in de raad besproken.
- Door educatie en het volgen van seminars en informatie van brancheorganisaties.

In de Visie op besturen en toezicht houden is de wijze van informatie-uitwisseling ook uitgewerkt en vastgelegd.

Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode.

De zelfevaluatie 2025 is begin 2026 uitgevoerd onder externe begeleiding.

Stilgestaan is bij het functioneren van de raad zelf en de onderlinge samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder. Besproken zijn de punten die goed gaan maar ook aandachtspunten zijn genoteerd.

Permanente educatie

De raad en de directeur-bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen.

De leden ontvangen uitnodigingen voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. Ook themasessies (voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de raad) dragen bij aan kennisverbreding en -verdieping.

Jaarlijks actualiseert de raad het opleidingsplan voor het komende jaar. Bij de bespreking en vaststelling van het opleidingsplan wordt onderling afgestemd wie welke opleiding/training gaat volgen, relevant in relatie tot de opgave van QuaWonen. Afgesproken is ook elkaar te informeren over individueel gevolgde trainingen/seminars om zo binnen de raad en met de directeur-bestuurder kennis te delen.

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het Reglement Permanente Educatie. In dit Reglement is bepaald dat commissarissen worden geacht studiepunten te behalen, gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor een corporatiecommissaris. Per kalenderjaar dienen hier minimaal 5 uren (dit zijn 5 PE-punten) aan te worden besteed en een overschot aan behaalde punten in het voorafgaande jaar mag (tot een maximum van 5), meegenomen worden naar het volgende jaar. Uit onderstaande tabel blijkt dat alle leden van de raad aan hun PE-verplichting hebben voldaan.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2025	Overschot/tekort		
		Overschot/tekort 2024	Voldaan	Overschot/tekort 2025
Dhr. Mr. B. de Vries	+4	+2	Ja	+1
Mw. Ir. J.B. Sanders	+12	+5	Ja	+5
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	+10	+5	Ja	+5
Dhr. drs. D. den Ouden	+4	+5	Ja	+4
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert (naar rato)	+24	+5	Ja	+5

Conform het Aedes Reglement Permanente Educatie bestuurders woningcorporaties, geldt voor de directeur-bestuurder een verplichting om 108 PE-punten te behalen in een termijn van drie kalenderjaren. Eind 2025 staat het saldo op 131 punten. Ook onze directeur-bestuurder heeft aan zijn PE-verplichting voldaan.

10.7 Bezoldiging

De hoogte van de honorering van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op:

- Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Evaluatiewet WNT.
- De uitwerking van de WNT in de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting voor het jaar 2014 en de daaropvolgende wijzigingen met staffel.
- De per 1 januari 2023 geldende Adviesregeling bezoldiging toezichthouders van de VTW.

De honorering van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de directeur-bestuurder in de grootteklasse waar QuaWonen is ingedeeld, namelijk € 206.000 (bezoldigingsklasse F, zie ook paragraaf 10.4). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigings-maximum zijn en van de individuele leden maximaal 10%.

Conform de VTW-adviesregeling bedraagt het geadviseerde bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter 12% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum, voor QuaWonen € 24.720. Voor een RvC-lid is dat 8%, of wel € 16.480. Geadviseerd wordt de totale honorering van een RvC niet meer te laten zijn dan 52%, in het geval van QuaWonen € 107.120. De raad van commissarissen heeft de bezoldiging in 2022 opnieuw vastgesteld met de afspraak jaarlijks de indexering van de WNT/VTW te volgen.

In totaal zijn in 2025 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de voorzitter van de raad € 24.720 en de leden € 16.480 bruto, exclusief btw. In totaal voor de gehele RvC € 90.640.

De trainee heeft in 2025 een vergoeding ontvangen ter hoogte van € 1.300 bruto, exclusief btw. De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft daarmee onder de geldende WNT-normen en volgt de maxima van de Adviesregeling VTW. Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

De honorering van de leden van de raad kent geen variabele, resultaatafhankelijke component, geen vaste onkostenvergoeding en geen mogelijkheid van een vergoeding die relatie houdt met de beëindiging van het lidmaatschap. Van de mogelijkheid kosten en/of kilometers te declareren is in 2025 geen gebruik gemaakt. De kosten voor opleidingen/seminars, bezocht door individuele leden, worden voor zover passend binnen het vastgestelde budget, door QuaWonen betaald.

10.8 Vergadering en overleg

Vergaderingen raad van commissarissen

De raad heeft in 2025 in totaal zeven keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Zonder de directeur-bestuurder heeft de raad gesproken met de controller en de accountant en voorafgaand aan elke reguliere vergadering neemt de raad kort de tijd om de vergadering in beslotenheid voor te bereiden.

De voorzitter van de raad heeft structureel overleg met de directeur-bestuurder om de agenda voor de vergadering voor te bereiden en eventuele andere (actuele) zaken te bespreken. Ook de agenda's van de commissievergaderingen worden door de directeur-bestuurder met de voorzitter van de betreffende commissie voorbereid.

In het verslagjaar 2025 verrichtte de raad de volgende statutaire werkzaamheden:

- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2025.
- Goedkeuring besluit Treasury- en beleggingsstatuut.
- Goedkeuring besluit Financieringsstrategie 2025.
- Goedkeuring besluit Fiscaal Statuut.
- Goedkeuring besluit Kaderbrief 2026.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het jaarplan/begroting 2026 (inclusief QuaWonen Energie BV), inclusief goedkeuring besluit bod, vertaald naar prestatieafspraken, gemeenten Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard 2025.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract verduurzamingsproject Allegro Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract De Zellingen Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit tot sloop Jan Lutma e.o. Schoonhoven.
- Goedkeuring besluit tot verkoop Ambachtstraat 4, Bergambacht.
- Goedkeuring besluit Investeringsstatuut.
- Vaststellen van de jaarstukken QuaWonen 2024 (inclusief QuaWonen Energie BV).
- Vaststellen functieprofiel nieuw lid raad van commissarissen.
- Voorgenomen besluit benoeming eindkandidaat lid raad van commissarissen.

Besluitvorming

Bij besluitvorming baseert de raad zich op wettelijke, statutaire en andere voorschriften en toetst de raad de inhoud op zorgvuldige argumentatie, volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit en de risicobeheersing.

Overige onderwerpen

De raad nam ook besluiten met betrekking tot:

- De doelstellingen 2025 van de directeur-bestuurder.
- Samenstelling raad van commissarissen en procedure werving en selectie nieuw lid RvC.
- Invulling zelfevaluatie raad van commissarissen 2025.
- De opdracht controle jaarrekening 2025 accountant Deloitte.

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

De raad vindt het belangrijk goed contact te hebben met de huurdersorganisaties, als vertegenwoordigers en belangenbehartigers van onze huurders. Niet alleen om de huurdersorganisaties te informeren over de wijze waarop de raad toezicht houdt op de voor hen belangrijke aspecten maar zeker ook om zienswijzen en standpunten met elkaar te delen, toelichting te geven op (beleids)besluiten en te discussiëren over ontwikkelingen in de organisatie en de maatschappelijke omgeving.

De leden van de raad, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties geven hier invulling aan en hebben structureel twee keer per jaar overleg met de huurdersorganisaties, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Van dit overleg wordt verslag gedaan in de voltallige raad en wordt, daar waar nodig, specifieke aandacht gevraagd van de directeur-bestuurder.

In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- De beleidsthema's bewonersparticipatie en huurbeleid.
- De wijze van communiceren van de corporatie naar de huurders en huurdersorganisaties, in zijn algemeenheid en meer specifiek bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.
- De belasting van de leden van de huurdersorganisaties voor hun werk lokaal en in het Centraal Overleg Huurdersorganisaties en de inspanningen die het kost om vacante bestuurszetels te vervullen.
- De continuïteit en voortgang van ingezette processen bij QuaWonen: de tijd die nodig is om te komen van visievorming naar beleid.

In het verslagjaar heeft een afvaardiging van de huurdersorganisaties deelgenomen aan een door QuaWonen georganiseerd werkbezoek bij een bouwbedrijf, gespecialiseerd in duurzame woningen. Een van de huurderscommissarissen was hier ook bij aanwezig.

De huurderscommissarissen waarderen de openheid waarin de gesprekken plaatsvinden, positief kritisch en uit alles blijkt de grote mate van betrokkenheid bij onze corporatie en onze huurders.

Overleg met de ondernemingsraad

Een afvaardiging van de raad spreekt structureel twee keer per jaar met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder is bij deze overleggen niet aanwezig. Voor de raad een zinvol overleg om de toezichtrol goed te kunnen vervullen: wat speelt er in de organisatie en bij de medewerkers en hoe acteert de directeur-bestuurder. De verkregen input wordt gedeeld met de voltallige raad en ook meegenomen door de remuneratiecommissie in het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

In 2025 is onder andere gesproken over:

- De algemene gang van zaken bij QuaWonen, het beeld van de ondernemingsraad op de organisatie, het functioneren van de directeur-bestuurder en het managementteam en overige personele aangelegenheden.
- De herkenbaarheid van de uitkomsten van het visitatierapport.
- De werkgeversrol van QuaWonen.
- De samenstelling van de OR, de ontwikkeling van het team OR en de mate waarin de OR gevoed wordt door de medewerkers/organisatie.
- De financiële (toekomstige) situatie van QuaWonen en de mate van risicobereidheid.
- De personele wisselingen in de organisatie en het effect daarvan op bepaalde afdelingen.

De raad waardeert de plezierige gesprekken met en de openhartige en positief kritische houding van de ondernemingsraad. Belangrijk voor de raad om goed voeling te kunnen houden met de organisatie.

Overleg met overige belanghouders

De raad vindt het belangrijk zich ook zelf een beeld te vormen over wat er leeft en speelt bij de belanghouders en gebruikt daarvoor onder andere het eigen netwerk.

Daarnaast blijven we alert op het ontmoeten van belanghouders bij meer informele momenten van de corporatie, bijvoorbeeld een 1^e paal of (deel)opleveringen van bouwprojecten. Verkregen input wordt teruggekoppeld naar de voltallige raad en de directeur-bestuurder.

10.9 Tot Slot

Vooruitblik

Wat ons als corporatie te doen staat de komende tijd, is helder verwoord in het Koersplan en gezien de (politieke) ontwikkelingen en de onveranderde druk op de (huur)woningmarkt, zullen alle zeilen blijvend bijgezet en lef getoond moeten worden om de doelen te halen.

We zullen daarvoor onze medewerkers én onze belanghouders hard nodig hebben.

Dankwoord

We hebben het jaar afgesloten met het vertrek van ons RvC-lid mevrouw Sijbrandij. De raad is haar erkentelijk voor haar bijdrage aan de raad en vooral haar inzet voor en contact met de huurders(organisaties).

Op deze plaats wil de raad ook een woord van dank richten tot de bestuurder, de bestuurssecretaris, het management en de medewerkers van QuaWonen. Het jaar wordt afgesloten met mooie resultaten op het gebied van investeringen, dienstverlening, samenwerking etc. QuaWonen mag daar trots op zijn, de raad is dat in ieder geval, dank voor een ieders inzet!

Slotverklaring

Het bestuur van QuaWonen heeft de jaarstukken 2025 opgesteld. Accountant Deloitte heeft de jaarstukken beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad van commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juiste weergave zijn van het functioneren en de financiële positie van QuaWonen en heeft de jaarstukken 2025 in de vergadering van 17 juni 2026 vastgesteld.

Vastgesteld door de raad van commissarissen van QuaWonen
Bergambacht, 17 juni 2026

B. de Vries
Voorzitter

11. Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023
Aantal verhuureenheden			
Woningen in verhuur	8.966	8.854	8.816
. <i>daeb</i>	8.851	8.734	8.688
. <i>niet daeb</i>	115	120	128
Woningen op voorraad i.v.m verkoop	9	6	4
Woonwagens (incl. standplaats)	2	2	2
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	28	26	24
Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)	13	14	14
Intramurale zorg (eenheden)*	205	205	205
Parkeerplaatsen/garages	380	380	380
Bergingen/scootmobielboxen	126	125	50
Totaal	9.729	9.612	9.495
* Intramurale zorgcontracten	13	13	13

Mutaties in het woningbezit:

1) Aantal opgeleverde huurwoningen	126	45	44
2) Aantal aangekocht	1	6	4
3) Aantal verkocht (bestaand bezit)	-12	-11	-14
4) Aantal gesloopt	-	-	-59

Aantal woningen naar huurprijsklasse

Goedkoop	701	629	803
Betaalbaar	6.551	6.582	6.666
Duur tot toeslaggrens	1.608	1.539	1.222
> huurtoeslaggrens	106	104	125
Totaal	8.966	8.854	8.816

Prijs en kwaliteit

Aantal reparatieverzoeken / woning	1,10	1,12	1,22
Gemiddelde aantal punten WWS (daeb woningen)	170,7	169,2	161,3
Gemiddelde netto huurprijs	638	609	578
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	56,8%	56,7%	59,5%
Huur / WOZ-waarde	2,68%	2,64%	2,62%

Het verhuren van woningen

Aantal nieuwe verhuringen	572	457	456
Mutatiegraad (opzeggingen)	6,1%	4,9%	5,0%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,42%	0,49%	0,40%
Huurderving in % jaarhuur	1,66%	0,94%	0,63%

	2025	2024	2023
Financiële continuïteit			
<i>Continuïteitsratio's:</i>			
Solvabiliteit obv marktwaarde	75,9%	76,9%	75,9%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	62,5%	61,5%	50,6%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	1,74%	1,73%	1,6%
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,7	3,9	4,0
Loan to value (beleidswaarde)	34,3%	35,7%	45,5%
Loan to value (marktwaarde)	21,7%	20,9%	21,5%
Direct rendement (beleidswaarde)	2,6%	3,2%	4,4%
Direct rendement (marktwaarde)	1,6%	1,9%	2,1%
<i>Discontinuïteitsratio's:</i>			
. Dekkingsratio	19,8%	21,1%	21,2%
. Onderpandratio	19,8%	21,1%	21,2%

Balans en resultatenrekening per woning			
Eigen vermogen	156.170	156.451	142.354
Jaarresultaat	1.673	14.708	-9.660
Exploitatieresultaat	3.232	3.722	3.753
Rentedragende schuld	43.873	41.430	39.495
Beleidswaarde	126.721	114.775	85.602
Marktwaarde	199.981	195.947	181.665
Verhuur- en beheeractiviteiten	429	440	477
Onderhoudsactiviteiten	3.516	2.739	2.534
WOZ-waarde	285.125	276.425	264.457
Balanstotaal	205.770	203.536	187.511
Rentelasten	762	683	640
Leefbaarheid	220	194	195

Medewerkers			
Aantal medewerkers	102	102	100
Aantal vrouwen	55	54	51
Aantal mannen	47	48	48
Aantal Fte (gemiddeld)	92,6	90,8	90,4
Aantal Fte per 100 woningen	0,97	0,98	0,98
Aantal VHE per fte	96,84	97,54	97,52
Personeelskosten per fte	87.594	86.366	81.560
Personeelskosten per woning	905	885	836
Gemiddelde leeftijd	50,3	49,9	48,7

JAARREKENING 2025

12. Balans per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
		* € 1.000	* € 1.000
Actief			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	20.1	313	475
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	20.2	1.756.698	1.696.665
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	20.2	36.332	38.253
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.2	38.893	37.506
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.2	-	16.720
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.831.923	1.789.144
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.3	4.664	4.875
Totaal van materiële vaste activa		4.664	4.875
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	20.4	414	553
Overige vorderingen	20.4	2.390	2.292
Totaal van financieel vaste activa		2.804	2.845
Totaal van vaste activa		1.839.704	1.797.339
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	20.5	1.892	873
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	20.5	-	-
Totaal van voorraden		1.892	873
Vorderingen			
Huurdebiteuren	20.6.1	226	244
Overheid	20.6.2	-	176
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20.6.3	6	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20.6.4	863	-
Overige vorderingen	20.6.5	176	155
Overlopende activa	20.6.6	254	79
Totaal van vorderingen		1.525	665
Liquide middelen	20.7	2.680	3.228
Totaal van vlottende activa		6.097	4.766
Totaal van activa		1.845.801	1.802.105

Passief	Ref.	31-12-2025 * € 1.000	31-12-2024 * € 1.000
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	20.8	1.083.045	1.074.214
Overige reserves	20.8	317.171	311.001
Totaal van eigen vermogen		1.400.216	1.385.215
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	20.9	2.427	1.236
Overige voorzieningen	20.9	331	303
Totaal van voorzieningen		2.758	1.539
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	20.10	55	71
Schulden aan banken ⁶⁹¹⁷⁰	20.10	386.334	352.794
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.10	35.502	34.840
Overige schulden	20.10	-	-
Totaal van langlopende schulden		421.891	387.705
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	20.11	276	29
Schulden aan banken	20.11	6.961	13.942
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	20.11	3.530	3.735
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	20.11	2.893	4.652
Overige schulden	20.11	1.071	595
Overlopende passiva	20.11	6.205	4.693
Totaal van kortlopende schulden		20.936	27.646
Totaal van passiva		1.845.801	1.802.105

13. Winst- en verliesrekening over 2025

	Ref.	2025	2024
		* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	21.1	69.340	65.772
Opbrengsten servicecontracten	21.2	1.200	1.133
Lasten servicecontracten	21.2	-1.255	-1.162
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21.3	-3.843	-3.899
Lasten onderhoudsactiviteiten	21.4	-31.523	-24.255
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	21.5	-4.944	-4.639
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.975	32.950
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.6	4.899	5.348
Toegerekende organisatiekosten	21.6	-130	-128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	21.6	-3.000	-3.717
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.769	1.503
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	21.7	-8.268	-25.128
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	21.7	6.883	135.207
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	21.7	485	552
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-900	110.631
Opbrengst overige activiteiten	21.8	734	622
Kosten overige activiteiten	21.8	-360	-392
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		374	230
Overige organisatiekosten	21.9	-2.885	-2.899
Kosten omtrent leefbaarheid	21.10	-1.970	-1.716
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		219	92
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		89	368
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.11	101	169
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.11	-6.837	-6.043
Totaal van financiële baten en lasten		-6.428	-5.414
Totaal van resultaat voor belastingen		18.935	135.285
Belastingen	21.12	-3.928	-5.068
Resultaat uit deelnemingen	21.13	-6	8
Totaal van resultaat na belastingen		15.001	130.225

14. Kasstroomoverzicht over 2025

	2025	2024
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	69.170	65.616
Vergoedingen	1.265	1.130
Overige bedrijfsontvangsten	962	940
Ontvangen interest	95	162
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	71.492	67.848
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	8.296	7.897
Onderhoudsuitgaven	27.889	21.906
Overige bedrijfsuitgaven	11.420	11.276
Betaalde rente	6.503	5.905
Sectorspecifieke heffingen	158	159
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	385	349
Vennootschapsbelasting	5.790	3.199
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	60.441	50.691
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.051	17.157
(Des)Investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.028	5.588
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	5.028	5.588
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	13.455	23.540
Verbeteruitgaven	27.505	13.196
Aankoop	323	1.060
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.303	1.633
Sloopuitgaven	562	905
Investeringen overig	122	929
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	43.270	41.263
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-38.242	-35.675
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuw te borgen leningen	44.000	32.500
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	17.341	13.749
Aflossing ongeborgde leningen	16	15
Mutatie waarborgsommen	-	88
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.643	18.648
Toename (afname) van geldmiddelen	-548	130
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.228	3.098
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.680	3.228

15. Grondslagen voor waardering

Algemeen

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

15.1 Activiteiten

QuaWonen is een stichting met de status van een "toegelaten instelling volkshuisvesting". Het kantoor heeft als adres Hof ter Bergen 25 te Bergambacht.

Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Krimpenerwaard, Bodegraven-Reeuwijk, Alphen aan den Rijn, Gouda, Krimpen aan den IJssel en Zuidplas. De vestigingsplaats is Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het KvK-nummer van QuaWonen is 24107420.

Stichting QuaWonen heeft als enige 100%-deelneming QuaWonen Energie B.V.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen.

QuaWonen oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's, VvE d'Aartsberghe, VvE 't Ingse Hof VvE Julianahof, VvE de Waterpoort, VvE de Observant, VvE Het Palet, VvE Belcanto, VvE Parkwijk (blok A en B), VvE Oranjeplaats (blok A,B,C,D en parkeergarage), VvE Adam van Vianenstraat. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke belang van te verwaarlozen betekenis is op het geheel.

15.2 Toelichting daeb/niet daeb opgenomen

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het op 31 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig daeb- dan wel aan de niet- daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uitgezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als daeb dan wel niet-daeb

Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Belastinglatenties

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Winst- en verliesrekening:
- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit
Kasstroomoverzicht:
- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskasstromen

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.

Balans:
- Schulden aan banken
Winst- en verliesrekening:
- Rentebaten en rentelasten
Kasstroomoverzicht:
- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb/ niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb
De hierbij gehanteerde verdeling daeb/ niet-daeb is: 98%/2%

Balans:
- (Im)materiële vaste activa
Winst- en verliesrekening:
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
Kasstroomoverzicht:
- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

15.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van QuaWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De jaarrekening is opgesteld conform de continuïteitsveronderstelling.

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

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

15.4 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de in het model opgelegde norm wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Ook in het opstellen van de belastinglatenties maakt QuaWonen schattingen. Voor het afschrijvingspotentieel worden schattingen gemaakt van het verschil tussen de fiscale waarde en de balanswaarden, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, voor de komende jaren. Tenslotte heeft QuaWonen ook schattingen gemaakt voor de realiseerbare fiscale verliezen. Hierbij wordt in de meerjarenbegroting nagegaan, of de nu geactiveerde tekorten in de komende 9 jaren gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten. Waar van toepassing zijn niet te realiseren bedragen als verliesverdamping afgeboekt.

15.5 Deelnemingen

QuaWonen heeft een 100% deelneming in QuaWonen Energie BV, gevestigd in de Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De deelneming is van te verwaarlozen betekenis en daarom wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

15.6 Bezoldigingsinformatie o.g.v. Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op QuaWonen. QuaWonen is op grond van het aantal eenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar verhuureenheden in eigendom heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 206.000.

16. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De bedragen in deze jaarrekening zijn x €1.000 tenzij anders vermeld.

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

16.1 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer besluitvorming en uitingen namens QuaWonen zijn gedaan naar belanghouders zoals huurders, gemeenten over verplichtingen van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de Prijs- en Contractfase van een (deel)project heeft plaatsgevonden in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

16.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Investerings worden geactiveerd onder de voorwaarden, dat de bedrijfseconomische voordelen volgens de voorafgaande besluitvorming groter zijn dan de hieruit resulterende afschrijvingskosten en de bestedingen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

16.3 Vastgoedbeleggingen

16.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' past QuaWonen de basisversie toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardeverandering of belastingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

QuaWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, maatschappelijk onroerend goed (MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor bedrijfsonroerend goed past QuaWonen de full versie toe.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

16.3.2 Waardering volgens Full Variant op het bedrijfsonroerend goed (BOG)

15.3.2.1 Inschakeling taxateur

Ultimo 2023 is de gehele portefeuille van het BOG door een externe taxateur getaxeerd volgens de Full Variant. De taxateur is onafhankelijk en ter zake deskundige, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Ultimo 2025 zijn de taxaties geupdate.

16.3.3 Onderhoud en verbetering

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

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

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

16.3.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van QuaWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningcorporatie ABC. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van QuaWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. QuaWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld €751.79 per maand.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van QuaWonen en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. QuaWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Met ingang van 2026 wordt de maximale huursomstijging bepaald op basis van drie jaars gemiddelde van de inflatie (conform de nationale prestatie afspraken)
 - b. Voor de kwaliteit rekenen we de 60 jarige MeerJarenOnderhoudsBegroting in
 - c. voor de woningen met een E-F-G label worden de volgende bedragen ingerekend
 - i. E label € 5.056
 - ii. F label € 9.399
 - iii. G label € 15.955
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van QuaWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. QuaWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. de norm beheer is gebaseerd op de kosten verhuur en beheer uit de begroting 2026
 - b. de beheernorm is € 980 per vhe
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

QuaWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€752	€674
Norm beheer	€980	€941
Norm onderhoud per jaar	€3.114	€3.826
Sociale disconteringsvoet daeb	4,22%	4,17%
Sociale disconteringsvoet niet-daeb	4,76%	4,70%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

16.3.5 Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

16.3.6 Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

16.3.7 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor de vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

16.3.8 Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente is 1,5% (2024: 1,0%).

16.3.9 Herclassificatie

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

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

16.3.10 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment

van de her classificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na her classificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van her classificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

16.3.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

16.4 Materiële vaste activa

16.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

16.5 Financiële vaste activa

16.5.1 Deelnemingen

De deelneming in 'QuaWonen Energie B.V.' is gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde methode.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening van de toegelaten instelling.

De aansprakelijkheid van QuaWonen in "QuaWonen Energie B.V." beperkt zich tot het ingebrachte kapitaal.

QuaWonen is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met QuaWonen Energie B.V. QuaWonen is uit hoofde van de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor vennootschapsbelastingsschulden van de groepsmaatschappij.

16.5.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,83%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

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

16.5.3 Overige vorderingen

16.5.3.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling. Deze post is tegen nominale waarde gewaardeerd opgehoogd met de indexatie (Prijsindex Bestaande Koopwoningen regio Zuid-Holland, gepubliceerd door het CBS). Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Vooralsnog is er geen voorziening getroffen voor oninbaarheid.

16.5.3.2 Overige vorderingen

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

Uitgezonderd hiervan is de waardering van de parkeergarage aan de Secretaris Schipperstraat in Bergambacht. Dit pand is in 2013 opgeleverd en door middel van een erfpacht akte aan de gemeente Bergambacht overgedragen. De erfpacht is in 1 keer voor 50 jaar afgekocht: resteert een bloot eigendom van de opstal te waarde € 1, zijnde de contante waarde van de grondopbrengst verminderd met sloopkosten na 50 jaar.

16.6 Voorraden

16.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

16.6.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

16.6.3 Overige voorraden

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

16.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Hierbij worden de vorderingen met een actieve contractrelatie voor 25% als oninbaar gewaardeerd en voor 25%, als er geen actieve contractrelatie (vertrokken huurders) is.

16.8 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.

16.9 Herwaarderingsreserve

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

16.10 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.

16.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake het DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

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

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

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

16.10.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 16.5.2 Latente belastingvorderingen.

16.10.3 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.

16.10.4 Voorziening pensioenen

QuaWonen heeft een pensioenregeling bij het 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 QuaWonen 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. Als 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 QuaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan QuaWonen en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

16.11 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

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

16.11.1 Schulden aan overheid en aan banken

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

16.11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

16.12 Kortlopende schulden

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

17. 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 reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

17.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 4,5% (2024 5,3%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

17.2 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.

17.3 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 afdeling klantenservice.

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

17.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf '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.

17.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringskosten

17.6 Totaal van 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.

17.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

17.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Andere bestanddelen kunnen zijn:

- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afwaarderingen van werkelijk gemaakte (voorbereidings)kosten van investeringen waarvoor nog geen formalisering van de prijs- en contractfase van het project heeft plaats gevonden;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten op het moment dat een project geen doorgang heeft of dat er sprake is van planwijziging/strategiewijziging.

17.8.2 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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurering).

17.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

17.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

17.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO) en de zonnepanelen, beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

17.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

17.11 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 'Toerekening baten en lasten'.

17.12 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

17.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in paragraaf 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten. Hier is tevens de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de Vestia lening verantwoord.

17.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, afsluiting portieken et cetera.

17.15 Totaal van financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

17.16 Belastingen

De totale belastinglast is een combinatie van 1] de acute positie (rekening houdend met compensabele verliezen) 2] de mutatie van latente belastingen en 3] de eventuele correcties op voorgaande jaren.

Acute vennootschapsbelasting:

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (VSO 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde bij sloop en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Wet minimumbelasting 2024 ('Pillar 2'):

De Europese Unie heeft besloten om de reikwijdte in de Europese Richtlijn over Pillar 2 uit te breiden naar groepen die slechts binnenlandse activiteiten hebben. Deze uitbreiding van de reikwijdte is gevolgd in de implementatie van deze Europese richtlijn in de Nederlandse wet. Dit betekent dat ook zuiver binnenlands opererende partijen als woningcorporaties onder de Nederlandse implementatie van Pillar 2 kunnen vallen. In de jaarrekening 2025 is gebruikgemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pillar 2-winstbelastingen en een toelichting van de verwachte effecten van Pillar 2-wetgeving. QuaWonen heeft overigens geenszins de verwachting de komende jaren onder de reikwijdte van Pillar 2 te vallen. Stichting QuaWonen en QuaWonen Energie B.V. kennen een jaarlijkse omzet (inclusief ongerealiseerde waardeveranderingen) die tezamen ruim onder de grens van € 750 mln. uitkomt.

17.17 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 QuaWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

17.18 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 medewerkers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's. De kosten van de huisvesting worden als gevolg van het flexibel (thuis) werken verdeeld op basis van aantal fte's.

18. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn 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.

19. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasury Statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan (binnen de regelgeving op het moment van goedkeuring). Jaarlijks wordt beoordeeld of het Treasury Statuut nog voldoet aan de wet- en regelgeving en wordt indien nodig aangepast.

Binnen het treasurybeleid van QuaWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van financiële risico's. Deze risico's deden zich na de kredietcrisis voor, toen banken niet langer tegen acceptabele liquiditeitsopslagen lange financiering wilden verstrekken. Op grond van het vigerende Treasury Statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasury Statuut van QuaWonen zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het Treasury Statuut. In het Treasury Statuut is het gebruik van afscherpende rente instrumenten toegestaan om de renterisico's te beperken. De financiële instrumenten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Autoriteit woningcorporaties.

19.1 Prijsrisico

QuaWonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

19.2 Valutarisico

QuaWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

19.3 Renterisico

QuaWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de markrente. QuaWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt QuaWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestand. Per financieringsbesluit maakt QuaWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente.

19.4 Kredietrisico

QuaWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. QuaWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden. Het kredietrisico betreft hier tegenpartijrisico, dus het risico dat een tegenpartij bij een derivaat faillieert (en de verplichtingen uit het derivaat niet meer kan nakomen).

Voor het tegenpartijrisico zijn limieten vastgelegd in het Treasury Statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

19.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat QuaWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2025
	<i>* € 1 mln</i>
Bankschuld (lening portefeuille)	389,2
Niet opgenomen deel van de roll overs	2,5
Kredietlimiet	2,0
Borgingsplafond brief WSW 15 oktober 2025 € 391,7 miljoen, nog niet benutte borgingsruimte WSW	0,0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien QuaWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico wordt de vervalkalender van de bestaande lening portefeuille frequent gemonitord.

20. Toelichting op de balans

20.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.585	1.585
Cumulatieve afschrijvingen	-1.110	-948
Boekwaarde per 1 januari	475	637
Afschrijvingen	-162	-162
Totaal mutaties	-162	-162
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.585	1.585
Cumulatieve afschrijvingen	-1.272	-1.110
Boekwaarde per 31 december	<u>313</u>	<u>475</u>

De immateriële vaste activa omvatten de totale investeringen die gedaan zijn ten behoeve van de aanschaf en implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van 5 tot 10 jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

20.2 Vastgoedbeleggingen

In vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutaties in deze vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkelin g bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	688.246	21.945	13.966	27.309	751.466
Cumulatieve herwaardering	1.032.906	17.768	23.540		1.074.214
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-24.487	-1.460	-	-10.589	-36.536
Marktwaarde 1 januari 2025	1.696.665	38.253	37.506	16.720	1.789.144
<i>Mutaties:</i>					
Investerings	27.044	677	-	14.243	41.964
Oplevering nieuwbouw	28.527	-	-	-28.527	-
Aankoop	-	-	-	-	-
Desinvesteringen, sloop	-	-	-	-	-
Desinvesteringen, verkopen	-794	-236	-1.097	-	-2.127
<i>Herclassificeringen:</i>					
Mutatie van VoV => daeb	425	-	-425	-	-
Mutaties van daeb ⇔ niet daeb	1.522	-1.522	-	-	-
Mutatie naar voorraad	-1.353	-284	-255	-	-1.892
<i>Waardeveranderingen:</i>					
Aanwending voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-	-	-2.436	-2.436
Na investering	-2.818	41	-	-	-2.777
Waardeverandering voor herclassificatie/bij terugkoop	14	45	-	-	59
Mutatie marktwaarde	7.466	-642	-	-	6.824
Overige mutaties	-	-	3.164	-	3.164
Totaal mutaties	60.033	-1.921	1.387	-16.720	42.778
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	751.624	21.482	13.225	5.959	792.291
Cumulatieve herwaardering	1.041.244	16.132	25.668	-	1.083.045
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-36.170	-1.283	-	-5.959	-43.413
Marktwaarde 31 december 2025	1.756.698	36.332	38.893	-	1.831.923

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 9.428 (2024: 9.308) verhuureenheden opgenomen. In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 293 (2024: 298) verhuureenheden opgenomen.

De WOZ-waarde bedraagt € 2,6 miljard, waarde peildatum 1 januari 2024 (2024: € 2,4 miljard, waarde peildatum 1 januari 2023).

De boekwaarde op basis van historische kostprijs (zonder afschrijvingen) van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 773 miljoen (2024: € 710 miljoen).

De opstallen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De premie voor deze verzekering wordt berekend per eenheid en niet op basis van een verzekerde waarde. Hierdoor bestaat er geen kans op over- of onderverzekerd zijn.

Over 2025 bedroeg de winst als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde € 7 miljoen (2024 winst € 135 miljoen). Deze waardevermeerdering kwam tot stand door toepassing van het waarderingshandboek 2025.

De totale marktwaarde is in 2025 gestegen met € 58 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de waardedaling zijn:

	Marktwaarde 2024	1.734.918
Marktwaarde verbetering 2025		
a. Voorraadmutaties	15.969	
b. Mutaties objectgegevens	69.161	
c. Parameteraanpassingen agv validatie handboek	66.021	
d. Parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen	-107.193	
e. Marktwaarde verbetering 2025, incl voorziening onrendabele investering	<u>14.154</u>	
Marktwaarde stijging		<u>58.112</u>
	Marktwaarde 2025	1.793.030

- De voorraadmutaties in 2025 zoals, verkoop, nieuwbouw, woningen naar voorraad en herclassificatie van niet daeb naar daeb etc hebben de marktwaarde laten stijgen met €16 miljoen
- De gemiddelde WOZ waarde is gestegen van € 271.466 naar € 279.814 een stijging van 3,08%. Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 35,2 miljoen. . De gemiddelde contract huur is gestegen van € 615,08 naar € 644,03 (+4,71%), met als gevolg dat de marktwaarde stijgt met 29,8 miljoen. De maximalen huur is met 3,1% gestegen wat resulteert in een marktwaardestijging van 7 miljoen, mutatiegraad, leegstand en overige aanpassingen in vastgoedgegevens zorgen voor een daling van 3 miljoen.
- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van €1.079,92 euro naar €1.064,00 euro (-1,47%), hierdoor daalt de marktwaarde 1,9 miljoen.
De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 5,85% naar 5,24% (-0,61%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,82% naar 7,05% (0,23%-punt) gevolg hiervan is dat de marktwaarde stijgt met 68 miljoen
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,24% naar 5,49% (0,25%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,05% naar 7,30% (0,25%-punt), hierdoor daalt de marktwaarde met 93 miljoen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woongelegenheden is gestegen van 1.908,87 euro naar 2.073,89 euro (8,65%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woongelegenheden is gestegen van 1.064,75 euro naar 1.160,23 euro (8,97%) gevolg de marktwaarde daalt met 13 miljoen.
De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81% (-0,09%-punt) dit resulteert in een daling van de marktwaarde van 14 miljoen.
De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 9,35% naar 8,79% (-0,56%-punt), en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 2,00% naar 2,13% (0,13%-punt) totaal stijgt de marktwaarde door de leegwaardewijziging met 10 miljoen
- In 2024 was de MW van de verbeterprojecten met P&C fase - 15,9 miljoen, in 2025 -1,7 miljoen een verschil in de marktwaarde van 14 miljoen.

20.2.1 Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG is een taxateur ingeschakeld voor een waarde taxatie.

20.2.2 Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, wat betreft type vastgoed en bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB-vastgoed.

20.2.3 Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaarde-ontwikkeling Krimpen a.d. IJssel (Corop Groot-Rijnmond)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde-ontwikkeling Krimpenerwaard (Corop Oost-Zuid-Holland)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen laagsegment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Huurindex gereguleerde woningen middensegment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Huurindex geliberaliseerde woningen	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%
	2026				
Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% en 50,0%				
Disconteringsvoet	4,77%-8,07%				
Norm instandh.onderhoud / vhe EGW	€922-€2.594				
Norm instandh.onderhoud / vhe MGW	€807-€2.681				
Beheernorm / vhe EGW	€569				
Beheernorm / vhe MGW	€558				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%				
Gemeentelijke OZB	0,0852% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,0880% Gemeente Krimpenerwaard				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,07%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%				

In het door exploitatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 (2024: € 643,99) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%) bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Per 1 januari 2026 worden de totale overdrachtskosten 9%. Dit speelt in de marktwaarde van 2025 alleen nog voor de berekening van de eindwaarde.

20.2.3.1 Parameters MOG en ZOG

	2026	2027	2028	2029	2030
Prijnsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€9,35 per m ² bvo MOG en €12,42 voor ZOG				
Mutatieonderhoud	€15,62 per m ² bvo				
Marketing	14,0% van de markthuur				
Beheerkosten MOG en ZOG	2,0% van de markthuur voor MOG en 2,5% voor ZOG				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13% 0,2854% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,2747% Gemeente Krimpenerwaard				
Gemeentelijke OZB	Afhankelijk van het bouwjaar en type verhuureenheid 8,39%-				
Disconteringsvoet	10,30%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

20.2.3.2. Parameters garageboxen en parkeergelegenheden

	2026	2027	2028	2029	2030
Prijnsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€238,98 per jaar garageboxen en €70,99 parkeerplaatsen				
Beheerkosten parkeren	€35,49 per jaar garageboxen en €48,51 parkeerplaatsen				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23 %				
Disconteringsvoet	8,00% garageboxen en 7,91% parkeerplaatsen				

20.2.4 Waardering volgens full-variant op het bedrijfsonroerend goed

Inschakeling taxateur

Ultimo 2023 is al het Bedrijfsonroerend Goed (BOG) door een externe makelaar volledig getaxeerd volgens de Full Variant. In 2025 heeft er een update plaatsgevonden. De externe makelaar is ter zake een deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Conform handboek wordt voor dit type bezit alleen het doorexplotatiescenario in de waardering gebruikt.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed:

	Basisversie	Taxateur (full versie)
Instandhoudingsonderhoud per m2	€ 7,69	€ 7,69
Exit yield	n.v.t	5,00%-10,00%
Markthuurstijging	2,25%	2,25%
Disconteringsvoet	9,39% – 9,64%	6,00% - 9,64%

Instandhoudingsonderhoud per m2

Het in de waardering verwerkte instandhoudingsonderhoud per m2 wijkt niet af van het in de basisversie voorgeschreven instandhoudingsonderhoud per m2 op basis van de kenmerken van het onderhavige object. Deze wijzigingen hebben een object gebonden inhoud.

Exit yield

De exit yield is benaderd op basis van de huursituatie in relatie tot de huurwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en de veroudering van het complex gedurende de beschouwingsperiode.

Markthuurstijging

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie, wij zien geen reden om de markthuurstijging aan te passen ten opzichte van de basisversie.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is door ons per complex ingeschat op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavig object, het risicoprofiel van de kasstroom en de lokale marktsituatie (o.a. referentieobjecten). In het ene geval leverde dit een lagere disconteringsvoet dan de basisvariant en in het andere geval een hogere. Als er sprake is van een lagere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een hogere waarde op. Als er sprake is van een hogere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een lagere waarde op.

Voor de overige parameters wordt uitgegaan van het waarderingshandboek.

Beleidswaarde en WOZ-waarde

Ter toelichting op de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

	31-12-2025			31-12-2024		
	Totaal	daeb	niet-daeb	Totaal	daeb	niet-daeb
WOZ-waarde	2.556.426	2.509.194	47.232	2.447.465	2.399.223	48.245
Marktwaarde	1.793.030	1.756.698	36.332	1.734.918	1.696.665	38.253
Beleidswaarde	1.136.176	1.105.434	30.742	1.016.214	988.637	27.577

20.2.5 Bepaling beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.105 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 31 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid, voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid, de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van QuaWonen;
- Beheer, de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van QuaWonen

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen, anders dan de hierboven genoemde vier aspecten, gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de marktwaarde.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van QuaWonen kan als volgt worden weergegeven:

	Totaal		daeb		niet-daeb	
	€	%	€	%	€	%
Marktwaarde per 31 december 2025	1.793.030	100%	1.756.698	100%	36.332	100%
Afslag wegens beschikbaarheid (door exploitatie scenario)	-87.609	-5%	-85.074	-5%	-2.535	-7%
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur/gewenste)	-524.186	-29%	-519.661	-30%	-4.525	-12%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-295.164	-16%	-292.152	-17%	-3.011	-8%
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-5.426	0%	-5.772	0%	346	1%
Opslag sociale disconteringsvoet	255.531	14%	251.395	14%	4.136	11%
Beleidswaarde per 31 december 2025	1.136.176	63%	1.105.434	63%	30.742	85%

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2025
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€752
Norm beheer	€980
Norm onderhoud per jaar	€3.114
Sociale disconteringsvoet daeb	4,22%
Sociale disconteringsvoet niet-daeb	4,76%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Laten onderhoud per jaar	€100 hoger	-€35.109	€100 lager	€35.108
Lasten beheer per jaar	€100 hoger	-€35.112	€100 lager	€35.112
Streefhuur per maand	€25 hoger	€39.508	€25 lager	-€55.922

20.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waardeverandering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2025. De positie kent ultimo 2025 nog 119 woningen, verdeeld naar 27 MGE en 92 koopgarant. (2024: 124: 27 MGE, 97 koopgarant).

Naast de verstrekte korting, wordt als tegenprestatie voor de lagere koopprijs, een deling in de waardeontwikkeling van de woning overeengekomen.

20.2.7 Activa in ontwikkeling

De activa in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs. In 2025 is er voor € 14 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (van planvorming tot en met uitvoering van sloop met vervangende nieuwbouw).

20.3 Materiële vaste activa

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.537
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.662</u>
Boekwaarde 1 januari 2025	4.875
Investerings	122
Desinvestering	-85
Afschrijvingen	-333
Desinvestering afschrijvingen	<u>85</u>
Totaal mutaties	-211
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.575
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.911</u>
Boekwaarde 31 december 2025	<u><u>4.664</u></u>

Specificatie boekwaarde:

	Afschrijving Lineair	31-12-2025	31-12-2024
Kantoorruimten	50 jaar	3.677	3.800
Inventaris	5-25 jaar	833	915
Overige zaken	50 jaar	150	154
Vervoermiddelen	5 jaar	4	6
Totaal		<u>4.664</u>	<u>4.875</u>

20.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2025	553	2.292	2.845
Mutaties			
Aflossing	-139	-121	-260
Waardemutatie	-	219	219
Totaal mutaties	<u>-139</u>	<u>98</u>	<u>-41</u>
Boekwaarde 31 december 2025	<u>414</u>	<u>2.390</u>	<u>2.804</u>
Looptijd < 1 jaar	59	-	

De deelnemingen betreffen:

	Vestigings plaats	Aandeel	Waarde 31-12-2025
QuaWonen Energie BV	Bergambacht	100.00%	-

Ultimo boekjaar bestaat de overige vorderingen alleen nog uit de uitgestelde betaling Kopen naar Wens.

20.4.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling.

In 2025 zijn er geen woningen met deze regeling verkocht (2024: geen). De gemiddelde nominale waarde van de vordering is € 40 duizend (2024: € 39 duizend). De geïndexeerde waarde is gemiddeld ultimo boekjaar € 85 duizend (2024 € 76 duizend)

De koper bepaalt zelf wanneer het bedrag terugbetaald wordt, echter uiterlijk bij verkoop van de woning. In 2025 zijn twee vorderingen (2024: drie) volledig ontvangen. Ultimo 2025 staan er nog 28 vorderingen open.

20.4.2 Erfpacht parkeergarage Secretaris Schipperstraat

In 2013 is met de oplevering project Secretaris Schipperstraat een Vestiging Recht van Erfpacht ingegaan voor de parkeergarage. De erfpacht is aangegaan voor een periode van 50 jaar en afgekocht, waarbij alle economische risico's en voordelen bij de erfpachter, de gemeente Krimpenerwaard, liggen. Na het verstrijken van de duur van de erfpacht, valt de opstal en het gronddeel terug aan QuaWonen. De contante waarde van de restwaarde is voor € 1 geactiveerd.

20.4.3 Latente belastingvordering

De samenstelling van verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingen	414	553
Boekwaarde per 31 december	<u>414</u>	<u>553</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed in exploitatie	1.793.030	1.373.458	419.572	108.249	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	440	414	59	355
					<u>414</u>	<u>59</u>	<u>355</u>

De passieve latentie (2024: passieve latentie) voor het waarderingsverschil vastgoed van -€ 108,2 miljoen, (2024: -€ 101,9 miljoen) is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen de netto rente en bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,358%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%).

20.5 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Koopgarant teruggekocht	255	-
Koopwoningen bestaand bezit	1.637	873
Totaal boekwaarde	<u>1.892</u>	<u>873</u>

Er is een teruggekochte koopgarant woning op voorraad (2024: geen). Ultimo boekjaar zijn er negen woningen te koop uit het bestaand bezit (2024: 6).

20.6 Vorderingen

20.6.1 Huurdebiteuren

In de vorderingen zijn huurdebiteuren voor een nominaal bedrag van € 301 duizend opgenomen (2024: € 325 duizend). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 75 duizend getroffen (2024: € 81 duizend).

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,43% van de bruto jaarhuur (2024: 0,48%).

20.6.2 Vorderingen op overheid

Er is geen vordering op de gemeente Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel (2024: €176 duizend).

20.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De rekening-courant met QuaWonen, QuaWonen Energie BV bedraagt ultimo boekjaar € 6 duizend (2024: € 11 duizend).

20.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De vordering betreft een vordering op de belastingdienst inzake te veel betaalde vennootschapsbelasting en bedraagt € 863 duizend (2024 : €0).

20.6.5 Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit vorderingen op voormalige huurders en overige debiteuren niet huurders voor een nominaal bedrag van € 208.000 (2024: €184.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 32.000 getroffen (2024: €29.000).

20.6.6 Overlopende activa

De post overlopende activa bestaat uit gestorte depots voor € 27 duizend (2024: €30 duizend) en overige transitoria voor € 227 duizend (2024: € 49 duizend), voornamelijk vooruitbetaalde facturen.

20.7 Liquide middelen

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

20.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

	Overige reserves	Herwaarde-ringsreserve	Totaal
Stand 31 december 2024	311.001	1.074.214	1.385.215
Resultaatbestemming boekjaar	6.171	8.830	15.001
Stand 31 december 2025	317.171	1.083.045	1.400.216

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat van het boekjaar 2025 ten bedrage van € 15.001 duizend als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 6.171 duizend ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat ad € 8.830 duizend ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het ongerealiseerde vermogen betreft de herwaardering van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende goederen: het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de marktwaarde.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De mutaties in de overige reserves is in onderstaand schema samengevat:

	2025	2024
Stand 1 januari	311.001	292.454
Resultaat boekjaar	15.001	130.225
Realisatie herwaardering	2.819	1.748
Mutatie herwaarderingsreserve	-11.649	-113.426
Totaal	6.171	18.547
Stand 31 december	317.171	311.001

20.8.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties in de herwaarderingsreserve zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 31 december 2024	1.050.674	23.540	1.074.214
Mutaties 2025			
Mutatie door herclassificatie:	189	-189	-
Realisatie door verkoop	-2.023	-740	-2.763
Realisatie door sloop	-	-	-
Realisatie door herclassificatie	-56	-	-56
Mutatie door herwaardering	8.592	3.057	11.649
Totaal	6.702	2.128	8.830
Stand 31 december 2025	1.057.376	25.668	1.083.045
	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 31 december 2023	940.726	21.810	962.536
Mutaties 2024			
Mutatie door herclassificatie:	177	-177	-
Realisatie door verkoop	-1.469	-890	-2.359
Realisatie door sloop	-	-	-
Realisatie door herclassificatie	611	-	611
Mutatie door herwaardering	110.629	2.797	113.426
Totaal	109.948	1.730	111.678
Stand 31 december 2024	1.050.674	23.540	1.074.214

20.9 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onrendabel investering nieuwbouw en herstructurering	Voorziening loopbaan verplichting	Totaal
Stand 31 december 2024	1.236	303	1.539
Mutaties 2025			
Dotatie	4.649	49	4.698
Vrijval	-1.022	-12	-1.034
Uitgaven	-2.436	-9	-2.445
Totaal	1.191	28	1.219
Stand 31 december 2025	2.427	331	2.758
< 1 jaar	2.427	331	2.758
< 5 jaar			
> 5 jaar			

20.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening wordt aangewend door onrendabele investeringen die plaatsvinden in het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit betreft nieuwbouwprojecten. In 2025 is er voor nieuwbouwprojecten € 2,4 miljoen aangewend van de voorziening.

Ultimo boekjaar is er voor de volgende projecten een voorziening:

	31-12-2025
<i>Nieuwbouw</i>	
Zellingen Krimpen aan den IJssel	2.427

20.10 Langlopende schulden

20.10.1 Schulden aan overheid en banken

	2025	2024
Schulden aan overheid en banken:		
Overheid	87	102
Banken	362.598	343.847
Agio Vestia lening	4.139	4.240
1 januari 2025	366.824	348.189
Bij: Nieuwe leningen	44.000	32.500
Af: aflossingen	-21.459	-13.865
Totaal mutaties boekjaar	22.541	18.635
Overheid	71	87
Banken	389.257	362.598
Agio Vestia lening	4.038	4.139
31 december 2025	393.366	366.824
<i>Looptijd < 5 jaar</i>	70.155	67.775
<i>Looptijd > 5 jaar</i>	323.613	299.350

Schulden aan overheid en banken na aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, deze aflossingsverplichting is opgenomen onder kortlopende schulden

Schulden aan overheid		
Overheid	71	87
Aflossing komend boekjaar	-16	-16
Totaal langlopende schulden overheid	55	71
Schulden aan banken		
Banken	389.257	362.598
Agio Vestia lening	4.038	4.139
Aflossing komend boekjaar	-6.859	-13.841
Aflossing komend boekjaar Vestialening	-102	-101
Totaal langlopende schulden banken	386.334	352.794

Nog niet opgenomen deel roll over leningen

Ultimo boekjaar zijn er twee roll over leningen ter hoogte van € 12,5 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen niet is opgenomen.

Leningruil Vestia

QuaWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.857.766 en een rente van 0.535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.857.766, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4.86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.297.859. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Marktwaaarde

De totale leningenportefeuille van € 393 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. Ultimo boekjaar zijn er geen complexen hypothecair bezwaard door derden.

De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 351 miljoen. De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6,9 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Nog te ontvangen leningen

Op balansdatum zijn er geen leningen afgesloten met een stortingsdatum in de toekomst.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo boekjaar is 1,83%.

Duration

De duration van de lening portefeuille is 11,44 jaar.

De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve. Hierbij worden leningen die in de toekomst worden gestort niet meegenomen en renteconversies meegenomen voor zover deze bekend zijn. Van basisrenteleningen wordt alleen de basisrente (dus exclusief opslag) meegenomen tot einde looptijd. Daarnaast is de duration van roll-over leningen nul.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Reguliere aflossingen	874	513	421	1.697	234	3.739
Aflossing Agio Vestia lening	102	103	103	104	104	516
Eindaflossingen	6.000	13.500	17.500	10.400	18.500	65.900
Renteconversies leningen	-	-	-	-	-	-
Renteconversies roll-overs	15.000	15.000	15.000	15.000	7.500	67.500
Herz. opslag basisrente/ roll over	5.000					5.000
Renterisico	<u>26.976</u>	<u>29.116</u>	<u>33.024</u>	<u>27.201</u>	<u>26.338</u>	<u>142.655</u>
Roll over leningen	15.000	15.000	15.000	15.000	7.500	67.500
Gehedged	-	-	-	-	-	-
Renterisico	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>7.500</u>	<u>67.500</u>

20.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand 1 januari	34.840	34.214
Mutaties		
Mutaties teruggekocht	-1.278	-1.625
Terugkoop komend boekjaar	-739	-348
Waardeverandering	2.679	2.599
Subtotaal	662	626
Stand 31 december	<u>35.502</u>	<u>34.840</u>

Ultimo 2025 zijn er nog 119 woningen onder Koopgarant (2024: 124) waarvan ultimo boekjaar twee aanvragen tot terugkoop in behandeling is genomen waarvan het transport in 2026 wordt verwacht. De schuld van deze terugkoop is verantwoord onder kortlopende schulden.

20.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. QuaWonen heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Ultimo 2025 is er geen geld opgenomen van de kredietfaciliteit.

De schulden ter zake van pensioenen heeft betrekking op de nog te betalen pensioenpremies aan de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan de overheid		
<i>Gemeente Krimpen a/d IJssel</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	15	15
. overig	15	12
<i>Gemeente Krimpenerwaard</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	1	1
. overig	245	1
Totaal	276	29
Schulden aan banken		
Kortlopend deel langlopende schulden	6.961	13.942
Totaal	6.961	13.942
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Handelscrediteuren	3.530	3.735
Totaal	3.530	3.735
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen		
Omzetbelasting	2.418	3.029
Loonbelasting en sociale premies	381	404
Pensioenpremie	94	82
Vennootschapsbelasting	-	1.137
Totaal	2.893	4.652
Overige schulden		
Terugkoop woning verkocht onder voorwaarden	739	348
Nog af te rekenen stook en/of servicekosten met (oud) huurders	332	247
Totaal	1.071	595
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	3.583	3.147
Vooruit ontvangen huren en overig	678	672
Nog uit te betalen vakantierechten	417	365
Nog te betalen inzake onroerende zaken in ontwikkeling	1.417	342
Overig	110	167
Totaal	6.205	4.693

20.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

20.12.1 WSW-obligoverplichting

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

De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 9.597.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten.

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

20.12.2 Juridische zaken

Er loopt één rechtzaak met de gemeente Krimpen aan den IJssel inzake asbest. (maximaal €75.000)

20.12.3 Lijst van gehouden belangen

QuaWonen heeft 100% belang in QuaWonen Energie BV, gevestigd in Bergambacht. Tussen QuaWonen en de Energie BV bestaat een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. QuaWonen is hoofdelijk aansprakelijk voor fiscale schulden van de Energie BV. QuaWonen heeft geen garantstelling afgegeven voor eventuele schulden van groepsmaatschappijen.

20.12.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 23 miljoen (2024: € 33 miljoen).

20.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2025 € 1,1 miljoen (2024: 0,2 miljoen).

20.12.6 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 279 duizend. Hiervan heeft € 115 duizend een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 164 duizend een looptijd tot 5 jaar.

Soort verplichting	Einde contract	Verplichting per jaar	Verplichting tot 1 jaar	Verplichting 1-5 jaar	Totaal
Huur frankeermachine	31-08-2029	5.846	5.846	15.590	21.436
Bedrijfsauto's (leaseplan)	01-05-2028	75.984	75.984	101.311	177.295
Bedrijfsauto's (ayvens)	06-09-2028	16.670	16.670	27.783	44.452
Leaseauto (Leaseplan)	08-03-2028	16.391	16.391	19.123	35.513
Totaal		114.890	114.890	163.807	278.697

20.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.

21. Toelichting op de winst- en verliesrekening

21.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	68.010	63.962
Onroerende zaken niet zijnde woningen	799	732
	<u>68.809</u>	<u>64.694</u>
Af: huurderving wegens leegstand	500	297
huurderving wegens tijdelijke verhuur	583	291
huurderving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	13	-19
<i>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<u>67.713</u>	<u>64.124</u>
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.369	1.378
Onroerende zaken niet zijnde woningen	319	322
	<u>1.688</u>	<u>1.700</u>
Af: huurderving wegens leegstand	60	52
Huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	1	-
<i>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<u>1.627</u>	<u>1.648</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>69.340</u></u>	<u><u>65.772</u></u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025 was 4,5% (2024: 5,3%).

De mutatie van de te ontvangen netto huur van € 4.103 duizend is voornamelijk toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging (€ 3.353 duizend), huurverlaging (€ -30 duizend) de oplevering van nieuwbouw (€ 827 duizend), harmonisatie (€ 25 duizend), desinvestering, sloop en verkoop (-€ 87 duizend) en overig (€ 15 duizend).

21.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	1.212	1.141
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	11	8
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.200</u>	<u>1.133</u>

21.2 Lasten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	1.255	1.162
Totaal servicecontracten	<u>1.255</u>	<u>1.162</u>

21.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toerekende personeelslasten	2.713	2.801
Toegerekende lasten	831	824
Contributie landelijke federatie	116	102
Overige kosten t.b.v. de verhuur	183	172
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.843	3.899

De lasten verhuur en beheer zijn licht gedaald ten opzichte van vorig jaar, een daling van € 56 duizend (-1%) is voornamelijk toe te delen aan de toegerekende lasten.

21.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	18.283	11.723
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	10.311	9.931
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	28.594	21.654
Toegerekende kosten	2.929	2.601
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.523	24.255

De toegerekende kosten bestaan voor € 2,2 miljoen uit personeelskosten en voor € 0,7 miljoen uit overige beheerskosten.

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2025	2024
Planmatig onderhoud (cyclisch)	8.965	7.603
Planmatig onderhoud tijdens renovatieprojecten (cyclisch)	6.573	1.567
Contractonderhoud (cyclisch)	2.745	2.553
Mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	4.879	3.745
Reparatieonderhoud (niet cyclisch)	5.432	6.186
Totaal onderhoudslasten	28.594	21.654

Het planmatig onderhoud kent jaarlijks fluctuaties in verband met de aard van de werkzaamheden die gedaan worden en welke complexen er opgepakt worden.

Het gevelonderhoud (schilderwerk en kozijnen) kent een grote mate van voorspelbaarheid omdat deze werkzaamheden binnen het RGS vallen. Voor deze werkzaamheden zijn meerjarig scenario's bepaald en ingerekend in de MJOB. Jaarlijks ligt dat bedrag rond de € 4 miljoen. Het planmatig onderhoud is voor 96% conform begroting (begroot 2025: 9.325 duizend) uitgevoerd, het restant wordt doorgeschoven naar 2026, de onderschrijding is het gevolg van vertraging in de vergunningverlening.

Het planmatig onderhoud tijdens de renovatieprojecten ligt in de lijn van de begroting (begroot 2025 5.389 duizend) en komt dit jaar hoger uit door onder andere doorgeschoven projecten uit 2024.

De stijging van de uitgaven van het contractonderhoud is toe te wijzen aan aanpassing van de contracten.

De stijging van het niet cyclisch onderhoud (mutatie en reparatie onderhoud) van 4% wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van het mutatieonderhoud (+30%) als gevolg van meer mutaties en gemiddeld hogere kosten per mutatie.

21.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	49	39
Zakelijke lasten	4.180	4.022
Verzekeringen	257	342
VvE bijdrage woningen	255	194
Energiekosten leegstaande woningen	74	48
Mutatie voorziening overige debiteuren	3	-50
Overige kosten exploitatie bezit	126	44
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>4.944</u>	<u>4.639</u>

De stijging van de overige kosten exploitatie bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de zakelijke lasten met 4% en een verdubbeling van de energiekosten bij leegstaande woningen. De verzekeringen zijn gedaald. In 2024 was een na verrekening verwerkt over 2023. De overige kosten bestaan o.a. uit oninbare bedragen bij vertrokken huurders (€ 70.000 stijging 34%) en de kosten van het glasfonds (€35.000 stijging 62%).

21.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Opbrengst verkopen	4.967	5.433
Af: Boekwaarde	-3.000	-3.717
Af: Verkoopkosten	-68	-85
Subtotaal verkoopresultaat	<u>1.899</u>	<u>1.631</u>
Toegerekende organisatiekosten	-130	-128
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>1.769</u>	<u>1.503</u>

Nadere toelichting op het verkoopresultaat

De verkopen uit bestaand bezit betroffen in 2025 zes woningen uit exploitatie en zes uit voorraad. (2024: 11 woningen). Van de teruggekochte koopgarantwoningen zijn in 2025 drie woningen verkocht (2024: 7) en geen BOG of MOG panden (2024: geen) verkocht.

21.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en herstructurering waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities worden hier verantwoord.

Overige waardeverandering vastgoed	2025	2024
Waardeverandering nieuwbouw huur	-2.445	2.887
Waardeverandering renovatie/verbetering	-2.777	-25.323
<i>Waardeverandering projectmatige investeringen</i>	-5.222	-22.436
Waardeverandering sloop vastgoedportefeuille	-	-
Waardeverandering grondexploitatie	-1.182	-525
Afgeboekte projectkosten van projecten die geen doorgang vinden	-2	-68
Waardeverandering overig, resultaat projectontwikkeling	-1.862	-2.099
Totaal overige waardeverandering	-8.268	-25.128

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille laat zich als volgt specificeren:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoedportefeuille	7.466	130.265
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB-vastgoedportefeuille	-642	4.331
Niet-gerealiseerde waardeverandering herclassificatie	59	611
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering	6.883	135.207

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV vastgoed	3.164	3.168
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV terugkoopplicht	-2.679	-2.616
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkocht onder voorwaarden	485	552

21.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Opbrengst overige activiteiten		
VvE beheervergoedingen	146	132
Huuropbrengsten verhuur van dak tbv telecommunicatie	76	74
Qua Wonen Energie BV	12	12
Opbrengst zonnepanelen	500	404
Subtotaal opbrengsten overige activiteiten	734	622
Kosten overige activiteiten		
Beheerkosten VvE	-258	-297
Beheerkosten verhuur dak tbv telecommunicatie	-14	-13
Beheerkosten zonnepanelen	-78	-71
Qua Wonen Energie BV	-10	-11
Subtotaal kosten overige activiteiten	-360	-392
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	<u>374</u>	<u>230</u>

Op verzoek van een aantal telecom bedrijven heeft QuaWonen op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

21.9 Overige organisatiekosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bestuur en management	795	916
Raad van Commissarissen	128	116
Personeel en organisatie	714	612
Jaarverslaggeving & control	960	984
Treasury	130	112
Toezicht Autoriteit woningcorporaties	59	53
Obligo WSW	99	106
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.885</u>	<u>2.899</u>

De overige organisatiekosten zijn nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar.

Onder de toegerekende kosten jaarverslaggevingsactiviteiten zijn de kosten van de werkzaamheden in het boekjaar (ongeacht op welk boekjaar de werkzaamheden betrekking hebben) van de accountantsorganisatie Deloitte opgenomen. Deze post bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarium controlerend accountant Deloitte		
Controle jaarrekening	129	219
Andere controle opdrachten	10	10
Totaal	<u>139</u>	<u>229</u>
<i>Budget controle boekjaar volgens auditplan</i>	185	182

21.10 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid		
Toegerekende personeelskosten complex-buurtbeheer	668	544
Vergoeding huismeester uit servicekosten	-214	-198
Buurtkamers	268	245
Schoon & Heel	164	127
Veilig & Zorg	47	17
Samenleven	64	79
Subtotaal	997	814
Toegerekende kosten overig	973	902
Totaal	1.970	1.716

21.11 Financiële baten en lasten

	2025	2024
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		
Vordering kopen naar wens	219	92
Subtotaal	219	92
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	89	368
Subtotaal	89	368
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	101	169
Subtotaal	101	169
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-6.733	-5.938
Borgstellingsvergoeding	-77	-74
Bereidstellingsprovisie	-27	-30
Overige rentelasten	-	-1
Subtotaal	-6.837	-6.043
Totaal	-6.428	-5.414

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 89 duizend (1,5%) (2024: € 368 duizend, 1,5%) aan bouwrente geactiveerd.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1,83% (2024: 1,73%).

21.12 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25,8%. De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	2025	2024
Acute belasting over boekjaar	-3.868	-4.271
Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2022	78	-
Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2023	-	-46
Waarderingsverschil voorziening onderhoud	-	382
Mutaties in actieve latentie:		
Waarderingsverschil afschrijvingen	-139	-76
Ingerekende verliesverrekening	-	-1.057
Totaal	-3.928	-5.068

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,358% (2024: 1,283%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 20,74% (2024: 3,75%).

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Commercieel resultaat voor VPB	18.935	135.285
Resultaat deelneming	-6	8
Subtotaal	18.929	135.293
Aanpassingen naar fiscale waardering		
Verkoopresultaat vastgoed	237	197
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-417	-349
Waardeverandering materiële vaste activa	6.702	23.675
Dotatie (onderhouds-) voorziening	-	2.047
Lasten onderhoud	-2.133	-2.465
Overige bedrijfslasten	-67	-142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.368	-135.759
Rentelasten	-73	-352
Subtotaal	-3.119	-113.148
Extracomptabele verschillen:		
Aftrekbeperking gemengde kosten	24	23
Generieke renteaftrekbeperking	1.391	751
Herinvesteringsreserve	-2.160	-1.867
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-20	-
ATAD	-	-
Subtotaal	-765	-1.093
Totaal	15.045	21.052

Als gevolg van de invoering van ATAD per 1 januari 2019 is hier terecht door QuaWonen rekening mee gehouden bij het bepalen van de fiscale positie. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst – indien hiertoe de mogelijkheid bestaat – alsnog te verrekenen. In basis is hier sprake van een tijdelijk te waarden verschil. Gezien de hoge onzekerheid dat verrekening zal plaats vinden is hier vanuit voorzichtigheid geen latentie voor gevormd.

Het fiscale resultaat kan worden verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Per eind 2025 heeft QuaWonen geen compensabel verlies meer.

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 en 2024 worden in 2026 ingediend. De aangifte vennootschapsbelasting 2025 wordt in 2027 ingediend.

21.13 Resultaat deelnemingen

Het resultaat op de deelneming in QuaWonen Energie BV bedraagt -€ 6 duizend (2024: € 8 duizend).

22. Overige toelichtingen

22.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lonen en salarissen	6.348	6.213
Ontvangen ziekengeld	-55	-59
Subtotaal	<u>6.293</u>	<u>6.154</u>
Sociale lasten	1.048	1.009
Pensioenlasten	769	676
Inleen personeel	1.314	1.022
Overige personeelskosten	659	608
Totaal	<u><u>10.083</u></u>	<u><u>9.469</u></u>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	1.211	1.042
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	1.611	1.585
Strategie en Participatie	559	680
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	2.772	2.740
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	3.930	3.422
Totaal	<u><u>10.083</u></u>	<u><u>9.469</u></u>

Ultimo boekjaar waren er 102 werkzame werknemers (2024: 102), berekend op fulltime basis 91,23 fte (2024: 91,31 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2025 is 92,59 (2024: 90,77). Er zijn geen medewerkers van QuaWonen buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	7,61	7,59
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	16,26	16,58
Strategie en Participatie	3,73	4,82
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	25,13	23,30
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	39,86	38,48
Totaal	<u><u>92,59</u></u>	<u><u>90,77</u></u>

Ultimo 2025 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 143,1 % (2024: 130,3%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft SPW bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

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

22.2 Overige organisatiekosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bedrijfslasten		
Personeelskosten	10.083	9.469
Overige bedrijfslasten	8.087	8.273
Totaal	<u>18.170</u>	<u>17.742</u>
Overige bedrijfslasten		
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheerskosten	924	994
Automatiseringskosten	1.662	1.656
Bestuurs- en toezichtkosten	127	116
Huisvestingskosten	298	307
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<u>3.011</u>	<u>3.073</u>
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	4.180	4.022
Verzekeringen	257	261
Contributies	116	102
Verhuurderbijdrage	49	39
Obligo WSW	99	106
Heffing Autoriteit woningcorporaties	59	53
<i>Subtotaal heffingen</i>	<u>4.760</u>	<u>4.583</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Diverse bedrijfslasten	316	917
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<u>316</u>	<u>917</u>
Totaal	<u>8.087</u>	<u>8.273</u>

22.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	329	319
Software ERP systeem	162	162
Totaal	<u>491</u>	<u>481</u>

22.4 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB activiteiten

22.4.1 Gescheiden balans

	31-12-2025	
	DAEB	niet-DAEB
Activa	* € 1.000	* € 1.000
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	304	9
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.756.698	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	36.332
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.134	28.760
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.766.832	65.091
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.485	178
Totaal van materiële vaste activa	4.485	178
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	39.494	-
Latente belastingvordering	413	1
Overige vorderingen	1.491	899
Totaal van financieel vaste activa	41.398	900
Totaal van vaste activa	1.813.019	66.179
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.609	284
Totaal van voorraden	1.609	284
Vorderingen		
Huurdebiteuren	226	-
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	863	-
Overige vorderingen	176	-
Overlopende activa	254	-
Totaal van vorderingen	1.519	6
Liquide middelen	2.523	157
Totaal van vlottende activa	5.651	447
Totaal van activa	1.818.670	66.626

	31-12-2025	
	DAEB	niet-DAEB
Passiva	* € 1.000	* € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.050.466	32.578
Overige reserves	349.750	6.916
Totaal van eigen vermogen	1.400.216	39.494
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.427	-
Overige voorzieningen	320	11
Totaal van voorzieningen	2.747	11
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	55	-
Schulden aan banken	386.334	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.136	26.366
Totaal van langlopende schulden	395.525	26.366
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	276	-
Schulden aan banken	6.961	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.530	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.893	-
Overige schulden	316	755
Overlopende passiva	6.205	-
Totaal van kortlopende schulden	20.181	755
Totaal van passiva	1.818.670	66.626

22.4.1 Gescheiden balans

	31-12-2024	
	DAEB	niet-DAEB
Activa	* € 1.000	* € 1.000
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	461	14
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.696.666	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	38.253
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.573	27.933
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.720	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.722.959	66.186
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.689	185
Totaal van materiële vaste activa	4.689	185
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.045	-
Latente belastingvordering	507	46
Overige vorderingen	1.357	935
Totaal van financieel vaste activa	42.909	981
Totaal van vaste activa	1.771.017	67.367
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	873	-
Totaal van voorraden	873	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	243	-
Overheid	176	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	11
Overige vorderingen	155	-
Overlopende activa	79	-
Totaal van vorderingen	654	11
Liquide middelen	3.071	157
Totaal van vlottende activa	4.598	168
Totaal van activa	1.775.615	67.535

	31-12-2024	
	DAEB	niet-DAEB
Passiva	* € 1.000	* € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.041.547	32.668
Overige reserves	343.668	8.376
Totaal van eigen vermogen	1.385.215	41.044
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.236	-
Overige voorzieningen	293	10
Totaal van voorzieningen	1.529	10
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	71	-
Schulden aan banken	352.794	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.724	26.116
Totaal van langlopende schulden	361.589	26.116
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	29	-
Schulden aan banken	13.942	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.735	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.652	-
Overige schulden	231	364
Overlopende passiva	4.693	-
Totaal van kortlopende schulden	27.282	364
Totaal van passiva	1.775.615	67.535

22.4.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

	DAEB 2025 * € 1.000	Niet DAEB 2025 * € 1.000
Huuropbrengsten	67.713	1.627
Opbrengsten servicecontracten	1.171	29
Lasten servicecontracten	-1.225	-30
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.701	-142
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.795	-728
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.821	-123
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.342	633
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.301	1.599
Toegerekende organisatiekosten	-128	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.667	-1.333
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.506	263
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-8.262	-6
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	7.480	-597
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	159	326
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-623	-277
Opbrengst overige activiteiten	636	98
Kosten overige activiteiten	-341	-19
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	295	79
Overige organisatiekosten	-2.830	-55
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.970	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	133	85
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	89	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.163	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.836	-2.062
Totaal van financiële baten en lasten	-4.451	-1.977
Totaal van resultaat voor belastingen	20.269	-1.334
Belastingen	-3.717	-211
Resultaat deelnemingen	-1.551	-6
	-5.268	-217
Totaal van resultaat na belastingen	15.001	-1.551

	DAEB 2024	Niet DAEB 2024
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	64.123	1.648
Opbrengsten servicecontracten	1.100	33
Lasten servicecontracten	-1.128	-34
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.787	-111
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.898	-357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.521	-118
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.891	1.060
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.729	2.619
Toegerekende organisatiekosten	-125	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.431	-2.286
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.172	330
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-24.352	-776
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	130.265	4.941
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	328	224
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.242	4.389
Opbrengst overige activiteiten	530	93
Kosten overige activiteiten	-373	-20
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	157	73
Overige organisatiekosten	-2.843	-56
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.716	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	48	44
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	368	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.705	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.043	-3.536
Totaal van financiële baten en lasten	-1.922	-3.492
Totaal van resultaat voor belastingen	132.980	2.305
Belastingen	-4.798	-270
Resultaat deelnemingen	2.042	7
	-2.756	-262
Totaal van resultaat na belastingen	130.225	2.042

22.4.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

(volgens de directe methode)

	DAEB 2025	Niet DAEB 2025
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	67.540	1.630
Vergoedingen	1.222	42
Overige bedrijfsontvangsten	861	101
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	95	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	69.718	1.774
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	8.130	166
Onderhoudsuitgaven	27.199	689
Overige bedrijfsuitgaven	11.123	296
Betaalde interest	6.503	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	158	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	385	-
Vennootschapsbelasting	5.624	166
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	59.124	1.317
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.594	457
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand huur	3.322	3.681
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.322	3.681
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	13.455	-
Verbeteruitgaven	26.827	677
Aankoop	1.961	338
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	244	1.059
Sloopuitgaven	562	-
Investeringen overig	119	2
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-43.169	-2.076
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-39.847	1.605
FVA		
Ontvangsten overig	2.061	-
Uitgaven overig	-	-2.061
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	2.061	-2.061
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37.785	-457
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	44.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	17.341	-
Aflossing ongeborgde leningen	16	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.643	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-548	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.071	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.523	157

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

(volgens de directe methode)

	DAEB 2024	Niet DAEB 2024
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	63.960	1.657
Vergoedingen	1.079	51
Overige bedrijfsontvangsten	837	103
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	162	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	66.038	1.811
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	7.739	158
Onderhoudsuitgaven	21.584	323
Overige bedrijfsuitgaven	10.885	391
Betaalde interest	5.905	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	159	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	349	-
Vennootschapsbelasting	2.954	245
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	49.575	1.117
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.463	694
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand huur	3.741	5.041
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.741	5.041
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	23.576	-36
Verbeteruitgaven	12.959	236
Aankoop	3.414	840
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	666	967
Sloopuitgaven	905	-
Investerings overig	924	6
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-42.444	-2.013
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-38.703	3.028
FVA		
Ontvangsten overig	3.662	-
Aflossing interne lening	165	-165
Uitgaven overig	-	-3.662
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.827	-3.827
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.876	-799
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	32.500	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	13.748	-
Aflossing ongeborgde leningen	15	-
Mutatie waarborgsommen	89	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.648	-
Toename (afname) van geldmiddelen	235	-105
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.836	262
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.071	157

22.4.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb

22.4.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. -€ 1,5 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 39,5 miljoen.

22.4.4.2 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten

In de niet-daeb-tak exploiteren we 115 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van de geliberaliseerde woningen zijn er 34 woningen aangemerkt om na mutatie over te gaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we 164 parkeergelegenheden en 13 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 950 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

22.4.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

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

Bedragen x € 1,-	D.F.A. Gerlof
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 182.726,80
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.410,60
<i>Subtotaal</i>	€ 205.137,40
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€206.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€205.137,40
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Bedragen x € 1,-	D.F.A. Gerlof
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 172.199,48
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.613,76
<i>Subtotaal</i>	€ 194.813,24
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€195.000,00
Totale bezoldiging	€194.813,24
Gegevens 2024	
Bedragen x € 1,-	T.P.M. Stubbé
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 30/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.934,43
Totale bezoldiging	€ 8.920

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1,-	B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden	M.A. Sijbrandij - Endert
Functiegegevens	Voorzitter QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1,-	B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden	M.A. Sijbrandij - Endert
Functiegegevens	Voorzitter QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500

Gegevens 2024

Bedragen x € 1,-	M.J.A. Belt	E.M.C.Melis	J.W. van der Marel
Functiegegevens	Voorzitter BWA	Lid BWA	Lid BWA
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 30/01	01/01 - 30/01	01/01 - 30/01
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	€ 816,67	€ 817,00	€ 816,67
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 1.340,16	€ 893,44	€ 893,44
Bezoldiging	€ 816,67	€ 817,00	€ 816,67

Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

23. Ondertekening

Origineel getekend te Bergambacht, 17 juni 2026

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur QuaWonen:

De heer Ir. D.F.A Gerlof
Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen QuaWonen:

De heer Mr. B. de Vries
Voorzitter

Mevrouw Ir. J.B. Sanders
Vicevoorzitter

Mevrouw B.G.A.M. van Os MA HRM

De heer drs. D. den Ouden

Mevrouw A. Derksen

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van QuaWonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting QuaWonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 42 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar de paragraaf Governance, risicobeheersing en integriteit, in de jaarstukken, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting QuaWonen omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de algemene gedragscode en de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achtten, 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 en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van het mutatieonderhoud, specifiek het risico dat kosten inzake mutatieonderhoud zijn verantwoord waaraan geen prestatielevering aan ten grondslag ligt.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting QuaWonen.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van frauderisico rond mutatieonderhoud zijn gericht op een evaluatie van de opzet en het bestaan van de relevante interne beheersingsmaatregelen om dit risico te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd:

- Het toetsen middels een deelwaarneming van de prestatielevering van uitgaven voor mutatieonderhoud.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting QuaWonen door inlichtingen in te winnen bij management en controller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

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

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

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

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

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

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in de paragraaf 9.1 "visie en beleid" van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de 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 of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.793 miljoen (2024: € 1.735 miljoen) wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting QuaWonen. Stichting QuaWonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina's 68-69 en 85-89 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting QuaWonen. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting QuaWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting QuaWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting QuaWonen de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

Omschrijving

Op pagina's 70-71, 89-90 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting QuaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting QuaWonen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 70-71, 89-90 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.

- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.
- Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

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

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, als 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 [en 36a] van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting QuaWonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Stichting QuaWonen

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij 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.

Rotterdam, 17 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA