



Jaarverslag 2025



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord en verslag van bestuurder.....	5
Voorwoord.....	5
Volkshuisvestingsverslag: Onze ambities.....	7
Hoofdstuk 1 Zichtbaar maken wat we doen	9
1.1 We stellen ons ondernemingsplan 2026-2030 op	9
1.2 Vertellen wat we van plan zijn	10
1.3 We wonen met je mee	10
1.4 Organisatieontwikkeling	10
Hoofdstuk 2 Presteren voor onze huurders	12
2.1 Sterke buurten	12
2.2 Een veilig huis.....	13
2.3 Van huis naar thuis.....	14
2.4 Betere Dienstverlening	16
Hoofdstuk 3 Coalities aangaan voor de buurt.....	19
3.1 Partnerschap met gemeente en huurdersvertegenwoordiging	19
3.2 Samenwerken in wijken en buurten	20
3.3 Wonen en zorg	21
Hoofdstuk 4 Werken aan de woningen	23
4.1 Gebiedsontwikkeling	24
4.2 Projectontwikkeling	26
4.2 Inkoop en opdracht geven	26
4.3 Nieuwe energie voor Groenoord	28
4.4 Versneld isoleren	29
4.5 Intensiveren planmatig onderhoud.....	29
Hoofdstuk 5 Meten is weten	31
5.1 Bedrijfssturing.....	31
5.2 Van data naar sturingsinformatie.....	32
5.3 Vastgoedsturing	33
5.4 Duurzaam Prestatiemodel	34
5.5 Personeelszaken en gezondheid.....	34
Hoofdstuk 6 Prestatie-indicatoren	36
Bestuursverslag	37
Verslag van de Raad van Commissarissen	37
(Neven)functies, zittingstermijnen en permanente educatie Raad van Commissarissen.....	43
Hoofdstuk 7 Financiële continuïteit	45
Hoofdstuk 8 Risicomanagement	52
Jaarrekening 2025.....	57
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	126
Bijlagen	144
Bijlage 1 Nevenfuncties directeur-bestuurders	145
Bijlage 2 Verbindingen	146
Bijlage 3 Adviesforum	147
Bijlage 4 Organisatieschema.....	150

In profiel: Woonplus Schiedam

Woonplus Schiedam is er voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt. Als woningcorporatie is het onze taak om ervoor te zorgen dat zij in Schiedam voldoende betaalbare, passende en kwalitatief goede woningen kunnen vinden. Daarbij is het belangrijk dat deze woningen ook liggen in leefbare, diverse en duurzame wijken. Alleen dan zijn we in staat bij te dragen aan een goede basis in hun leven.

Woonplus maakt het verschil

Wij investeren volop in leefbaarheid. Onze woningvoorraad bedraagt iets meer dan 30% van het totaal aantal woningen in Schiedam. Vanuit die positie zijn wij in samenspraak met onze huurders en partners gericht op het sterker maken van Schiedam.

Onze missie - Woonplus is er voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt. In Schiedam bieden wij hun voldoende betaalbare, passende en kwalitatief goede woningen die bijdragen aan leefbare, diverse en duurzame wijken. Daarbij zetten wij de bewoner centraal, bieden we een thuis en dragen we daarmee bij aan een goede basis in het leven van onze huurders en woningzoekenden.

Voor Schiedam - We voelen ons verantwoordelijk voor een kwalitatief goede en betaalbare sociale woningvoorraad in de gemeente Schiedam. In overleg met de gemeente dragen we bij aan de woonvisie van de gemeente en komen we samen met de huurdersorganisatie tot concrete prestatieafspraken. Wij gaan ons huidige bezit de komende jaren verbeteren en blijven investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting. Een goede samenwerking met de gemeente Schiedam en onze andere partners is hierbij van groot belang. We willen onze doelgroep en de lagere middeninkomens van Schiedam de mogelijkheid geven om wooncarrière te maken in de eigen buurt, wijk of stad. Zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw.

In samenwerking - Sociale huisvesting gaat over meer dan stenen. Net zo belangrijk is hoe bewoners samenleven in onze complexen en buurten. Als Schiedamse woningcorporatie willen wij een bijdrage leveren aan welzijn en zorg in de stad. Hiervoor nemen wij deel aan samenwerkingsverbanden gericht op wonen en zorg. En werken wij samen met de gemeente, onze partners in de wijk, stakeholders en leveranciers aan een vitaal woonklimaat in Schiedam.

Vanuit de buurt - In de wijken zien we dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en daarmee ook de complexiteit van de klantvraag. Daarom wil Woonplus zichtbaar aanwezig zijn in de buurten en worden herkend als een organisatie met hart voor de bewoners en woningzoekenden.

Met een enthousiast team - Wij werken met een enthousiast team van medewerkers. Zij voelen zich betrokken bij Woonplus en werken intensief samen om huurders vooruit te helpen. Hierbij krijgen en nemen medewerkers de ruimte om zichzelf verder te ontwikkelen.

Oprichting en statuten

Stichting Woonplus Schiedam is ontstaan op 1 juni 1999 door een fusie tussen Woningbouwvereniging Schiedam en Woningstichting Noordvest. De laatste wijziging in de statuten is bij notariële akte vastgelegd op 14 december 2018.

Bestuur

Het bestuur van Woonplus Schiedam was tot en met januari 2025 in handen van directeur-bestuurder Emile Klep. Van 1 februari tot en met 31 oktober 2025 was Wijnand Fassotte interim-directeur bestuurder en vanaf 1 november 2025 is Marieke Stam directeur-bestuurder

In 2025 waren we aangesloten bij:

- Maaskoepel
- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- De Vernieuwde Stad
- SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond)
- Geschillenadviescommissie
- Platform 31
- Urban Land Institute (ULI)

Bezoekadres

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
010-2045100
wps@woonplus.nl
www.woonplus.nl

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Voorwoord en verslag van bestuurder

Voorwoord

Met trots presenteer ik u het Jaarverslag 2025 van Woonplus.

Ook dit jaar heeft Woonplus zich vol ingezet om de ambities uit het jaarplan waar te maken en onze maatschappelijke opgave met overtuiging te vervullen. In dit verslag blikken wij terug op de resultaten en ontwikkelingen die in 2025 centraal stonden.

Het jaar 2025 was een jaar van transitie. Er was een bestuurswissel, we bereidden ons voor op een migratie van ons ERP systeem naar de cloud, het Ondernemingsplan liep af en er waren verkiezingen van de OR. Ook zijn we gestart met een verkenning naar samenwerkingsmogelijkheden in de regio, zodat we meer kunnen betekenen voor woningzoekenden en bewoners. En niet te vergeten: we konden starten met het herontwikkelen van een aantal grote locaties in de stad nadat we hierover overeenstemming bereikten met de gemeente. Tot slot sloten we het contract voor de verhuizing van Woonplus naar het nieuwe kantoor in 2028. Iets waar we naar uitkijken; de voorbereidingen zijn in volle gang.

Naast deze ontwikkelingen, is er ook hard gewerkt om de doelen die we ons gesteld hadden in het jaarplan te realiseren. Ik licht er graag een aantal mooie resultaten uit die hebben bijgedragen aan het vergroten van de betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit van wonen voor onze bewoners.

- We hebben zo'n 1.400 huishoudens in Groenord Zuid aangesloten op het Warmenet in combinatie met het isoleren van de woningen.
- We zijn goed op stoom gekomen met het aanpakken van slechte energielabels; met dit tempo zijn alle E, F en G label bij Woonplus complexen in 2028 verdwenen.
- We zijn gestart met het inrichten van wijk- en buurtkantoren zodat we met oren en ogen in de wijk zijn en zichtbaar zijn voor onze partners en bewoners.
- We zijn gestart met het inrichten van buurttuinen en ontmoetingsruimte, oa bij de Hofjes van Wilton zodat mensen een fijne plek hebben om elkaar te treffen en samen activiteiten kunnen ontplooiën.
- We zetten een stap in de samenwerking met AM in Groenord Midden (Wagenaar locatie). Deze investering leidt tot een mix van toekomstbestendige sociale huurwoningen, middenhuur woningen en koopwoningen incl een ontmoetingscentrum. Een mooie en welkome aanvulling in deze wijk.
- We besloten tot aankoop van 137 sociale huurwoningen in de te ontwikkelen Glasbuurt; mooi dat we hier ook betaalbare woningen kunnen realiseren.
- We innoveerden, onder meer met een signaleringsmodel om misbruik van sociale huur op te kunnen sporen en aan te kunnen pakken en 12 senioren zijn verhuisd naar toegankelijke woningen dankzij de doorstroomregeling.

Afgelopen jaar vond ook de visitatie plaats over de jaren 2021 tot en met 2024. Een mooi moment vanwege de bestuurswissel en met het oog op het nieuwe Ondernemingsplan. Uit de visitatie komt duidelijk naar voren dat Woonplus vooruitgang heeft geboekt in professionaliteit, samenwerking en maatschappelijke prestaties. De organisatie heeft zich ontwikkeld van beleidsmatig reactief naar strategisch proactief. Daar herkennen wij ons in en zijn wij trots op! Een belangrijke aanbeveling is dat Woonplus de maatschappelijke inzet, bijvoorbeeld als het gaat om de inzet in de wijken en de aanpak van woonfraude, nog beter zichtbaar kan maken. Ook adviseert de commissie om te investeren in de relatie met de gemeente. Met de aanbevelingen uit het visitatierapport gaan wij de komende tijd aan de slag.

Het jaar kende ook uitdagingen. Zo ontvingen wij half april het bericht over de voorgenomen huurbevriezing, een maatregel die grote impact zou hebben op onze financiële mogelijkheden en die van de hele sector. Ondanks dat deze maatregel niet is doorgevoerd, benadrukt dit dat we als sector afhankelijk zijn van de betrouwbaarheid en het beleid van de overheid. Woonplus en ook de andere woningcorporaties hebben de lastige taak om ondanks financiële uitdagingen te blijven zorgen voor de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid van woonlasten voor onze bewoners.

Zonder goede en bevlogen medewerkers ben je nergens; vandaar dat wij veel aandacht hebben besteed aan de ontwikkeling van onze mensen en organisatie. Wij werkten verder aan ons dienstverleningsconcept – een eerste stap in de invulling van onze belofte 'We wonen met je mee' aan huurders en woningzoekenden.

Dit concept, dat uitgaat van de drie plussen van Woonplus: **+ met elkaar + duidelijk + met aandacht**, geeft richting aan onze samenwerking, houding en gedrag. Het vormt de basis voor verdere ontwikkeling in de komende jaren en sluit naadloos aan op de interne doorontwikkeling van het procesgericht werken en samenwerking over afdelingsgrenzen heen.

Ik dank alle medewerkers van Woonplus, de partners, de HOW en de RvC voor hun betrokkenheid en hun inzet. Dank ook aan mijn voorgangers op wiens werk ik voort kan bouwen. We gaan in 2026 aan de slag met ons nieuwe ondernemingsplan dat de koers uitzet voor de komende jaren. We gaan door met maximaal maatschappelijk presteren voor onze bewoners en woningzoekenden en de stad vanuit een solide basis. Dat doen we graag samen met onze partners.

Marieke Stam

Directeur-bestuurder

Stichting Woonplus Schiedam

Volkshuisvestingsverslag: Onze ambities

In dit verslag kijken we terug op de doelstellingen en activiteiten die we in het jaarplan 2025 hebben opgenomen. Dit doen we per thema.

Geformuleerde ambities 2025

Thema (per hoofdstuk)	Ambitie
1 - Zichtbaar maken wat we doen	• We stellen ons ondernemingsplan 2026-2030 op. • We brengen belangrijke vastgoedontwikkelingen in beeld. • We verbeteren de samenwerking tussen collega's en starten bij vier processen eerlijk wonen, liftonderhoud, service- en stookkosten en begroting. • Eind 2025 liggen alle primaire processen op INK-niveau 2. • We brengen ontbrekende fte's in kaart en voegen deze waar nodig toe (zie hoofdstuk 5).
2 – Presteren voor onze huurders	• We voeren kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders • We zetten ons in om vluchtwegen in de complexen vrij te houden • We delen ons cameraprotocol voor nieuwe camera's in woongebouwen. • We onderzoeken de mogelijkheden om de sociale cohesie aan het Schuttersveld te bevorderen. • We maken de interacties met de huurders eenvoudiger door ons klantsysteem te updaten • We stellen een plan op om de achterstanden bij de renovaties van keukens, douches en toiletten in te lopen • We begeleiden huurders die hulp willen bij schulden naar de juiste hulpverlening.
3 – Coalities aangaan voor de buurt	• We maken in 2025 alsnog prestatieafspraken met de gemeente. • We stellen een dag per week onze programmamanager beschikbaar voor het programmabureau • We richten ons op het evenwichtig inzetten van verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen evenwichtig inzetten. • We nemen maatregelen om documentfraude aan te pakken met inzet op eerlijk wonen. • We gaan verder met de pilot Gezond en Wel thuis.

4 - Werken aan de woningen	• We starten met het uitverhuizen van 128 huishouden in de Staatsliedenbuurt • We vervolgen het verhuizen van de bewoners aan de Wagenaarlocatie • We slopen de woningen aan de Meesterstraat om plaats te maken voor de nieuwbouw • We leveren 56 huurappartementen op in Q3 van 2025 • We bereiden het vernieuwen van de Pastorietuin voor • We bouwen acht flexibele en modulaire woningen bij de Wiltonflats • We nemen onze inkoopvisie als uitgangspunt bij elk inkoop pakket • We sluiten nieuwe schoonmaakcontracten af. • Alle 24 complexen met een collectieve installatie zijn eind 2025 aangesloten op het warmtenet. • We gaan met 44 complexen naar een volgende fase van het versneld isoleren. • We voeren aan 18% van onze woningen planmatig onderhoud uit. Dit zijn 65 complexen
5 - Weten en meten	• We maken een stappenplan om volgens vijf datastandaarden te werken. • We laten ons visiteren in 2025. • We implementeren het Duurzaam Prestatiemodel van Aedes. • We maken de kasstromen langs drie lijnen beter voorspelbaar

Leeswijzer

De hoofdstukken 1 t/m 5 hebben dezelfde opbouw. Eerst geven we een samenvatting van onze ambities uit het jaarplan 2025. Vervolgens lichten we de geleverde prestaties in 2025 kort toe.

Hoofdstuk 6 geeft een samenvatting van de volkshuisvestelijke prestaties en onze kengetallen.

Hoofdstuk 7 geeft de middelen weer, die wij hebben ingezet om onze ambities te realiseren.

Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de risico's die onze ambities in de weg staan en de wijze waarop wij deze beheersen.

Hoofdstuk 1 Zichtbaar maken wat we doen

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We stellen ons ondernemingsplan 2026-2030 op.	X	We hebben dit een jaar uitgesteld vanwege de bestuurswissel.
We brengen belangrijke vastgoedontwikkelingen in beeld.	✓	Via onze digitale nieuwsbrief - die lezers zeer waarderen - hebben we gecommuniceerd over de vastgoedontwikkelingen.
We verbeteren de samenwerking tussen collega's en starten bij vier processen.	✓	Voor vier processen zijn Samen Verder-teams in 2025 opgestart: eerlijk wonen, liftonderhoud, service- en stookkosten en begroting. De samenwerking is met ruim 21% gestegen.
Eind 2025 liggen alle primaire processen op INK-niveau 2.	X	De ambitie hebben we bijgesteld, omdat deze niet realistisch bleek te zijn.

1.1 We stellen ons ondernemingsplan 2026-2030 op

In 2025 hebben we twee keer een bestuurswissel meegemaakt. In februari trad de interim-bestuurder aan, in november de nieuwe bestuurder. In het begin van het jaar besloten we het schrijven van een nieuw ondernemingsplan één jaar uit te stellen zodat we met de nieuwe directeur-bestuurder koers kunnen bepalen. We hebben wel voorbereidend werk gedaan en de visitatie volgens planning uitgevoerd.

Visitatie 2021-2024

Dit jaar vond de visitatie 2021-2024 plaats. Tijdens de visitatie onderzocht het geaccrediteerde bureau Pro-Corp onze maatschappelijke prestaties. Het onderzoek ging om vier thema's: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Het bureau bekeek ons beleid, zette een online vragenlijst uit, hield interviews, bezocht projecten en begeleidde twee dialoogsessies. Zo kreeg Pro-Corp een beeld vanuit verschillende perspectieven: die van onze huurders, samenwerkingspartners en medewerkers.

De visitatie was voor ons waardevol, omdat de uitkomsten ons helpen bij toekomstige keuzes. We zijn trots op het resultaat dat we in vier jaar hebben behaald en zijn verheugd dat het conceptrapport dit onderschrijft. De publicatie vindt begin 2026 plaats. We gaan aan de slag met de vijf aanbevelingen van de commissie:

1. Versnel de uitvoering van de verduurzamingsopgave
2. Maak maatschappelijke effecten zichtbaar
3. Investeer actief in de relatie met de gemeente Schiedam
4. Borg samenwerkingsafspraken structureel
5. Versterk de onderlinge balans in het leiderschapsteam

1.2 Vertellen wat we van plan zijn

We brengen belangrijke vastgoedontwikkelingen in beeld

In 2025 lag de nadruk op het goed in beeld brengen van belangrijke vastgoedontwikkelingen en alles wat daarbij hoort. We verstuurden in totaal dertien keer onze digitale nieuwsbrief Woonplus Nieuws. Uit de statistieken blijkt dat lezers waarderen dat we over onze vastgoedontwikkelingen communiceren. Deze onderwerpen krijgen vrijwel elke keer de meeste kliks.

In 2025 gaven we aandacht aan de Staatsliedenbuurt, Groenord-Zuid (inclusief de Willem Pijperstraat) en ons isolatieprogramma bestaande bouw (het project uitfasering EFG-labels 2024-2028). In totaal wijdden we hier zes interviews aan. De planning van de Glasfabriek, de Pastorietuin en De Meesterstraat is vertraagd. Deze projecten kwamen daardoor niet aan bod. Een update van alle projecten is te vinden op onze website onder 'waar we aan werken'.

Dat mensen het fijn vinden dat we vertellen wat we van plan zijn, is terug te zien aan het aantal unieke kliks op het jaarplan dat we in januari meestuurden. Met bijna 1.100 unieke kliks staat dit onderwerp met stip bovenaan.

1.3 We wonen met je mee

We proberen er op andere manieren voor onze huurders te zijn. Zo willen we graag actief bijdragen aan betere sociaaleconomische situatie van onze doelgroep. We trekken hierin graag op met Schiedamse partners. Sinds een aantal jaren werken we lokaal samen met Jinc en de Kleine Ambassade. Ook stellen we ruimte beschikbaar voor maatschappelijke organisaties.

Afgelopen jaar organiseerden we samen met Jinc twee bliksemstages voor de Schiedamse basisscholen Kaleidoscoop en OBS De Peperklip. In samenwerking met ontwikkelaar AM organiseerden we een vergelijkbare bliksemstage over de Wagenaarlocatie voor achttien middelbare scholieren van Melanchthon Kralingen. Daarnaast hebben acht collega's sollicitatietrainingen verzorgd voor leerlingen van vmbo Life College Schiedam en mavo Schravenlant XL. We merken dat onze collega's hier graag aan meedoen: voor het geven van trainingen is er zelfs een wachtlijst. Bij de Kleine Ambassade hebben we vooral deelgenomen aan brede activiteiten zoals de Bliiep-avonden.

Sinds 2022 maakt de kledingbank Jurk & Co in Groenord-Zuid gratis gebruik van een locatie van Woonplus. Ook in 2025 vervulde deze kledingbank een belangrijke maatschappelijke functie voor de buurt.

Met onze huurders meewonen betekent dat we mét onze huurders praten en niet óver hen. Dit doen we onder andere in onze expertbijeenkomsten. Begin december vond de bijeenkomst 'Hoe wonen we prettig samen in ons woongebouw?' plaats. Met de ideeën die we ophaalden gaan we in 2026 aan de slag.

In 2025 zijn we twee belangrijke trajecten gestart die ons helpen de belofte 'we wonen met je mee' nog beter in te vullen en een procesgestuurde onderneming te worden.

Zo is in mei ons dienstverleningsconcept opgeleverd, een eerste stap naar de verdere invulling van de belofte "We wonen met je mee" en is geladen met de 3 plussen van Woonplus: + met elkaar + duidelijk + met aandacht en geeft richting aan de samenwerking en houding en gedrag. Onderdeel van dit traject is het op bezoek met collega's bij onze huurders. Het is zeer positief ervaren door zowel onze huurders als door de collega's.

1.4 Organisatieontwikkeling

We verbeteren de samenwerking tussen collega's en starten bij vier processen: eerlijk wonen, liftonderhoud, service- en stookkosten en begroting

In 2025 zijn we gestart met de Samen Verder-teams. Zij verbeteren processen daar waar het telt: in de praktijk, samen met de mensen die het werk doen. Zo bouwen we gericht aan een organisatie die klantwaarden centraal stelt en processen echt laat werken. De Samen Verder-teams zetten in op continu verbeteren, samenwerken, eigenaarschap en procesgestuurd werken. Eind 2025 vond een evaluatie plaats. Daarna is de focus verschoven naar het zelf leren opstarten, begeleiden en vastleggen van procesgestuurd Samen Werken. Voor vier processen zijn Samen Verder-teams aan de slag: eerlijk wonen, liftonderhoud, service- en stookkosten en begroting. De eerste verbeteringen zijn zichtbaar in het proces, bij de verantwoordelijkheden, de vastlegging en de beoogde resultaten.

Eind 2025 liggen alle primaire processen op INK-niveau 2

We namen ons voor alle primaire processen naar niveau 2 te tillen volgens de INK-methode (Instituut Nederlandse Kwaliteit). Dat is niet realistisch gebleken. Eind 2024 hebben we dit voornemen wel nader uitgewerkt in het Samen Verder programma dat in 2025 is uitgevoerd.

Dit programma heeft als doelstelling dat procesgericht werken voornamelijk gaat over Samen Werken in de diverse processen. Daarmee ontwikkelen onze collega's en daarmee de organisatie zich verder richting een procesgerichte organisatie. Mei 2025 zijn we gestart met vier belangrijke processen binnen onze organisatie: Contractonderhoud, Afrekening Service en Stookkosten, Eerlijk Wonen en Begroting. Daarnaast blijft ook het MT zich verder ontwikkelen, als richtinggevend team in onze organisatie. De resultaten van deze verbeterteams is ruim 21% verbetering ten opzichte van de start. Dat is gemeten langs de lat van leiderschap, besturing, inrichting en teameffectiviteit.

Dat is in verbetertermen een mooi resultaat. In 2026 gaan we met dit traject verder door andere processen op te pakken, verbeteren en onze collega's ook te trainen op vaardigheden. Ook hebben we in de formatie ruimte gemaakt voor een procesregisseur.

Hoofdstuk 2 Presteren voor onze huurders

Hoe zorgen we ervoor dat we er *nóg* beter voor onze huurders kunnen zijn?

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We voeren kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders.	✓	Onze wijk- en buurtbeheerders zijn persoonlijk langs geweest bij 389 bewoners.
Wij zetten ons in om vluchtwegen in de complexen vrij te houden brandveiligheid.	✓	Samen met de brandweer zijn informatiemiddagen gehouden. Bewoners kregen informatie over de nieuwe regels en over wat ze zelf kunnen doen aan brandveiligheid.
We delen ons cameraprotocol voor nieuwe camera's in woongebouwen.	✗	We schuiven deze door naar 2026.
We onderzoeken de mogelijkheden om de sociale cohesie aan het Schuttersveld te bevorderen.	✓	Leefbaarheidsregisseurs hebben input opgehaald. We hebben ingezet op het vergroten van betrokkenheid en eigenaarschap. Ook in andere buurten zijn we gestart met <i>community building</i> .
We maken de interacties met de huurders eenvoudiger door ons klantsysteem te updaten	✓	In 2025 is het dienstverleningsconcept vastgesteld. We voeren dat in 2026 door in de organisatie.
We stellen een plan op om de achterstanden bij de renovaties van keukens, douches en toiletten in te lopen	✗	Interne afstemming heeft plaatsgevonden en ook de vaste partners voor de uitvoering zijn betrokken. Start uitvoering eerste pilot complexen is gepland vanaf mei 2026.
We begeleiden onze huurders die hulp willen bij schulden naar de juiste hulpverlening.	✓	Sociaal incasseren hebben we opgenomen in onze werkwijze.

Je woonomgeving heeft veel invloed op je woongenot. Daar hadden we ook in 2025 weer veel aandacht voor.

2.1 Sterke buurten

We voeren kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders

Een leefbare omgeving begint met een schone, hele en veilige omgeving. Onze wijk- en buurtbeheerders zijn daar dagelijks mee bezig, liefst samen met de bewoners. Om kennis te maken met nieuwe bewoners stellen de wijk- en buurtbeheerders zich persoonlijk aan hen voor. Met deze huurders gaan zij binnen 6 weken in gesprek, om zo op een laagdrempelige manier bewoners te laten landen in hun nieuwe

omgeving. Ook laten zij weten op welke dagen zij in de buurt zijn en wanneer er spreekuren zijn in de buurtposten. Zo zijn er in 2025 389 nieuwe huurders bezocht.

Activiteiten wijk- en buurtbeheerders

Onze wijk- en buurtbeheerders hebben een belangrijke functie in de wijk. Ze kennen de buurten, zien wat er speelt en grijpen direct in als dat nodig is. Zo zetten zij zich actief in om overlast te verminderen. Daarbij werkten ze nauw samen met handhaving, wijkagenten en de gemeente. Zo vonden in 2025 verschillende bijeenkomsten plaats over veiligheid, waarin de wijkbeheerders in gesprek gingen met onze huurders en netwerkpartners. In 2025 pakten wijk- en buurtbeheerders 161 overlastzaken op. Hiervan konden zij er 76 zelf afronden. Vijf zaken droegen zij over aan de collega's van leefbaarheid, omdat er veel problemen tegelijkertijd speelden. Aan tachtig dossiers wordt op dit moment nog gewerkt.

Ook lopen de wijk- en buurtbeheerders maandelijks samen met de afvalcoaches van Irado een ronde door de buurt om structurele afvalproblemen aan te pakken. Zij spreken huurders aan en bieden een luisterend oor. Door zichtbaar en benaderbaar te zijn, kunnen we zo problemen oplossen en samen met bewoners werken aan een betere leefomgeving.

Tuinen vragen vaak om extra aandacht. Niet alle bewoners onderhouden deze zoals wij dat graag zien, vaak omdat zij daartoe niet fysiek in staat zijn. Wijk- en buurtbeheerders schouwen op hun rondes de tuinen. Samen met de bewoners proberen zij tuinen te onderhouden en leefbaar te maken. Inmiddels zijn zo zes tuinen actief aangepakt samen met de Leefbaarheidsregisseur, waarvan drie in Oost, één in Zuid en twee in Nieuwland.

Verder is een groot project opgestart voor de aanpak van tuinen in de Wattstraat. Inmiddels zijn al onze huurders bezocht. Samen maken we in het voorjaar een start met het opruimen van tuinen en het vernieuwen van hekwerken.

In de wijken Zuid en West hielden wijk- en buurtbeheerders een aantal fietsenacties. Fietsenstallingen staan namelijk regelmatig vol met zwerffietsen. Samen met onze huurders en netwerkpartners haalden zij zwerffietsen weg en creëerden ze zo ruimte voor nieuwe fietsen.

2.2 Een veilig huis

We zetten ons in om vluchtwegen in de complexen vrij te houden

Samen met de brandweer zetten we extra in op de communicatie rondom brandveiligheid. Dat begon met de belevingswoning aan de Johan Wagenaarstraat 54, die in november werd geopend. Hier kunnen bewoners ervaren wat er gebeurt bij brand in huis en hoe zij zelf risico's kunnen verkleinen. De woning is geopend tot half maart 2026 en reist daarna door naar andere steden.

De communicatie kreeg een vervolg in enkele woongebouwen met *Broodje Brandweer*. In een informatieochtend legt de brandweer uit wat bewoners zelf kunnen doen om hun woning en woongebouw veilig te houden. En natuurlijk wordt daar ook een broodje bij gegeten.

Bij die communicatie hoort ook uitleg over de nieuwe regels rondom brandveiligheid, een belangrijk thema in onze woongebouwen. We ontwikkelen daarom een magazine waarin we onze aanpak toelichten. Hierin delen bewoners hun verhalen, komt de brandweer aan het woord en leggen we uit welke wettelijke maatregelen nodig zijn om samen veilig te wonen. We nodigen bewoners nadrukkelijk uit om mee te denken en laten zien dat hun inbreng ertoe doet. Het magazine zal in het nieuwe jaar worden verspreid.

Wijk- en buurtbeheerders gaan tijdens hun rondes bovendien in gesprek met bewoners over het belang van vrije gangen en vluchtwegen. Zij leggen uit waarom spullen in gangen niet zijn toegestaan. Daarnaast is een nieuwe collega gestart als leefbaarheidsregisseur participatie. Samen met bewoners zoekt deze collega naar manieren om complexen brandveiliger te maken.

We merken dat dit soms schuurt. Voor sommige bewoners voelt een lege gang ongezellig. Juist daarom gaan we het gesprek aan: hoe houden we gangen veilig én prettig? Samen kijken we wat wel mogelijk is, zoals het ophangen van persoonlijke foto's.

Scootmobielen en fietsen

Een belangrijk onderdeel van brandveiligheid is het veilig stallen van scootmobielen. Hierover zijn de afgelopen periode meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente en Rogplus. Op het Heijermansplein zijn we inmiddels een nieuwe aanpak gestart: een bestaand fietsenhok is omgebouwd tot een speciale

(deel) scootmobielstalling. Hierbij zijn we samen met Rogplus overgestapt op deelscootmobielen. Deze verandering vraagt veel van bewoners. Voor bewoners met een eigen scootmobiel die niet direct willen overstappen, bekijken we of een overgangsjaar binnen de deelscootmobielstalling mogelijk is. Op dit moment zijn er voldoende plekken beschikbaar om dit mogelijk te maken. De komende periode blijven we hierover in gesprek met bewoners en partners.

Door de verbouwing van de fietsenstalling tot scootmobielstalling is er een nieuwe plek nodig voor de fietsen. Deze staan momenteel in een tijdelijke buitenstalling. Samen met betrokkenen onderzoeken we hoe we de beschikbare ruimtes zo goed mogelijk kunnen benutten. Zo werken we stap voor stap samen aan een veilige, toegankelijke en leefbare woonomgeving.

In de Heijermansflat is het contract met De Brug beëindigd. Dit biedt ruimte om komend jaar samen met De Brug opnieuw te kijken naar de indeling van de begane grond. We willen een nieuw contract opstellen dat beter aansluit bij deze nieuwe inrichting en bij de wensen van bewoners.

2.3 Van huis naar thuis

Community building is samen bouwen aan een prettige woonomgeving

In 2025 hebben we extra ingezet op het versterken van gezamenlijkheid van bewoners. Dit doen we via *community building*: het stimuleren van participatie en ontmoeting, zodat huurders hun talenten en vaardigheden kunnen inzetten voor een leefbare en verbonden woongemeenschap.

Schuttersveld

Meer gezamenlijkheid en een groter gevoel van veiligheid: met dat doel gingen we in 2025 aan de slag met het Schuttersveld in Nieuwland. Twee leefbaarheidsregisseurs haalden via deur-aan-deurgesprekken input op bij huurders. Hieruit bleek dat bewoners zich zorgen maken over vernielingen en vervuiling in en rond het gebouw. Daardoor voelen bewoners zich minder veilig.

De ervaringen laten zien dat reparaties, fysieke ingrepen en handhaving alleen onvoldoende zijn om deze situatie structureel te verbeteren. Daarom willen we huurders meer betrekken bij en zich eigenaar laten voelen van hun woonomgeving. In samenwerking met de organisatie Buurtbinders zijn we in 2025 gestart om bewonersinitiatieven te ondersteunen. Zo organiseren bewoners wekelijks kinderactiviteiten op woensdagmiddag en een koffieochtend op vrijdag. De bedoeling is om het aantal bewonersinitiatieven dat we faciliteren te vergroten in 2026. Zo ook zijn we in gesprek met de gemeente en politie om te zien hoe eenieder vanuit zijn eigen rol de veiligheid te vergroten.

Van Limburg Stirumstraat

Ook in het seniorencomplex aan de Van Limburg Stirumstraat in Nieuwland werkten we - samen met de organisatie Greenflex - aan verbinding tussen bewoners. Het initiatief kwam vanuit een betrokken bewoner. Onze leefbaarheidsregisseur voerde samen met Greenflex eerst gesprekken met huurders om inzicht te krijgen in hun wensen en behoeften rondom het wonen in het complex en de woonomgeving.

Uit deze gesprekken kwam naar voren dat bewoners elkaar beter willen leren kennen. De gezamenlijke tuin kan daarbij een belangrijke rol spelen. De tuin wordt nu echter weinig gebruikt omdat die onveilig voelt. Daarom is afgesproken om in 2026 samen met bewoners een herinrichtingsplan te maken. Door bewoners actief te betrekken bij dit proces, werken we toe naar een tuin die uitnodigt tot ontmoeting en waar huurders zich gezamenlijk verantwoordelijk voor voelen.

Veiligheid en samenwerking

Het gevoel van onveiligheid beperkt zich niet tot deze twee locaties. Het versterken van het veiligheidsgevoel van bewoners heeft dan ook blijvend onze aandacht.

Daarbij kijken we steeds samen met bewoners naar passende oplossingen en werken we nauw samen met partners in de wijk, met name bij overlast door hangjongeren en andere overlastgevers.

Ruimte voor ontmoeting in de buurtposten van Woonplus

We vinden het belangrijk dat onze buurtposten open en toegankelijk zijn voor onze huurders. Daarom zijn we in 2025 gestart met het aantrekkelijker en uitnodigender maken van deze locaties. De buurtpost aan de Heenvlietsestraat 2 in Schiedam-Zuid en die aan de Lorentzlaan 1 in Schiedam-Oost zijn opgeknapt en vrolijk ingericht in de kleuren van Woonplus.

De buurtposten zijn bedoeld voor spreekuren van buurtbeheerders, afspraken met huurders en overleggen met bewoners en samenwerkingspartners. Daarnaast kunnen ze dienen als startpunt voor activiteiten in de wijk. Voor beide locaties stellen we in 2026 samen met partners een agenda of programma op.

Huisvesting voor Wijkcoöperatie Oost

Woonplus heeft de ruimte aan de Lorentzlaan 3, direct naast de buurtpost aan de Lorentzlaan 1, beschikbaar gesteld aan de bewonersgedreven beweging Oost Pact Door. Deze beweging richt in het eerste kwartaal van 2026 een Wijkcoöperatie op.

De Wijkcoöperatie zet zich in voor het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale samenhang in Schiedam-Oost. Vanuit de locaties aan de Lorentzlaan 1 en 3 organiseert de coöperatie activiteiten voor en door bewoners.

Hofjes van Wilton: bouwen aan vertrouwen

Gemeenschapszin is ook een belangrijk thema bij de Hofjes van Wilton. Begin oktober deelden wij samen met kennisorganisatie Platform31 onze ervaringen met de vernieuwbouw van de Hofjes van Wilton en het werken aan een zorgzame gemeenschap.

In bibliotheek De Korenbeurs gingen we met zo'n veertig professionals van woningcorporaties en welzijnsorganisaties in gesprek over één vraag: hoe maak je van een vernieuwbouwde flat weer een thuis? Tijdens de excursie naar de Hofjes vertelden bewoners zelf hoe zij dat doen: samen koken in de gezamenlijke huiskamer Kom Buys, tuinieren met burens of elkaar gewoon groeten op de brede galerij. Zo groeit er meer gemeenschapszin onder huurders - terugkeerders en nieuwkomers. Ook de Frankelandgroep, onze partner van de pilot Gezond en Wel Thuis en Buurtklimaatje hebben hieraan bijgedragen.

De tuinen van de Hofjes van Wilton

Bij het bouwen aan de gemeenschap in de Hofjes van Wilton spelen de twee binnentuinen een belangrijke rol. Die zijn nu vooral ingericht met kijkgroen. In 2024 en 2025 werkten wij samen met Buurtklimaatje, een landschapsarchitect, hovenier en bewoners aan een nieuw ontwerp voor de herinrichting van de hofjes. Eind 2025 heeft een expert van Greenlabel het ontwerp beoordeeld, met aandacht voor onder andere biodiversiteit en hittestress.

We hebben ook een voorstel van de gemeente ontvangen voor het in erfpacht nemen van de grond. Hiermee kunnen we in 2026 het kooptraject starten. Bewoners worden actief betrokken bij het groenonderhoud. Een bewonersgroep verzorgt nu al de beplanting in tijdelijke plantenbakken rondom de binnentuinen.

2025: nog meer groeninitiatieven

Niet alleen voor de Hofjes van Wilton, maar ook in andere buurten zetten we ons in om huurders het plezier en het nut van groen te laten zien. Groen zorgt bovendien voor koelte op warme dagen, verbetert de luchtkwaliteit en trekt vogels en vlinders aan.

Tuin- en balkonwedstrijd

Met een kleurrijk balkon of groene tuin kunnen huurders van hun huis nog meer een thuis maken. Om dat te stimuleren organiseerden we in 2025 weer een tuin- en balkonwedstrijd. Tientallen bewoners deden mee met de wedstrijd en verrasten ons met sfeervolle balkons en tuinen vol creativiteit. Om huurders verder op weg te helpen, hebben we een balkon- en een tuinbrochure gemaakt met groentips. Meer tips kunnen bewoners vinden in twee filmpjes op de website van Woonplus.

Pilot geveltuintjes

Ook geveltuintjes dragen bij aan meer groen. Met bewoners in de Albardastraat voerden we afgelopen jaar een pilot uit. Een tuinman van Woonplus legde de geveltuintjes aan en zorgde voor aarde en plantjes. Tijdens een gezamenlijke middag gingen bewoners samen aan de slag. Via het wijkbudget van de gemeente schaften de bewoners vervolgens extra planten aan. Het resultaat zijn kleurrijke en groene geveltuintjes, die bewoners zelf onderhouden. In 2026 evalueren we de aanpak samen met de bewoners. Bij een positieve evaluatie zetten we de pilot om in een officiële regeling.

Nieuwe Buurt - Centrum

In de Nieuwe Buurt in het centrum zijn we actief bezig om de buurtpost zichtbaarder te maken. Samen met de gemeente Schiedam, welzijnspartners en bewoners kijken we hoe we de buurt leefbaar kunnen houden en hoe we in de buitenruimte ontmoeting kunnen stimuleren. Dat doen we bijvoorbeeld door de buitenruimte verder te vergroenen. Daarbij richten we ons op de drempelzones: plekken waar bewoners elkaar op een laagdrempelige manier buiten kunnen ontmoeten. We starten bij de buurtpost en willen dit samen met bewoners verder laten groeien in het centrum.

Muurschildering

In deze buurt realiseerden we samen met bewoners een muurschildering. In dit bijzondere 'Schiedam 750'-project werkten we nauw samen met een zeer actieve buurtbewoner. Om tot een schildering te komen, organiseerden we eerst een bijeenkomst voor bewoners. Zij vertelden de twee kunstenaars verhalen, die als inspiratie voor beide ontwerpen dienden. Bewoners konden daarna stemmen op hun favoriete ontwerp, dat in de zomer werd aangebracht en tijdens een fijn buurtfeest werd onthuld. Het project leverde niet alleen een mooi straatbeeld op, maar heeft bewoners meer met elkaar verbonden en trotser op hun buurt gemaakt.

2.4 Betere Dienstverlening

Sinds 2024 is ons Klantcontactcentrum (KCC) telefonisch bereikbaar tussen 8.30 en 16.30 uur. We merken dat we dankzij deze aanpassing de huurders beter en sneller kunnen helpen. We hebben echter ook ervaren dat de wachttijden rondom de lunchpauzes tussen 12.00 en 14.00 uur te veel opliepen. Om dit te voorkomen, besloten we de lijnen tussen 12.30 en 13.30 te sluiten. Deze keuze heeft geleid tot kortere wachttijden en een stijging van het servicelevel (het percentage telefoontjes dat we binnen 5 minuten beantwoorden) van 57,9% in 2024 naar 72% in 2025. De maatregel heeft hiermee het beoogde effect gehad. Bovendien draagt het bij aan meer rust en werkplezier voor de KCC-medewerkers. Het streven is om in de toekomst een servicelevel van 90% te behalen.

Een goede bereikbaarheid en klantvriendelijke service vinden we essentieel. Daarom vragen we na elk telefoongesprek met een KCC-medewerker om feedback via sms in een korte enquête. Deze enquête is sinds 2024 niet meer anoniem. Door deze aanpassing daalde de respons, maar zijn de inzichten nog waardevoller. Deze resultaten kunnen we specifiek koppelen aan teams, processen en ontwikkelpunten van KCC-medewerkers. Dit zorgt voor een snellere en verbeterde telefonische service. Dat zien we terug in de klanttevredenheid over de KCC-medewerkers. Dit cijfer is gestegen van 7,5 naar 7,9. Huurders waarderen het zeer als onze medewerker vriendelijk is en begrip heeft voor de situatie van de huurder.

Nieuw dienstverleningsconcept

In 2025 hebben we een dienstverleningsconcept vastgesteld. Met blije bewoners als uitgangspunt zijn de drie plussen opgesteld: met elkaar, duidelijk en met aandacht. Deze plussen geven richting aan ons handelen. Nu het concept is vastgesteld, zetten we de volgende stap: invoering binnen onze organisatie. In de eerste helft van 2026 organiseren we teamsessies om met elkaar stil te staan en in gesprek te gaan over onze dienstverlening. De 3 plussen geven zowel richting aan omgang met onze bewoners en met onze collega's.

Onderstaand een overzicht van het aantal klachten en de onderverdeling naar soort klacht.

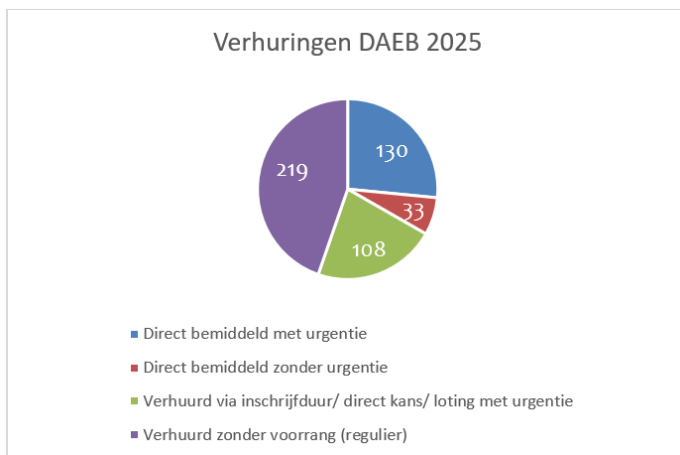
Hoofdonderwerp	Sub-onderwerp	Aantal klachten	Totaal klachten
Klacht dienstverlening			306
	Reparatieonderhoud	167	
	Contractonderhoud	38	
	Mutatieonderhoud	28	
	Projecten	15	
	Planmatig onderhoud	13	
	Leefbaarheid	13	
	Preventie	7	
	Stook- en Servicekosten	10	
	Woonomgeving	5	
	VvE-beheer	5	
	Woonplus	3	
	Nieuwe huurder	2	
Schoonmaak			237
Medewerker			51
Totaal			594

Tabel 1 Overzicht klachten en oorzaak

Nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen is historisch laag. In 2025 heeft Woonplus in totaal 490 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd, dat is inclusief ruim 70 woningen die beschikbaar kwamen na constatering van woonfraude en 56 nieuwbouwwoningen die zijn opgeleverd. Van deze 490 woningen: 271 woningen (55%) zijn met voorrang toegewezen (urgenten, statushouders en schrijnende gevallen) 220 woningen zijn toegewezen aan reguliere woningzoekenden. Ondanks deze hoge inzet voor voorrangsgroepen is de opgave voor statushouders en bijzondere doelgroepen nog niet volledig gerealiseerd. Samen met de gemeente moeten we keuzes maken en het verkennen van nog niet toegepaste denkrichtingen.

We hebben extra aandacht besteed aan nieuwe huurders. Al een aantal jaren plannen onze wijk- en buurtbeheerders met succes kennismakingsgesprekken om nieuwe huurders welkom te heten in de buurt. Eind 2025 hebben we daar een vernieuwd huisbezoek aan toegevoegd, dat plaatsvindt na twee maanden. De Wijk- of Buurtbeheerder gaat samen met de Woonmakelaar bij de bewoner langs. We toetsen dan of alles goed gaat met de huurder en de woning. Of de huurder nog vragen of opmerkingen heeft rondom de verhuizing. Zo kunnen we op tijd knelpunten signaleren op het gebied van onderhoud, overlast of betalingsproblemen. Ook eventuele leefregels, de aanmelding bij nutsbedrijven en/of een inboedelverzekering brengen we onder de aandacht. We laten een mooie, nieuwe brochure met de belangrijkste aandachtspunten achter voor de huurder.



Grafiek 1 Verhuringen DAEB 2025

We begeleiden huurders die hulp willen bij schulden naar de juiste hulpverlening

Voor 2025 hebben we vanuit het Nationaal Programma Nieuwland en Oost een maatwerkbudget van € 20.000 gekregen, specifiek voor jongeren in de wijken Nieuwland en Oost. Dit budget kunnen we inzetten om ontruiming te voorkomen. In 2025 hebben 11 ontruiming plaatsgevonden; 2 vanwege alleen huurachterstand. Bij de overige ontruiming was sprake van zware overlast of niet bewonen van de woning. Vlak voor een ontruiming kunnen we klanten nog doorverwijzen naar het wijkteam en schuldhulpverlening van Stroomopwaarts. Dit beleid voor sociaal incasseren maakt inmiddels onderdeel uit van onze standaard werkwijze.

Hoofdstuk 3 Coalities aangaan voor de buurt

We willen betere, gemengde wijken creëren met bijzondere aandacht voor senioren. Samenwerken is hiervoor onmisbaar. Met wie pakken we wat op?

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We maken in 2025 alsnog prestatieafspraken met de gemeente.	✓	In oktober 2025 zijn de prestatieafspraken getekend.
We stellen één dag per week onze programmamanager beschikbaar voor het programmabureau	✓	Dit is in werking getreden
We richten ons op het evenwichtig inzetten van verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen	✓	Om betere gemengde wijken te creëren maken we meer gebruik van de verschillende bemiddelingsmodellen van Woonnet Rijnmond. Ook zetten we directe bemiddeling in om een kandidaat-huurder naar de meest passende woning te bemiddelen.
We nemen maatregelen om documentfraude aan te pakken met de inzet op eerlijk wonen.	✓	We hebben controles aangescherpt. Het resultaat is dat 77 woningen hebben teruggekregen en in 12 gevallen hebben voorkomen dat er een verhuiskostenvergoeding is uitgekeerd.
We gaan verder met de pilot Gezond en Wel thuis.	✓	De pilots zijn een succes en gaan door in 2026.

3.1 Partnerschap met gemeente en huurdersvertegenwoordiging

Gemeente Schiedam: afspraken voor de toekomst

Nadat we eind 2024 de vaststellingsovereenkomst (VSO) hebben getekend, konden we na een aantal jaren van discussie met de gemeente in 2025 met elkaar weer aan de slag voor de realisatie van de zo noodzakelijke herstructureringen.

We maken in 2025 alsnog prestatieafspraken met de gemeente.

Daarnaast hebben we in oktober 2025 prestatieafspraken kunnen maken met de gemeente en de Huurdersorganisatie Woonplus (HOW). We zien de prestatieafspraken als een belangrijke stap die nodig was om de samenwerking met gemeente te verbeteren. In december 2025 hebben we nadere afspraken gemaakt over de woninggrootte. Dit is nodig om betaalbare woningen te kunnen bouwen die passen bij onze doelgroep.

Samenwerken met de HOW

We waarderen de samenwerking die we afgelopen jaren hebben opgebouwd met de HOW. Voor 2025 hadden we weer gezamenlijk een routeplanner opgesteld.

Hierop stonden gebruikelijke onderwerpen, zoals de jaarlijkse huurverhoging en het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie. Onderwerpen van gesprek waren verder het traject voor de inkoop van de schoonmaak en glasbewassing in onze complexen. Samen hebben we ons ook gebogen over het Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat, dat met een jaar is verlengd. Deze laatste twee onderwerpen nemen we mee in de routeplanner voor 2026.

Een ander belangrijk onderwerp op de routeplanner was de visitatie. Bij het visitatiethema maatschappelijke verankering is de inbreng van de HOW zeer waardevol. Daarom heeft het visitatiebureau de HOW geïnterviewd over dit onderwerp.

In 2025 is de HOW verder begonnen met de werving van nieuwe bestuursleden. In het begin van het jaar heeft een Woonplus-trainee de HOW aanbevelingen gegeven voor de aanpak van dit proces. Per 1 juni heeft de HOW een nieuw bestuurslid kunnen verwelkomen.

Zichtbaarheid en communicatie met huurders was een ander belangrijk aandachtspunt van de HOW. Daarin hebben we samen een mooie stap kunnen zetten: informatie over de HOW is voortaan opgenomen in de standaard huurovereenkomst. Zo krijgt elke nieuwe huurder op een laagdrempelige manier informatie over de vereniging.

De HOW was bovendien in 2025 nauw betrokken bij de werving van zowel de interim-bestuurder als de nieuwe directeur-bestuurder. Twee bestuursleden van de HOW vormden samen met twee leden van de Raad van Commissarissen (RVC) de selectiecommissie, die weer advies kreeg van een adviescommissie. In de adviescommissie waren de Ondernemingsraad (OR) en het Managementteam (MT) vertegenwoordigd.

Stadspartners

In 2022 stelden we samen met de stuurgroep Stadspartners het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Nieuwland en Oost vast. Dit programma legt de basis voor de komende 20 jaar waarin we samen werken aan een veiligere en prettigere woonomgeving in Nieuwland en Oost.

Met dit programma zetten we in op betere woningen, een sterkere sociale samenhang en een fijne woonomgeving. Samen met de gemeente, welzijnsorganisaties en bewoners pakken we thema's aan, zoals woningkwaliteit, veiligheid, binnentuinen, eigenaarschap en ruimte voor ontmoeten & verbinden. Bewoners spelen hierin een belangrijke rol. We betrekken hen actief bij de plannen, zodat we samen duurzame verbeteringen realiseren. Ons doel? Een veilige, leefbare buurt waar iedereen zich thuis voelt.

In 2025 is het Toekomstperspectief Schiedam-Oost opgeleverd, met daarin een visie en een projectenboek. In Nieuwland zijn we gestart met de 'tafel binnentuinen' om te onderzoeken of we, met groen als middel, het eigenaarschap en het ontmoeten kunnen stimuleren.

3.2 Samenwerken in wijken en buurten

Een sterke buurt is een plek waar woningen en de omgeving schoon, heel en veilig zijn. Het is een wijk waar mensen prettig en veilig kunnen wonen, elkaar kennen en iets voor elkaar willen betekenen. Een solide buurt biedt een stevige basis voor een waardevol leven.

De samenwerking met zorg- en welzijnspartners is het afgelopen jaar steeds belangrijker geworden. Zo zorgen we dat de buurten niet te kwetsbaar worden. Met datzelfde doel hebben we onze huurzorgovereenkomsten verder aangescherpt. We blijven de samenwerking met zorgpartijen versterken om escalaties in de wijken te voorkomen. In dat licht past ook de samenwerking met jeugdwerkorganisatie grow-up en met team Toezicht en Handhaving om overlast van hangjongeren in onze complexen aan te pakken.

We richten ons op het evenwichtig inzetten van verschillende bemiddelingsmodellen

Per 1 juli 2025 geldt een nieuwe huisvestingsverordening voor de regio Rotterdam. Deze verplicht ons om met verschillende bemiddelingsmodellen bij het verdelen van woningen te werken. Naast het Inschrijfduur-model, maken we gebruik van het DirectKans- en WoningLoting-model.

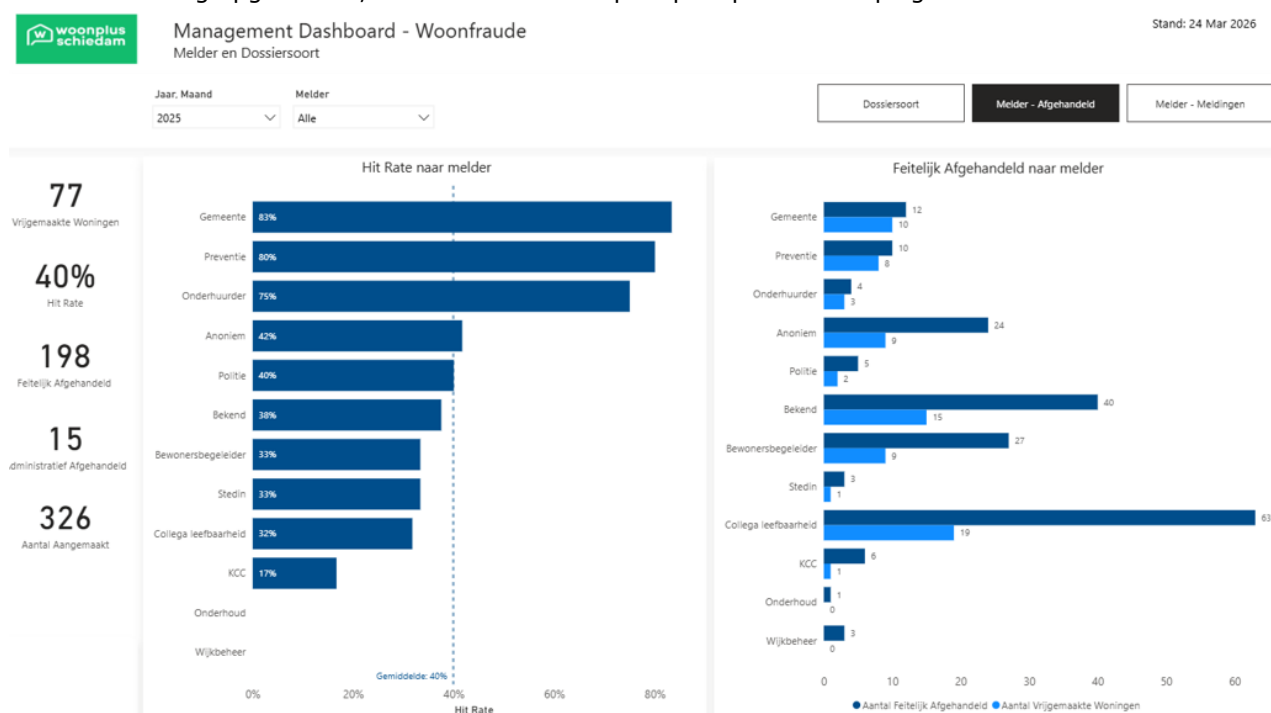
We hebben een begin gemaakt in 2025 met hoe we het Wens&Wacht-model willen gaan inzetten, rekening houdend met de spelregels die per model gelden. In 2026 gaan we hiermee adverteren. Ook zetten we directe bemiddeling in om kandidaat-huurders naar een passende woning te begeleiden.

We nemen maatregelen om documentfraude aan te pakken met inzet van eerlijk wonen.

Begin 2025 zijn wij gestart met het Samen Verder-traject eerlijk wonen. De inzet is dat onze schaarse woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden die daar recht op hebben en woningen worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn, nlk. Bewonen door de contractant. De werkgroep bestond uit een goede vertegenwoordiging van collega's van meerdere afdelingen. Voor de intensieve aanpak van het traject eerlijk wonen is een operationeel dashboard ontwikkeld.

Dankzij de goede interne samenwerking hebben we in het afgelopen jaar maar liefst 77 woningen teruggehaald. In de meeste gevallen waren dat woningen die huurders niet als hoofdverblijf gebruikten of die huurders aan anderen onderverhuurden. Dat blijkt uit het dashboard hieronder. Daarnaast hebben we in twaalf gevallen kunnen voorkomen dat we onterecht een verhuiskostenvergoeding uitkeerden. Bij de verhuur van de nieuwe woningen aan de Willem Pijperstraat is het bovendien gelukt om alle toekomstige huurders zorgvuldig te toetsen voorafgaand de contractvorming.

Naast deze specifieke acties hebben we gewerkt aan preventie. Zo hebben we binnen onze organisatie bijeenkomsten georganiseerd over signalen van woonfraude. Tot slot hebben we in de huurovereenkomst een boetebeding opgenomen, wat een extra drempel opwerpt voor het plegen van woonfraude.



Grafiek 2 Dashboard Woonfraude

3.3 Wonen en zorg

Gemeentelijke woonzorgvisie

Onder het Pact Wonen en Zorg werken we samen met de gemeente Schiedam, zorgkantoor en zorgverzekeraar DSW en zorgorganisaties zoals de Frankelandgroep, Careyn en Argos Zorggroep aan een gezamenlijke woonzorgvisie en uitvoeringsplan voor senioren in de stad. In het voorjaar stuurden wij samen met de zorgpartners onze input op het laatste concept. Daarna is het traject vertraagd.

Begin 2026 stuurde de gemeente aan alle partners een opgemaakt definitief-concept voor de gezamenlijke woonzorgvisie. We verwachten dat we begin 2026 de gezamenlijke woonzorgvisie kunnen vaststellen in de stuurgroep en later in het jaar aan de slag kunnen met het zo gewenste uitvoeringsplan.

Doorstroomregeling senioren

In 2025 zijn twaalf huurders via de doorstroomregeling voor senioren verhuisd naar een seniorenwoning. Hierdoor kwamen grote, schaarse woningen vrij voor gezinnen. Huurders waarderen deze regeling, waardoor zich steeds nieuwe senioren aanmelden. Dankzij het geboden maatwerk, zoals een verhuisservice en klusuren, heeft de regeling de aandacht getrokken van externe partijen, waaronder Kenniscentrum Platform31 en de gemeente. Via interviews en presentaties deelden wij onze ervaringen.

We gaan verder met de pilot Gezond en Wel thuis

Gezond en Wel Thuis is een nieuw woonzorgconcept uit het RIGA (Regionaal Integraal Gezondheidsakkoord) dat zich richt op het verbeteren van de levenskwaliteit van ouderen. Het helpt hen gezond en gelukkig in hun eigen woning te blijven wonen door de woonomgeving aan te passen, zorg en welzijnsvoorzieningen beter toegankelijk te maken en sociale betrokkenheid te stimuleren. Het doel is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Bij drie pilots werken we samen met de Frankelandgroep: De Suite/Menuet II, de Hofjes van Wilton en de Delflandseweg. Het Heijermansplein is de locatie van de vierde pilot met Careyn en Seniorenwelzijn (vanaf 2026: Naut).

Dit jaar hebben we met Argos Zorggroep, Seniorenwelzijn en Stichting Altijd Dichtbij de mogelijkheden voor een vijfde pilot aan het Van Beethovenplein onderzocht. Deze gaat niet door omdat er mogelijk overlap is met de pilot De Suite/Menuet II en de pilot aan het Heijermansplein. Volgend jaar onderzoeken we de mogelijkheden voor nieuwe pilots. Hiervoor kijken we naar andere wijken in Schiedam, zoals Oost, om de initiatieven beter te spreiden over de stad.

De pilots lopen positief. Onze samenwerkingspartners ondersteunen initiatieven van huurders, terwijl bewoners op hun beurt steeds vaker gebruikmaken van onze huiskamerwoningen. Ook organiseren welzijns- en zorgorganisaties hier bijeenkomsten, bijvoorbeeld over wondverzorging, valpreventie en digitale veiligheid.

Daarnaast zien we dat het eigenaarschap van bewoners groeit. Bewoners investeren actief in de onderlinge gemeenschap:

- Bij de Hofjes van Wilton is een kookgroep opgericht die maandelijks samen een maaltijd bereidt. Ook nemen bewoners zelf het initiatief tot activiteiten, zoals het organiseren van een filmavond.
- In de Heijermansflat is een klankbordgroep van bewoners gestart. Deze groep denkt mee over onderwerpen die spelen binnen het complex, zoals de stalling van scootmobielen en de veiligheid in het gebouw.
- Bij de Suite/Menuet II groeit het enthousiasme van bewoners voor de activiteiten, zoals de workshop Groen Geluk op je Balkon.
- Bij de Delflandseweg verloopt de opbouw van de gemeenschap trager. Dit complex heeft een groter aantal bewoners, onder wie relatief veel kwetsbare bewoners. Bovendien spelen er meerdere vraagstukken rondom leefbaarheid. Hoewel er kleine positieve resultaten zichtbaar zijn, vraagt deze locatie om een andere en intensievere aanpak. De bewonersvereniging Delflandseweg, de Frankelandgroep en wij werken daarom aan een aanvullend programma met extra instrumenten. Dit programma voeren we in 2026 uit.

Het jaar sloten we af met het goede nieuws dat de aanvragen voor een derde jaar voor alle vier pilots zijn goedgekeurd. In het volgende jaar gaan we inzetten op uitbreiding naar de wijk. Per pilot kijken we welke aanpak nodig is. Met deze aanpak versterken we niet alleen de zelfstandigheid van ouderen in onze complexen, maar zorgen we ook voor een prettige woonomgeving waar gezondheid, welzijn en sociale verbinding centraal staan.

Alle projectleiders van de betrokken partijen nemen actief deel aan kennissessies, waarin deelnemers uit de achttien regionale pilots hun ervaringen delen. Zo verbeteren we continu onze aanpak en kunnen we Gezond en Wel Thuis in de toekomst op meer locaties succesvol toepassen.

Hoofdstuk 4 Werken aan de woningen

Hoe gaan we de kwaliteit van onze woningen verder verbeteren? En waar bouwen we bij?

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We volgen het uitverhuizen van de bewoners aan de Wagenaarlocatie Groenoord.	✓	In volle gang
Starten met het uitverhuizen van 128 huishoudens in de Staatsliedenbuurt	✓	Er is een start gemaakt met het uitverhuizen van bewoners in de Staatsliedenbuurt
We ontwikkelen een aantal projecten verder.	±	We hebben gewerkt aan de Pastorietuin, de Glasfabriek en de flexwoningen.
We nemen onze inkoopvisie als uitgangspunt bij elk inkooppakket	✓	Een inkoopkompas is samengesteld. Dit kompas geeft in tien speerpunten weer hoe we opereren.
We sluiten nieuwe schoonmaakcontracten af	✓	Traject is opgestart en in Q1 2026 afgerond.
Alle 24 complexen met een collectieve installatie zijn eind 2025 aangesloten op het warmtenet.	✓	Alle complexen zijn aangesloten op het warmtenet.
We gaan met 44 complexen naar een volgende fase van het versneld isoleren.	✓	De uitvoering verloopt volgens planning
We voeren aan 18% van onze woningen planmatig onderhoud uit. Dit zijn 65 complexen	✓	We hebben veel regulier gevelonderhoud gedaan, cv-installaties vervangen en mechanische ventilatie aangebracht.

Portefeuilledoelen

In 2020 heeft Woonplus haar huidige portefeuillestrategie opgesteld waarmee de bijdrage is vastgelegd die de vastgoedportefeuille dient te leveren aan de strategische doelen zoals opgenomen in het ondernemingsplan. In maart 2024 is er een geactualiseerde vastgoedstrategie vastgesteld waarbij portefuilledoelen met streefwaarden voor het jaar 2033 zijn opgenomen. In onderstaande tabel 2 wordt voor een aantal belangrijke portefuilledoelen weergegeven wat de vastgestelde streefwaarde is en wat er in 2025 is gerealiseerd.

Portefuilledoelen	Streefwaarde 2033	Ambitie 2025	Realisatie 2025
Beschikbaarheid: Aantal DAEB woningen	11.100	10.903	10.996
Beschikbaarheid: Aantal Niet-DAEB woningen	500	186	195
Betaalbaarheid: Aandeel primair	70-75%	71%	81%
Betaalbaarheid: Aandeel secundair	25-30%	29%	19%
Duurzaamheid: Aantal woningen toekomstbest. geïsoleerd	4.500	651	100
Duurzaamheid: Aantal EFG-labels	0	-288	-68
Duurzaamheid: Aantal bestaande woningen aardgasvrij	3.000	1.133	1.133

Tabel 2 Voortgang portefeuille doelen

In 2025 hebben we weer stappen gemaakt in het realiseren van de portefuilledoelen. Op het onderdeel beschikbaarheid is het aantal woningen in portefeuille hoger dan de vooraf hadden begroot. Dit komt met name doordat er minder woningen zijn gesloopt in 2025 dan werd voorzien (*project Meesterstraat*). Deze woningen worden later in de tijd alsnog gesloopt. Op het onderdeel betaalbaarheid zien we dat gewenste verschuiving van contracturen naar het secundaire segment in een lager tempo verloopt. Dit komt mede door de lage mutatiegraad in de huidige woningmarkt. Bij het onderdeel duurzaamheid is een belangrijk doel om woningen toekomstbestendig te isoleren en EFG-labels aan te pakken. Dit verloopt trager dan werd voorzien, planontwikkeling kost meer tijd net als het draagvlak halen onder bewoners. De doelstelling is ongewijzigd om met de aanpak van EFG-woningen die we voor de langere termijn in exploitatie willen houden eind 2028 klaar te zijn.

4.1 Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling Groenord realiseren

Op basis van de gebiedsvisie Groenord-Zuid hebben we in 2025 verder gewerkt aan het versterken van deze buurt. We streven naar een buurt met voldoende variatie aan woningen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en naar elkaar omkijken.

Wagenaar locatie

Voor de sloop-nieuwbouwlocatie Wagenaar is samen met de gemeente een bouwvelop vastgesteld. In deze bouwvelop zijn de kaders voor de herontwikkeling vastgelegd. Eind 2025 resulteerde dit in een samenwerkingsovereenkomst tussen Woonplus en ontwikkelaar AM. Op basis van de bouwvelop en de samenwerkingsovereenkomst met AM start in 2026 de planontwikkeling voor ongeveer 290 nieuwe woningen. Daarvan zijn 165 woningen bedoeld voor onze portefeuille, DAEB en niet-DAEB, deels voor senioren. In dit ontwerp staat ruimte voor ontmoeten centraal.

158 huurders moeten verhuizen voor deze sloop-nieuwbouwontwikkeling. Dit voeren we uit in twee fasen, afgestemd op de bouwplanning. De eerste fase met zeventig woningen startte in 2024 en liep door in 2025. Eind 2025 wonen hier nog zes reguliere huurders. De overige woningen zijn tijdelijk verhuurd via leegstandverhuurder Livable of ontmanteld als ze voor verhuring niet geschikt waren.

De uitvoering van de tweede fase, met 88 woningen, is halverwege 2025 gestart. Eind 2025 wonen hier nog 45 reguliere huurders. Ook hier zijn de overige woningen tijdelijk verhuurd via Livable of ontmanteld. Voor de twee fasen samen waren er in 2025 53 huuropzeggingen. Dit loopt volgens planning.

Huurders van de Wagenaarlocatie kregen de mogelijkheid om passend te verhuizen naar de nieuwe woningen in de Willem de Pijperstraat. Hierdoor konden zij hun sociale netwerk behouden en bleven kinderen in hun vertrouwde omgeving.

Willem Pijperstraat

De transformatie van een portiekflat naar een galerijflat met lift is een waardevolle toevoeging aan de buurt. De 56 vernieuwbouwwoningen zijn in 2025 opgeleverd. De bewoners verhuisden in het laatste kwartaal van 2025 hiernaartoe. De helft van deze woningen is beschikbaar gesteld aan stadsvernieuwingskandidaten. Van deze mogelijkheid maakten 27 huurders gebruik. Zij kwamen deels uit de Staatsliedenbuurt, deels uit de Wagenaarlocatie. De meeste nieuwe huurders, zo'n 85%, komen uit Schiedam.

Valeriusstraat 3 en 5

Het is eindelijk een feit: we gaan definitief verhuizen naar s'MAAK. In de zomer ondertekenden we het aankoopcontract van ons nieuwe kantoor. Tegelijkertijd ondertekenden we met U-Vastgoed het contract voor de verkoop van Valeriusstraat 3 en 5. Als wij zijn verhuisd naar s'MAAK realiseert U-Vastgoed op deze locatie een woonprogramma. Totdat ons kantoor op Valeriusstraat 3 leegkomt, verhuren we de acht gecreëerde woonruimtes in het kantoor Valeriusstraat 5 via Livable.

Groenord-Midden - Henriëtte Bosmanplein en Cornelia van Zantenplein

Eind 2024 tekenden we de vaststellingsovereenkomst (VSO). Zo kwam de weg vrij om Groenord-Midden verder te ontwikkelen. In de VSO spraken we af dat we de verschillende projecten opvolgend voorbereiden. Zowel voor Woonplus als gemeente is dat belangrijk omdat we de organisatie hierop te kunnen inrichten. We kunnen bovendien niet alle huurders tegelijk uitverhuizen en hebben onvoldoende financiële middelen om de projecten tegelijk uit te voeren. In 2025 hebben we gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek. In 2026 willen we besluiten nemen, zodat we begin 2027 kunnen starten met het uitverhuizen van onze huurders. Inmiddels hebben we goede gesprekken gevoerd met klankbordgroepen met bewoners, die we nauw gaan betrekken bij het proces.

Gebiedsontwikkeling Nieuwland realiseren

Staatsliedenbuurt

De Staatsliedenbuurt ondergaat een transformatie. De gemeente heeft in 2025 een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit creëert ruimte voor ongeveer 600 nieuwe woningen, waaronder 252 sociale huurwoningen, net zoveel als nu. Zo behouden we de sociale huurvoorraad na de transformatie op peil en zorgen we voor een toekomstbestendige, leefbare wijk. Wij ontwikkelen en bouwen deze nieuwe sociale huurwoningen.

Om deze vernieuwing van de buurt mogelijk te maken, zijn we in april 2025 gestart met het uitverhuizen van onze huurders. In samenwerking met de bewoners hebben we een Sociaal Plan opgesteld. Hierin staan de afspraken over de verhuizing en herhuisvesting, zodat dit proces zo soepel mogelijk verloopt. Het herhuisvesten gebeurt in twee fasen. In 2025 waren er 76 huuropzeggingen. Eind 2025 zijn er nog 36 reguliere huurders in de eerste fase. De tweede fase met 124 woningen start in het eerste kwartaal van 2026.

In januari 2025 sloten we een vernieuwde intentieovereenkomst met ERA en Heijmans. Voor de nieuwe woningen hebben de gemeente en wij samen een zogenaamde bouwvelop opgesteld waarin de kaders voor de nieuwe woningen zijn beschreven. ERA en Heijmans hebben de voorstellen van de gemeente op het door ons gewenste programma getoetst. Eind 2025 stelden de gemeente en wij de definitieve bouwvelop vast. Op basis hiervan leggen we in het tweede kwartaal van 2026 een haalbaarheidsbesluit voor. Ook de wijze van samenwerking met ERA en Heijmans werken we hierin verder uit.

De Meesterstraat

In het aangeleverde Integraal Omgevingskader (IOK) van de gemeente zijn diverse opmerkingen op het ontwerp van De Meesterstraat gemaakt. Eind 2025 zijn we het op hoofdlijnen eens geworden wat we in de bouwvelop moeten opnemen. Het voorlopig ontwerp moet daarop worden aangepast.

Ook dienen we een nieuw investeringsbesluit in. In 2026 werken we het definitief ontwerp uit en doorlopen we een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) om zo tot een omgevingsvergunning te komen.

Tussenwoningen Hofjes van Wilton

Bij de Hofjes van Wilton staat de bouw van een aantal tussenwoningen op de planning. De voortgang van dit project ondervindt vertraging door een boomonderzoek. Dit moet uitwijzen of en hoe de waardevolle Veldesdoorn in de zuidelijke tuin behouden kan blijven. In januari 2026 vindt dit onderzoek plaats. Daarna onderzoeken we of de woningen met aanpassingen geheel of deels uitvoerbaar zijn of dat de boom toch moet wijken.

4.2 Projectontwikkeling

We ontwikkelen een aantal projecten verder

Pastorietuin

Het project aan de Pastorietuin heeft vanwege financiële redenen vertraging opgelopen. Omdat de huidige kostenramingen buiten de kaders van het startbesluit vallen, hebben we extra studies gedaan en het ontwerp aangepast om de kosten te drukken. Deze stappen stemmen we zorgvuldig af met interne en externe stakeholders. We verwachten in 2026 een besluit te nemen. In de tussentijd beheert leegstandsbeheerder Ad Hoc de acht leeggekomen woningen, van de totaal 21 woningen.

Glasfabriek

Eind 2025 zijn de handtekeningen gezet voor 137 nieuwe sociale huurwoningen op het voormalig Glasfabriekterrein. Samen met Glasfabriek BV (Dudok & Blauwhoed) en aannemer Van Wijnen maken we hiermee ruimte voor meer betaalbare woningen in Schiedam op een prachtige locatie met veel historie.

De bouw start naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026. Tot die tijd werken we achter de schermen aan alle details. Het gaat onder meer om de woningplattegronden, optimalisatie van de drie gebouwcomplexen en de energievoorziening met Eteck.

Flexwoningen

Vanwege het woningtekort besloot de gemeente in 2024 om op drie locaties in Schiedam flexwoningen toe te staan. Het was een nieuw product voor zowel de gemeente als voor ons. Daardoor kostte het tijd om de randvoorwaarden goed af te stemmen. In 2025 hebben we met de gemeente de stedenbouwkundige kaders afgestemd. Verder is het nodig het bestemmingsplan aan te passen, omdat de locaties nu geen woonfunctie hebben. Daarvoor gelden de normale doorlooptijden.

We willen starten met de twee kleinere locaties in West en Groenoord. De inkoopprocedure moeten we zelf doorlopen, omdat de overeenkomst van koepelorganisatie Aedes met leveranciers niet verlengd is. Dat zorgt voor vertraging. We verwachten eind 2026 de omgevingsvergunning te krijgen. De start van de bouw is begin 2027 gepland.

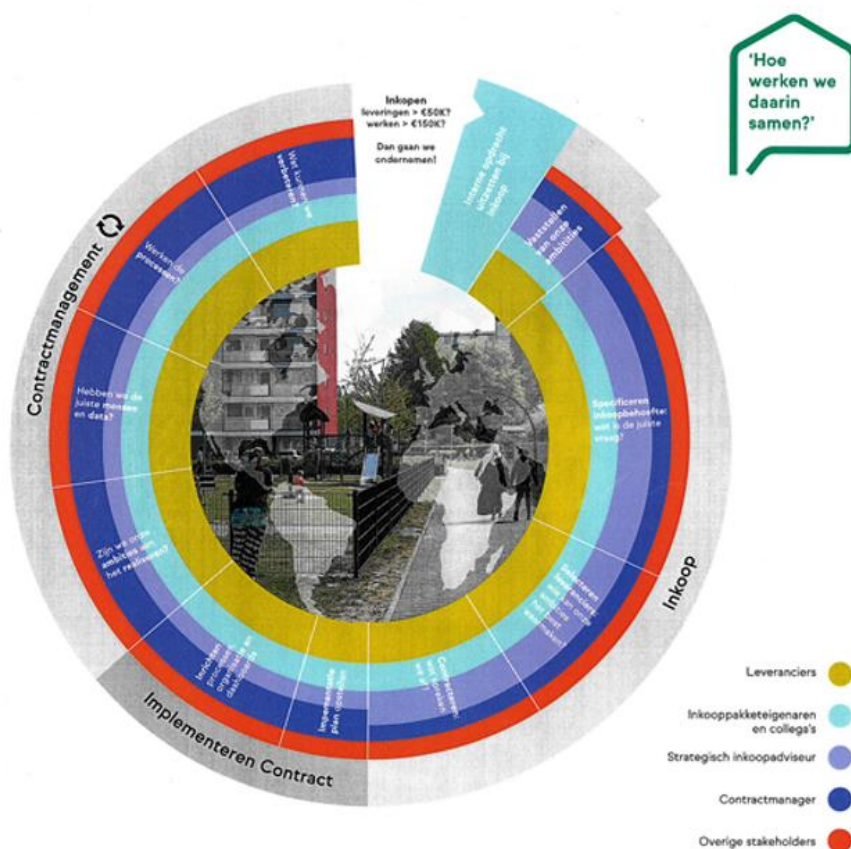
4.2 Inkoop en opdracht geven

We nemen onze inkoopvisie als uitgangspunt bij elk inkooppakket

Inkoop is een krachtig instrument om met schaarse middelen maximale maatschappelijke impact te realiseren. Door goede inkoop besparen we niet alleen kosten, maar kunnen we samen met onze leveranciers doelen waarmaken. Om zichtbaar te maken hoe leveranciers bijdragen aan onze doelen hebben we in 2025 de Impactversneller ontwikkeld. Die staat toegelicht in paragraaf 5.2.

Inkoopvisie

Om deze visie in de praktijk te realiseren hebben we in 2025 de essentie vertaald naar een Inkoopkompas. Dit kompas geeft onze tien speerpunten weer. Dat helpt ons de juiste vragen te stellen en onze doelen voor ogen te houden. Het Inkoopkompas brengt de stappen van het inkoopproces en contractmanagement en de samenwerking met onze leveranciers, onze collega's, huurders en andere stakeholders in beeld. Via een roadshow hebben we onderstaande kompas gepresenteerd aan onze collega's en besproken hoe we met elkaar steeds meer impact kunnen maken.



Grafiek 3 Kompas Inkoopvisie en rolverdeling

Strategische inkoop

Bij elk inkooptraject stellen we de vraag: hoe kan deze leverancier bijdragen aan liefst meerdere van de tien speerpunten? Door kritische vragen te stellen komen we tot onze daadwerkelijke behoefte en weten we welke vraag we aan welke leveranciers in de markt moeten stellen. Ieder inkooptraject leidt tot een contract waarin we duidelijk afspreken wat we van onze leveranciers verwachten, hoe we samenwerken en wie welke rol vervult.

Inkooptraject schoonmaak portieken en glasbewassing

Het inkoopkompas hebben we in 2025 concreet toegepast. Met drie nieuwe leveranciers sloten we een co-making-contract af voor portiekschoonmaak en glasbewassing. De nieuwe aanpak heeft geleid tot meerwaarde op al onze doelstellingen. Het inkooptraject begon met een uitgebreide voorbereiding door de portieken in te meten en schoonmaakprogramma's te bepalen. We werkten verschillende onderdelen uit: een huurdersstrategie, een ambitiedocument schoonmaak, processen bij meldingen over schoonmaak en het proces bij wijziging en/of toevoeging in de servicekosten. De haalbaarheid van onze ambities toetsten we vooraf via oriënterende gesprekken met potentiële schoonmaakleveranciers. Het jaar 2026 staat in het teken van de contractuitvoering en invullen van de samenwerking.

Inkooptraject CAR-verzekering

Ook het inkooptraject voor de CAR-verzekering (Constructon All Risk) voerden we uit. We kozen ervoor om het onderhoud en de investeringen in bestaande bouw onder onze eigen CAR-verzekering te laten vallen.

Inkooptraject outsourcing servers

Op het outsourcen van onze servers konden we de nieuwe inkoopvisie eveneens toepassen. Door scherpe analyses en een gedegen marktuitleg maakten we een toekomstbestendige keuze en realiseerden we een besparing.

Inkooptraject juridische dienstverlening

Bij het inkooptraject voor juridische dienstverlening konden we ook de nieuwe aanpak hanteren. In plaats van meteen het inkooptraject te starten, stelden we onszelf eerst een aantal vragen.

- Waarom hebben we juridische ondersteuning nodig?
- Welke dossiers lopen er? Wat zit er onder de vraag?
- We ontdekten dat veel juridische inzet samenhangt met woonfraude. En dat juist daar het grootste verschil te maken is.

Contractmanagement

Bij contractmanagement hebben we volgens de nieuwe inkoopvisie gemonitord of leveranciers de gewenste bijdrage leveren. Realiseren we onze ambities? Hebben we de juiste data en processen? Door het goede gesprek te voeren met onze leveranciers en collega's konden we samen duiden, onderzoeken en besluiten hoe we meer impact kunnen maken. In 2025 staken we veel energie in betere communicatielijnen zodat we sneller problemen kunnen oplossen.

Evaluatie Dagelijks Onderhoud

De samenwerking met Koestr en Mudde Bouw, onze co-makers voor dagelijks onderhoud, krijgt steeds meer vorm. Uit de evaluatie van het eerste jaar bleek dat beide co-makers naar tevredenheid hebben gepresteerd. De KPI's binnen de prestatieovereenkomst (POK) zijn meer dan gehaald. Zo scoorden Koestr en Mudde Bouw gemiddeld een 8,2 op klanttevredenheid, aanzienlijk hoger dan de afgesproken KPI van 7,7 in de POK.

In oktober hebben we het contract verlengd. We hebben nieuwe afspraken gemaakt en de verbeteragenda geactualiseerd. Ook hebben we afspraken gemaakt over steekproeven die onze opzichters uitvoeren. Zo streven we ernaar de mooie score te behouden en aandacht te blijven schenken aan doorlooptijden en de kwaliteit van oplevering. Het is fijn dat alle partijen de samenwerking als open, transparant en succesvol beoordelen.

Klantwaardering dagelijks onderhoud

Mede dankzij de goede samenwerking met co-makers was er een stijgende lijn te zien op klanttevredenheid bij reparatieverzoeken. De score op de Aedes Benchmark steeg van 7,3 naar 7,9. Die laatste score is een gemiddelde van alle leveranciers binnen het reparatieonderhoud over de periode september 2024 tot en met juli 2025.

De voorbereidingen voor de cyclische aanpak van badkamers, keukens en toiletten hebben we opgestart zodat we in 2026 met de aangewezen pilotcomplexen kunnen starten.

Begroot en realisatie 2025 (bedragen x € 1.000)	Begroot	Realisatie
Reparaties	5.006	4.840
Mutatie onderhoud	4.988	3.455
Verhuurbudget	100	62
Mutatiewijzer	412	596
Overig onderhoud		888 (zie pagina 43)
Badkamer/Keuken/Toilet	5.169	5.405
Totaal	15.675	14.588

Tabel 3 Dagelijks onderhoud in €

We hebben in 2025 fors minder uitgegeven aan dagelijks onderhoud dan begroot. Een verklaring daarvoor is dat dit onderhoud zich moeilijk laat voorspellen, zowel bij reparatie als mutatie. We zijn afhankelijk van de reparatievraag van huurders, van het aantal verhuizingen en de onderhoudsstaat van de woning. We zien vooral een sterke daling van uitgaven voor mutaties, vooral omdat er ruim honderdvijftig minder nieuwe verhuringen waren dan in 2024. Bovendien is bij woningen die van huurder wisselen minder geld uitgegeven per mutatie.

4.3 Nieuwe energie voor Groennoord

Alle 24 complexen met een collectieve installatie zijn eind 2025 aangesloten op het warmtenet

Eind 2024 konden we de eerste woningen aansluiten op het warmtenet. Volgens planning konden we in 2025 alle andere complexen met een collectieve aansluiting aankoppelen. Dat gold ook voor de eerste woningen met een individuele aansluiting. Eind 2025 kwamen we zo uit op 1.350 woningen. Begin 2026 staan nog 35 woningen op de planning, wat de teller op 1.385 zet: een mooie mijlpaal. In oktober 2025

vond de feestelijke opening plaats van het warmtestation, waarbij veel omwonenden en samenwerkingspartners aanwezig waren. Eneco verzorgde rondleidingen in het warmtestation.

Het warmtenet kende wel enkele opstartproblemen. Zo ondervonden bewoners in het begin van het jaar onderbrekingen in de warmtetoevoer. De verbinding met het warmtenet bleek gevoelig te zijn als een complex net was aangesloten. Deze problemen werden snel opgelost in samenwerking met Eneco en onze co-maker Hemubo. Eneco heeft de getroffen bewoners gecompenseerd.

In 2025 is een strategisch communicatieplan gemaakt dat erop inzet in 2026 meer particulier bezit in Groenord aan te laten sluiten op het warmtenet. We hebben de samenwerking met de Verenigingen van Eigenaren (VvE's) versterkt om samen deze complexe verduurzamingsopgave aan te gaan. De onduidelijke toekomst van het warmtenet maakt de discussie helaas niet makkelijker. In 2026 proberen we ook in de resterende complexen draagvlak te vinden door bewoners zo goed mogelijk te informeren.

4.4 Versneld isoleren

We gaan met 44 complexen naar een volgende fase van het versneld isoleren

In lijn met ons duurzaamheidsbeleid zijn we onze woningen aan het isoleren. Daarmee verbeteren we ook alle woningen met een E-, F- of G-label die nog niet in een ander project zijn opgenomen. Dit isolatieprogramma loopt van 2024 t/m 2028. Het is opgedeeld in een individuele aanpak en een complexmatige aanpak.

In 2025 hebben we het budget iets opgehoogd naar aanleiding van resultaten uit 2024, want dat bleek niet altijd toereikend. Verder hebben we het totaal aantal woningen naar beneden bijgesteld naar bijna 2.000. Ook hebben we bij enkele complexen de complexmatige aanpak afgeschaald naar een individuele aanpak.

Concreet waren we het afgelopen jaar in acht projecten en in 781 woningen aan het werk. Bij de afronding van de projecten lopen we iets achter op schema. Toch konden we 2025 zo'n honderd woningen opleveren met een beter label. Op het programma staan nog 254 woningen om op te starten. Een goede voorbereiding blijkt essentieel voor een soepele uitvoering. We verwachten nog steeds dat we eind 2028 alle woningen met de EFG-labels binnen dit project hebben aangepakt.

4.5 Intensiveren planmatig onderhoud

We voeren aan 18% van onze woningen planmatig onderhoud uit. Dit zijn 65 complexen

We hebben ons voorgenomen een inhaalslag te maken met planmatig onderhoud. In 2025 is dat goed gelukt. We realiseerden € 9,25 miljoen van het geplande onderhoud en schoven ongeveer € 0,65 miljoen door naar 2026.

Zo'n 2/3 deel van het bestede bedrag ging op aan reguliere gevelonderhoud. Eén gevelproject in Groenord hebben we doorgeschoven naar 2026, omdat de voorbereiding meer tijd kostte dan verwacht. Om toch de voorgenomen versnelling te halen, hebben we het dakenproject uit 2026 succesvol naar voren gehaald. Verder vervangen we in 2025 veel individuele ketels en brachten we mechanische ventilatie aan. Met dat laatste bieden we onze huurders een gezonder binnenklimaat.

In overleg met Evides hebben we daarnaast de kwaliteit van de hoofdwaterleidingen in ons bezit verbeterd. Bij calamiteiten zijn daardoor strangafsluiters eenvoudiger bereikbaar en makkelijk af te sluiten. Ook konden wij goede afspraken maken met Evides en Stedin hoe te handelen bij calamiteiten in kruipruimten die geïsoleerd zijn met isolatieparels of isolatiechips.

Tenslotte zijn wij in overleg met de gemeente Schiedam, Rogplus en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond hoe we de regels voor brandveiligheid beter kunnen handhaven in flatgebouwen. Die regels betekenen dat bewoners hun scootmobiel niet meer mogen stallen in gemeenschappelijke binnenruimten. Om hen een alternatief te bieden, realiseren we stallingen voor scootmobielen.

Uitsplitsing planmatig onderhoud (bedragenx € 1.000)	Prognose 2025	Gerealiseerd ultimo 2025	Gerealiseerd 2024	Doorloop 2026
Schilderwerk en gevels	6.031	5.143	33	60
Individuele ketels en mechanische ventilatie	1.442	1232		299
Brandveiligheid	660	517		
Liftmodernisering	502	362		
Ophogings- en drainageprojecten	626	722		
Waterleidingen	376	109		6
Stelpost onvoorziene projecten	313	206		105
Constructief onderzoek	53			
Deurautomaten	98			
Drukverhogingsinstallatie	13	8		86
Daken	-	944		60
Subtotaal	10.114	9.243	33	616
Totaal planmatig onderhoud	10.114		9.892	

Tabel 4 Planmatig onderhoud in €

Ten aanzien van de realisatie was er een onderschrijding bij het gevelonderhoud. Dit in verband met geen doorgang vinden van een gevelproject in Groenord-Zuid ad. € 1,3 mln. voor het vervangen van de balkonhekken, aanbrengen van spouw(renovatie)ankers in het buitenmetselwerk en voorzien van de kopgevels van een buitengevelisolatiesysteem met een gemineraliseerde afwerking. De stagnatie werd veroorzaakt door een langere voorbereidingsfase met de bouwteampartners en deze projectactiviteit is wederom in de begroting van 2026 opgenomen. Door geprognosticeerde en reeds voorbereide dakenprojecten uit 2026 naar voren te halen, hebben wij kunnen anticiperen om alsnog invulling te kunnen geven aan de jaarbegroting.

Huurderstevredenheid voor planmatig onderhoud

De waardering van huurders voor het planmatig onderhoud hebben we in 2025 niet goed kunnen toetsen. Een nieuwe release van de enquête tool voldeed niet. Daardoor konden we slechts van één van tien gevelprojecten - uitgevoerd door onze partners Smits Vastgoedzorg en Hoftijzer Vastgoedonderhoud - de waardering meten. Die leverde een magere score van 6,7 op. Voor 2026 streven we zowel naar een betere tool als naar een hogere klantwaardering.

Opname woningen

In 2025 stapten we over op een nieuwe app, die onze medewerkers gebruiken bij mutaties en andere inspecties. De applicatie die we eerder gebruikten, was namelijk niet meer beschikbaar. Met de nieuwe Onderhoudscontrole-App van het bedrijf Zig kunnen we efficiënt belangrijke gegevens vastleggen. Het gaat bijvoorbeeld om bouwjaar en conditiescores van badkamers, keukens en toiletten. Zo zorgen we voor een actuele en betrouwbare registratie van de woningkwaliteit en kunnen we gericht sturen op onderhoud en verbetering van onze woningen. In het aankomende jaar worden de gegevens opgenomen in de woningcartotheek en mogelijk ook zichtbaar in de VastgoedCloud of onze SharePoint-omgeving.

Aansprakelijkheidsstelling Verenigingen van Eigenaars

In 2025 ontvingen we een aansprakelijkheidsstelling van een Vereniging van Eigenaars (VvE). In 2001 was er een garantstelling voor 25 jaar afgegeven op het uitgevoerde herstel en de constructieve veiligheid van de Kwaaitaal-vloerelementen. De VvE had een rapportage laten opstellen door een onderzoeksbedrijf DSK Groep. De contra-expertise die wij lieten uitvoeren bevestigde dat beeld: er is bijna geen wapening meer aanwezig in de vloerelementen en het risico op bezwijken is hoog. Diezelfde problemen en garantstelling gelden ook voor de drie naastgelegen Verenigingen van Eigenaars. In goed overleg met het bestuur van de VvE van het eerste blok hebben we de opdracht verstrekt om de problemen te herstellen. Begin 2026 brengen we de schades in beeld bij de andere drie blokken. Onze intentie is om de herstelwerkzaamheden in één stroom uit te voeren voor alle vier blokken. Hiervoor is bij de overlopende passiva in de jaarrekening 2025 € 928.650 als opdracht opgenomen.

Hoofdstuk 5 Meten is weten

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
Bedrijfssturing ingericht	✓	Functioneel beheer, systeem- en netwerkbeheer, business intelligence en procesbeheer zijn gebundeld in één team: Team Bedrijfssturing. De cloudstrategie is verder uitgewerkt en de infrastructuur is gemoderniseerd.
Van data naar sturingsinformatie	✓	Servers zijn overgezet naar de cloud. De herimplementatie van het ERP-systeem naar de cloud is voorbereid.
We maken een stappenplan om volgens vijf datastandaarden te werken	✓	Een groot deel van de relevante standaarden zijn geïmplementeerd, andere zijn in voorbereiding.
We nemen betrouwbare data als basis voor sturing.	✓	De kwaliteit van woongerelateerde data liggen op 99% en vastgoeddata ligt op 92%.
We richten de VastgoedCloud in.	✓	We hebben onderzocht hoe de samenwerking in de VastgoedCloud beter kan en een plan van aanpak gemaakt. In 2026 werken we dat verder uit.
We laten ons visiteren in 2025.	✓	De visitatie is uitgevoerd (zie 1.1).
We implementeren het Duurzaam Prestatiemodel van Aedes.	✗	De implementatie van dit model als sturingsproces is nog niet klaar. Door het traject huurbevriezing is duidelijk naar voren gekomen dat we maatregelen en keuzes moeten maken om dit prestatie-model voor ons duurzaam te maken.

5.1 Bedrijfssturing

Integratie van proces, informatie- en organisatieondersteuning

In 2025 heeft Woonplus belangrijke stappen gezet in het verder professionaliseren van de bedrijfssturing. De ambities uit het jaarplan richtten zich op het versterken van processturing, verdere digitalisering en het verbeteren van de datakwaliteit. Deze ambities zijn grotendeels gerealiseerd en vormen een solide basis voor verdere ontwikkeling in de komende jaren.

Een belangrijke mijlpaal was de bundeling van functioneel beheer, systeem en netwerkbeheer, business intelligence en procesbeheer in één integraal team: Team Bedrijfssturing. Daarnaast is de cloudstrategie verder uitgevoerd en zijn systemen en infrastructuur gemoderniseerd.

In lijn met het jaarplan brengt het Team Bedrijfssturing processturing, informatiesturing en organisatieondersteuning samen en maakt onderdeel uit van de afdeling Financiën en Informatie. Door deze integratie is de samenhang tussen processen, systemen en informatievoorziening versterkt.

We blijven continu verbeteren. In het najaar van 2024 zijn we gestart met externe begeleiding om de overgang naar een procesgestuurde organisatie verder te ondersteunen. In 2025 is dit doorgezet. Een van de processen die in 2025 zijn opgepakt is het begrotingsproces. In dit proces hebben we met elkaar grote stappen gezet om het proces goed te laten verlopen. We bespraken de verwachtingen en werkprocessen. Dit had een positief effect op het proces. Uiteraard zijn er nog punten die verbeterd kunnen worden. Die nemen we op in het begrotingsproces van 2027 en verder.

5.2 Van data naar sturingsinformatie

Systemen in de 'Cloud

In 2025 is grote voortgang geboekt in de uitvoering van de cloudstrategie. Alle servers zijn gemigreerd naar de Cloud, wat heeft gezorgd voor meer continuïteit, schaalbaarheid en leveringszekerheid. Ook de migratie naar Sharepoint is afgerond. Documenten zijn structureel ondergebracht in de Cloud en medewerkers zijn begeleid in een nieuwe, digitale manier van werken met SharePoint. Dit heeft geleid tot meer overzicht, betere mogelijkheden tot samenwerking en beheer van onze documenten. Daarnaast is nieuwe hardware uitgerold, waardoor medewerkers beschikken over een moderne en toekomstbestendige digitale werkplek die hybride werken ondersteunt.

ERP- en informatiestrategie

Het ERP-systeem Operations is in 2025 opnieuw gecontracteerd, inclusief de voorbereiding op een herimplementatie. Hiermee is Woonplus ook op softwaregebied voorbereid op de toekomst. De herimplementatie vormt een belangrijke basis voor verdere standaardisatie van processen en verbetering van datakwaliteit.

Daarnaast is in 2025 een beleid voor Informatisering en Automatisering (I&A) vastgesteld. Dit beleid geeft richting aan de ontwikkeling van deze onderwerpen voor de komende vijf jaar. Het vormt bovendien een kader voor toekomstige investeringen en keuzes op het gebied van systemen, data en architectuur.

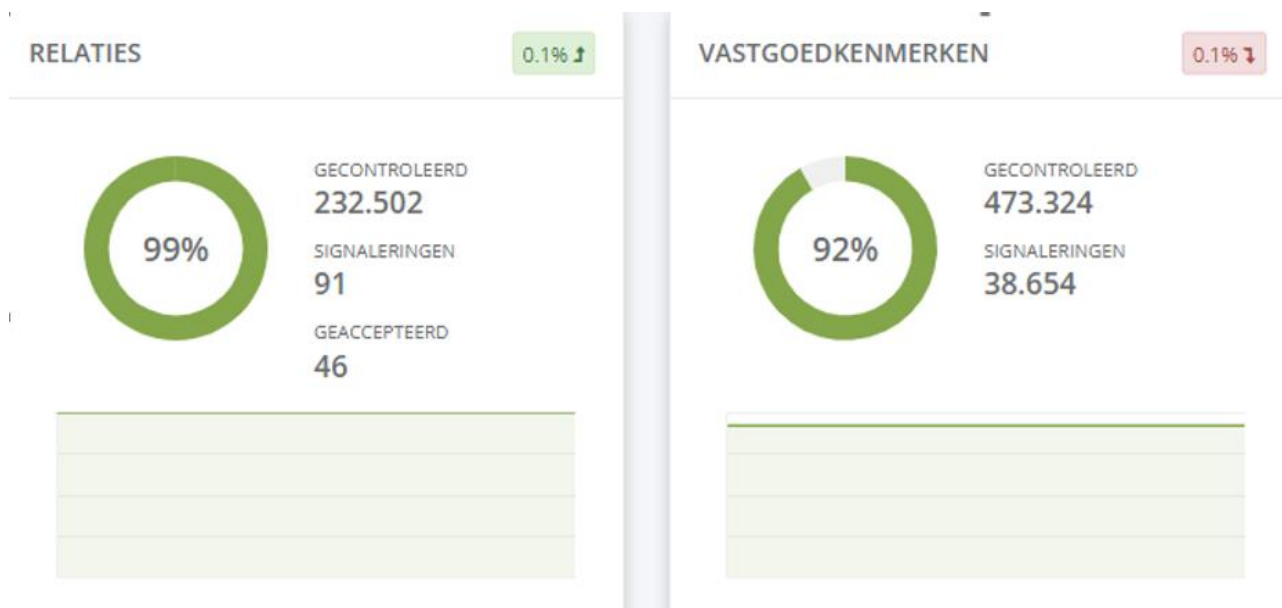
We maken een stappenplan omvolgens vijf datastandaarden te werken

In 2025 zijn verdere stappen gezet in het toepassen van datastandaarden. Een groot deel van de relevante standaarden hebben we ingevoerd en gebruiken we actief in de dagelijkse bedrijfsvoering. De DICO- en VERA-standaarden worden toegepast voor onderhoudsprocessen en gegevensuitwisseling binnen de corporatiesector, wat bijdraagt aan eenduidigheid, betere samenwerking en hogere datakwaliteit. Andere standaarden zijn deels geïmplementeerd of voorbereid. De implementatie van het Referentie Grootboekschema (RGS) is gepland voor 2026 en sluit aan bij de herimplementatie van het ERP-systeem. De toepassing van ILS-woco (voorheen Aedes Informatie Leveringsspecificatie ILS) is in 2025 verkend, maar doorgeschoven naar een volgende fase. Deze toepassing blijft onderdeel van de langetermijnvisie op vastgoeddata en informatiesturing.

Datakwaliteit

In 2025 is de aandacht voor datakwaliteit verder versterkt. Data-eigenaren, die ook proceseigenaar zijn, zijn verantwoordelijk voor het op orde brengen en houden van hun gegevensdomein. De kwaliteit van huurders- en woongerelateerde data liggen op een hoog niveau: 99% van deze gegevens is correct en volledig. Ook de vastgoeddata zijn verder verbeterd en scoren inmiddels 92%, met name door het beter op orde brengen van energiegegevens. Woonplus maakt gebruik van een systeem dat de kwaliteit van vastgoeddata meet en inzichtelijk maakt. Deze monitoring ondersteunt gerichte verbeteracties en maakt datakwaliteit expliciet onderdeel van de sturing.

De geplande ERP-herimplementatie in 2026 biedt verdere kansen om datakwaliteit te verbeteren door betere koppelingen en eenduidiger vastlegging van gegevens.



Grafiek 4 Datakwaliteit primair systeem

Impactversneller

Binnen het planning- en controleproces borgen we onze financiële continuïteit. Met de ontwikkeling van onze eigen unieke tool (Impactversneller) zetten we een volgende stap: inzicht krijgen in onze uitgaven.

Deze unieke tool koppelt financiële, inkoop en andere data uit onze primaire systemen aan onze buurten, complexen en vhe's. Hiermee draagt het bij aan het inzicht op met name financiële, kwantitatieve prestaties van onze complexen. We kunnen deze informatie gebruiken om te sturen en kan deze tool bijdragen aan het verder ontwikkelen van een goede complexmonitor.

5.3 Vastgoedsturing

VastgoedCloud

In 2024 zijn we gestart met het inrichten van de VastgoedCloud, waarmee we portefeuillescenario's kunnen toetsen op maatschappelijke en financiële prestaties. Het model meet nog niet alle portefeuille-KPI's en financiële effecten goed. De oorzaak ligt in de koppeling naar de juiste datavelden. Dat bleef zich helaas voordoen. Met de nodige bijsturing en ondersteuning is het wel gelukt om voor de meerjarenbegroting 2026-2035 verschillende vastgoedstrategieën door te rekenen in de VastgoedCloud.

In een Samen Verder-team is tijdens het opstellen van de begroting gewerkt aan het beter definiëren van rollen, taken en verantwoordelijkheden. Het werken in de VastgoedCloud is hier een onderdeel van, maar overstijgt ook het proces van de begroting. Daarom is dit jaar, samen met het team Informatiesturing & Digitalisering, onderzocht hoe de samenwerking in de VastgoedCloud beter kan. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak waarmee we in 2026 aan de slag gaan. Een onderdeel hiervan pakken we op als we het ERP-systeem Zig Operations naar de Cloud brengen. Met het andere deel gaan we verder bij het opstellen van de nieuwe meerjarenbegroting.

Complexmonitor

De complexmonitor is bedoeld om complexen te beoordelen op hun financiële prestatie, kwaliteit van woningen, leefbaarheid en maatschappelijke bijdragen. Dit geheel van prestaties op deze vier onderdelen zorgt voor een volledig inzicht en kan bijdragen aan betere besluitvorming rondom vastgoed. Helaas is het ontwikkelen van de complexmonitor afgelopen jaar niet verder gekomen. In 2026 wordt dit wel opgepakt.

5.4 Duurzaam Prestatiemodel

De implementatie van het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) van Aedes als sturingsproces is niet verder gekomen. Het traject van de huurbevrozing heeft nogmaals bevestigd dat de uitgaven om onze bestaande voorraad op middellange termijn (5-10 jaar) in stand te houden ten koste gaan van de uitbreidingsinvesteringen. Het heeft nogmaals de noodzaak duidelijk gemaakt dat we maatregelen en keuzes moeten maken om ons prestatie­model wel duurzaam te maken. In de meerjarenbegroting maken we explicietere keuzes wat haalbaar op het gebied van portefeuille doelen en geven we inzicht wat onze ambities en wat realistisch is. Tevens staan we expliciet stil wat externe risico's zijn die ons duurzaam prestatie­model onder druk zetten. Voor de gehele sector staat dit model onder zware druk.

5.5 Personeelszaken en gezondheid

Onze organisatie in beweging

In 2025 hebben we een start gemaakt met het evalueren van functieprofielen en functievereisten om te kijken op welke manieren we een aantrekkelijkere werkgever kunnen zijn en beter kunnen inspelen op behoeften van medewerkers. Daarnaast willen we graag evalueren of Woonplus op de juiste manier is ingericht wanneer we kijken naar de ontwikkelingen in de woningmarkt. Dit werken we in 2026 verder uit.

In 2025 zijn extra functies goedgekeurd en uitgezet. Een aantal ervan is al ingevuld. Het gaat hierbij om twaalf extra functies. Twee functies worden uitgebreid qua bezetting met een totaal van 12,06 fte. Door deze aanvulling in fte's vullen we de functies in die zijn weggevallen bij de reorganisatie. We verlichten bovendien de werkdruk binnen de afdelingen.

In dit kader hebben we in 2025 een junior adviseur voor Human Resources (HR) aangetrokken. De focus in deze functie ligt op de werving & selectie en het onboarding proces van nieuwe medewerkers. Dit zal het managementteam ontzorgen en bijdragen aan nieuwe gemotiveerde collega's.

Nieuwe collega's en groei

In 2025 hebben we in totaal 28 nieuwe medewerkers verwelkomd bij Woonplus. Tegelijkertijd werkten we eind december met 44 inhuurkrachten en stonden er nog zeven vacatures open.

Doorstroom en ontwikkeling

Negen medewerkers hebben in 2025 een stap binnen Woonplus gemaakt en zijn in een nieuwe functie gestart. Dit benadrukt onze inzet om medewerkers te laten groeien en kansen te bieden binnen onze organisatie.

Afscheid

We hebben in 2025 afscheid genomen van twintig collega's. We danken hen voor hun inzet en wensen ze veel succes in hun verdere carrière.

Het personeelsverloop is daarmee hoog. Dit is een zorg die door de gehele organisatie gevoeld wordt in zowel kennisverlies als werkdruk. Het belang van behoud van kennis en ervaring wordt als zeer belangrijk ervaren en we pakken dit in 2026 direct op.

Gezondheid en welzijn

Ziekteverzuim en preventie

Het ziekteverzuim in 2025 lag op 7,32%, waarvan 1,40% kort verzuim en 5,92% lang verzuim. De meldingsfrequentie was gemiddeld 1,55. Deze cijfers helpen ons trends te begrijpen en gerichte maatregelen te nemen om het welzijn van medewerkers te verbeteren.

Naar aanleiding van het Preventief Medisch onderzoek in 2024 hebben we in 2025 medewerkers de mogelijkheid geboden om vitaler te worden op het gebied van roken en overgewicht. Eén medewerker heeft zich aangemeld voor een training stoppen met roken. In totaal hebben zestien medewerkers meegedaan met één-op-één-begeleiding en een persoonlijk voedingsplan.

Algemene arbeidsvoorwaarden

In 2025 hebben we de algemene arbeidsvoorwaarden voor medewerkers bekeken. Dit met het doel om een aantrekkelijke werkgever te zijn en blijven. Bij medewerkers speelde de behoefte voor een thuiswerkbeleid. In 2025 is er met een thuiswerkbeleid een proefperiode gestart, waarna een evaluatie volgde. De Ondernemingsraad (OR) heeft medewerkers gevraagd naar de bevindingen. De resultaten zijn besproken met de directeur-bestuurder. De verwachting is dat het thuiswerkbeleid in 2026 in een vernieuwde versie zal worden gedeeld met alle medewerkers.

Risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E)

In aanloop naar de verhuizing naar s'MAAK hebben we een nieuw Arbo managementsysteem (AMS 08) aangeschaft voor de RI&E. Dit programma is ontwikkeld samen met het Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporatie (FLOW) en daardoor specifiek ingesteld op onze branche. In 2026 laten we de vragenlijsten door de juiste medewerkers beantwoorden om de aandachtspunten te vinden.

Vooruitblik

In 2026 staan meerdere projecten gepland die zullen bijdragen aan een sterke en toekomstbestendige organisatie. We zullen blijven investeren in digitalisering, ontwikkeling en welzijn, zodat medewerkers optimaal kunnen presteren en tevreden blijven met Woonplus als werkgever.

Hoofdstuk 6 Prestatie-indicatoren

Huurderstevredenheid (12 maands-gemiddelde)	Jaarplan	2025	2024
Nieuwe huurder	8,0	8,0	7,9
Vertrokken huurder	8,0	7,7	8,1
Reparatieonderhoud	7,7	8,1	8,0
Planmatig onderhoud	7,5	6,7	6,5
Dienstverlening klantcontactcentrum	7,8	7,9	7,5

Tabel 5: huurderstevredenheid

Toewijzingen	Jaarplan	2025	2024
Aantal opzeggingen	700-800	623	596
Aantal verhuringen	750	505	675
Te huisvesten statushouders	PM	94	108
Woningtoewijzing (in%)	85-15	96-4	94-6
Passend toewijzen (in %)	95-5	100-0	99-1

Tabel 6: toewijzingen

Leegstand (% van huurinkomsten)	Jaarplan	2025	2024
Regulier	1,35	0,77	0,87
Verkoop	0,02	0,12	0,04
Projecten	1,34	0,89	0,96

Tabel 7: leegstand

Betalingsachterstand (% van huurinkomsten)	Jaarplan	2025	2024
Zittende huurders	1,05	1,37	1,18
Vertrokken huurders	0,15	0,15	0,15
Project Preventie Huisuitzetting	0,25	0,12	0,07

Tabel 8: betalingsachterstand

Onderhoudslasten (bedragen in € 1.000)	Jaarplan	2025	2024
KDT-vervanging	5.169	5.405	5.323
Reparatieonderhoud	4.906	4.840	5.051
Mutatieonderhoud	5.088	3.455	5.275
Overig onderhoud	512	888	490
Cyclisch onderhoud	14.222	17.320	15.731
Totaal onderhoudslasten	29.897	31.908	31.870

Tabel 9: onderhoudslasten

Ontwikkeling van het bezit (aantallen)	2025	2024	2023
Sociale huurwoningen	10.995	10.994	10.964
Middensegment huurwoningen	195	190	182
Totaal aantal woningen	11.190	11.184	11.146
Parkeergelegenheden	620	620	620
Overige eenheden	102	102	100
Totaal van ons bezit	11.912	11.906	11.866

Tabel 10: ontwikkeling bezit

Medewerkers	2025	2024
Totaal aantal medewerkers	100	95
Aantal FTE	94,19	89,19
Verhouding man/vrouw	34%-66%	41%-59%
Nieuwe medewerkers	28	40
Medewerkers uit dienst	20	28
Aantal inhuurkrachten	39	35
Aantal FTE flexibele schil ultimo	23,19	24,40
Werkbelasting (woningen per FTE)	95	98

Tabel 11: medewerkers

Bestuursverslag

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Een terugblik op 2025, waarin naast de reguliere werkzaamheden van de Raad van Commissarissen (RvC) meer werd gevraagd. Na een bestuursperiode van ruim 5 jaar kondigde Emile Klep zijn afscheid als directeur-bestuurder aan. Het luidde een jaar in, waarin de organisatie betrokken werd bij de selectie van een nieuwe bestuurder, en de interim bestuurder Wijnand Fassotte met de medewerkers de lopende zaken behartigde. Voor de RvC was het goed om te zien hoe krachtig de organisatie deze periode heeft doorgewerkt. We zagen doorgaande vernieuwing en verbetering en weer een goed cijfer voor de bewonerstevredenheid bij dagelijks onderhoud.

De visitatie gaf ons bevestiging van de goede koers en van het ontwikkelpotentieel van Woonplus. En dit potentieel ligt zowel intern als in het netwerk in de wijken, in Schiedam en in de regio. Het aantreden van Marieke Stam als nieuwe directeur-bestuurder per november bood haar de mogelijkheid om in de samenstelling van begroting (en meerjarenbegroting), jaarplan en de afronding van de visitatie de eerste accenten te zetten. We zien de samenwerking met vertrouwen tegemoet.

In 2025 veranderde ook de RvC van samenstelling. Miriam Harika kwam ons vanaf juni versterken op voordracht van de huurders, haar ervaring in met name de gemeentelijke omgeving is een welkome aanvulling op de aanwezige kennis en kunde van de overige leden.

De RvC heeft drie wettelijke rollen, waarover we in dit jaarverslag ook verslag doen: de raad is toezichthouder, werkgever van de directeur-bestuurder en klankbord voor directeur-bestuurder en organisatie.

Onze omgeving in 2025

Woonplus is als corporatie ook een werkgever en om te kunnen presteren moeten de juiste mensen wel aanwezig zijn en de juiste dingen doen. De ontwikkeling, maar ook de vervulling van vacatures vergde aandacht in 2025 van de organisatie, het bestuur en toezicht. Het is een prestatie in de krappe arbeidsmarkt, dat in de loop van het jaar toch veel vacatures ingevuld konden worden en de gewenste formatie binnen bereik komt.

Op het vlak van bouw en onderhoud staan prijzen onder druk, voor materiaal én menskracht. Dat maakt het nog uitdagender om binnen de budgetten te blijven bouwen en onderhouden. Woonplus blijft hierop presteren, in het volle besef van die spanning.

Na het ondertekenen van de VSO eind 2024 hebben de gemeente Schiedam en Woonplus begin 2025 de samenwerking opgepakt. Om stappen te zetten in de gebiedsontwikkeling van 10 locaties en met het bouwen en verbeteren van woningen is die samenwerking nodig. Het leidde ook tot een akkoord over de prestatieafspraken voor de jaren 2026 en 2027. Een akkoord waarbij huurdersorganisatie HOW uiteraard ook partij was.

Onze opgave

Het ondernemingsplan voor Woonplus 2021 – 2025 bleef de belangrijkste interne leidraad voor het houden van toezicht. Woonplus is de enige sociale huisvester in de gemeente Schiedam, voor Schiedammers en anderen die hier willen wonen en in de regio. Het uitbouwen van die rol in alle wijken en het daarbij tot stand brengen van meer gemengde en leefbare wijken is onze ambitie. De RvC vindt daarin met de organisatie dat woningen betaalbaar moeten zijn voor onze doelgroep en dat de hele woningvoorraad – stap voor stap – duurzamer moet worden. Woonplus streeft ernaar genoeg en kwalitatief goede woningen voor huurders en woningzoekenden beschikbaar te hebben.

Open en toegankelijk

Bewoners, medewerkers en betrokken partijen in en rond Schiedam zijn belangrijk voor de RvC, als bron van informatie, vanwege de ervaringen, kennis en inzichten. De RvC ging ook in 2025 in gesprek met of kwam luisteren naar betrokkenen binnen en rond Woonplus.

De gesprekken met Huurdersbelangen Organisatie Woonplus (HOW), werkbezoeken en gesprekken met ondernemingsraad en werknemers zijn voor ons essentieel.

2. Toezicht en besturen

De RvC houdt op verschillende manieren toezicht op het functioneren van de organisatie. Om deze toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig informeren over de resultaten in relatie tot de doelen. De tertiaalrapportages, oordelen van de externe en onafhankelijke accountant en externe toezichthouders bieden de RvC de benodigde input voor dit toezicht. De directeur-bestuurder informeert de RvC ruimschoots en tijdig over actuele ontwikkelingen en het beleid. Daarnaast overlegt de RvC met het Huurdersorganisatie Woonplus, de ondernemingsraad en de het MT over beleidskeuzes die worden gemaakt door de directeur-bestuurder. Leden van de RvC nemen regelmatig deel aan door Woonplus georganiseerde bijeenkomsten met stakeholders.

De RvC houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van Woonplus. Ook vervult de RvC de rol van werkgever en houdt hij toezicht op het functioneren van de statutaire bestuurder van Woonplus. De RvC adviseert daarnaast de bestuurder gevraagd en ongevraagd (klankbordrol). Onze visie op toezicht en bestuur is hiervoor de basis.

De bevoegdheden van de RvC staan beschreven in de statuten van Woonplus. Het reglement van de RvC beschrijft de werkwijze van de raad. De raad werkt met twee vaste commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Beide commissies adviseren de raad en bereiden besluitvorming in de RvC voor.

De visie op besturen en toezicht houden beschrijft waarvoor de RvC staat, wat deze onder goed toezicht verstaat en namens wie deze toezicht houdt. De toezichtvisie beschrijft ook wat de rol van commissarissen is en hoe de raad zich verhoudt tot externe belanghouders.

De aanpassing van de statuten en de reglementen voor RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie staat voor 2026 op de agenda.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie – De strategie van Woonplus is uitgewerkt in het ondernemingsplan 2021-2025. De RvC houdt in het toezicht de vinger aan de pols of keuzes, investeringen en werkzaamheden bijdragen aan de strategische doelen. Dit gebeurt op hoofdlijnen, met constante aandacht voor risicobeheersing, financiële haalbaarheid, ook op langere termijn, en realisme.

Op onderdelen wordt in thematische bijeenkomsten met bestuurder en MT dieper ingegaan op onderwerpen zodat een goed beeld ontstaat van de impact die de afwegingen van leiding van de organisatie hebben op de omgeving, de huurders en de organisatie zelf.

Stakeholders - Woonplus is sterk verbonden met de andere regionale corporaties in de Maaskoepel, binnen Schiedam werken de corporatie(s), zorginstellingen en welzijnsinstellingen met de gemeente in het sociaal domein samen en ook in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

In 2025 heeft visitatie over de jaren 2021-2024 plaatsgevonden. Daarover leest u verder in dit verslag meer. De leden van de raad hebben input gegeven aan visitator Procorp en daarnaast een aantal bijeenkomsten bijgewoond, waarbij waardevolle gesprekken met stakeholders zoals huurders, welzijnsorganisaties en de gemeente hebben plaatsgevonden. Deze gesprekken leveren een belangrijke bijdrage aan het inzicht van de leden van de RvC, dat kaders en input geeft voor afwegingen die in de komende jaren worden gemaakt.

Daarnaast woonden individuele leden van de RvC bijeenkomsten van de Maaskoepel bij, onder andere over de stem van de woningzoekende, en een expertbijeenkomst over samen prettig wonen in woongebouwen.

Huurdersorganisatie Woonplus (HOW) als huurdersvertegenwoordiging - Met het bestuur van HOW overlegt de RvC jaarlijks tweemaal en vinden regelmatig informele gesprekken plaats met de huurderscommissarissen. De samenwerking met HOW is goed. In de selectieprocedures voor een nieuwe commissaris en voor de nieuwe bestuurder vertegenwoordigen steeds twee bestuursleden van HOW de stem van de huurders.

Met de HOW is besproken wat onder de huurders van Woonplus leeft waarbij nadrukkelijk wordt gesteld dat de RvC daaraan belang hecht maar dat de organisatie aan zet is om eventueel voorkomende problemen te bespreken met en op te lossen voor de huurders.

Ondernemingsraad als vertegenwoordiging van de medewerkers- De ondernemingsraad is voor de RvC een belangrijke partner om zicht te krijgen op wat in de organisatie leeft. De RvC heeft in 2025 twee keer overleg gehad met de OR over de algemene gang van zaken in de organisatie, de voorgenomen verhuizing naar s'Maak en de verkenning van de mogelijkheden tot samenwerking in de regio om de ambities van Woonplus te verwezenlijken. De OR is door de RvC ook betrokken bij de opstelling van het functieprofiel en de selectie van de nieuwe bestuurder en bij de aanstelling van de interim-bestuurder. Het was daarnaast goed te zien dat na verkiezingen een vernieuwde OR is aangetreden met een brede vertegenwoordiging van de organisatieonderdelen.

Verbindingen - Woonplus neemt deel in een groot aantal VvE's. Deze deelnemingen zijn gebundeld in Woonplus VvE beheer BV. Op de resultaten van deze BV houdt de RvC apart toezicht.

Toezicht op financiën en operationele prestaties - De auditcommissie heeft als taak de RvC te adviseren en besluitvorming door de RvC voor te bereiden. De auditcommissie adviseert de RvC met name over onderwerpen van financiële aard, zoals vastgoedinvesteringen, en daarnaast over risicomanagement in algemene zin. De auditcommissie is tevens het contact voor de accountant van Woonplus namens de RvC. De auditcommissie kwam in 2025 vier keer bijeen.

Belangrijkste adviezen van de auditcommissie 2025 betroffen:

- Intern controleplan 2025
- Jaarrekening
- Frauderisicoanalyse
- Treasury jaarplan 2025
- Intern auditplan 2025 concern controller
- Vastgoedrapportages
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035
- Investeringsbesluit Wagenaarlocatie Groenord-zuid
- Investeringsbesluit De Glasfabriek (137 sociale huurwoningen)
- Investeringsbesluit huisvesting Woonplus in s'Maak

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft vanuit haar toezichtrol een aantal investeringsbesluiten goedgekeurd. Het is nodig scherp aan de wind te varen om binnen de geldende randvoorwaarden (ratio's) te blijven bij iedere investering. Jaarlijks bespreekt de RvC de risicobeheersing. Waar de accountant dat vanuit een externe positie bekijkt, bekijkt de RvC dat vanuit het interne toezicht. De raad constateert dat risicobewustzijn en -inventarisaties op het niveau van projecten goed in beeld zijn. Zij besprak ook het risicomanagement voor Woonplus als geheel.

De RvC heeft in 2025 vier keer regulier vergaderd en heeft daarnaast een formele digitale bijeenkomst gehad over de besluitvorming over het investeringsbesluit s'Maak.

Buiten dit formele overleg heeft de RvC iedere maand online overleg waarin de voortgang van lopende RvC-kwesties zoals (her)benoemingen en de mogelijke schijn van belangenverstrengeling worden besproken.

Hieronder de belangrijkste besluiten en besproken onderwerpen van de raad in 2025:

- Goedkeuring intern controleplan 2025
- Goedkeuring Treasury jaarplan 2025
- Vaststelling jaarstukken 2024
- Benoeming van Wijnand Fassotte tot interim-bestuurder
- Opdrachtverstrekking aan Procorp voor het uitvoeren van de visitatie (samen met de bestuurder)

- Bespreking voortgangs- en vastgoedrapportages
- Bespreking jaarverslag Geschillencommissie
- Vaststelling jaarrekening 2024 Woonplus VvE-beheer
- Goedkeuring Investeringsbesluit Wagenaarlocatie Groenord-zuid
- Goedkeuring investeringsbesluit De Glasfabriek (135 sociale huurwoningen)
- Goedkeuring investeringsbesluit huisvesting Woonplus in s'Maak
- Benoeming van Marieke Stam als bestuurder van Woonplus
- Benoeming van Miriam Harika als lid van de RvC
- Herbenoeming Hans van Leeuwen als lid van de RvC
- Vaststelling beleid belangenverstrengeling RvC
- Benoeming Aiko van der Lem tot vicevoorzitter van de RvC

Verslag vanuit de werkgeversrol

De Raad van Commissarissen draagt de verantwoordelijkheid om te zorgen voor goed bestuur binnen de corporatie. Dit houdt in dat de bestuurder zijn competenties optimaal kan inzetten en dat de RvC zijn toezichthoudende rol effectief kan vervullen.

Eind november 2024 kondigde bestuurder Emile Klep zijn vertrek per 1 februari 2025 aan. Begin 2025 heeft de raad een interim-directeur aangesteld. Daarnaast is de opdracht verleend aan een werving- en selectiebureau om een vaste directeur-bestuurder te vinden. De RvC zocht een toegankelijke en inspirerende bestuurder met een pragmatische instelling. Iemand die zich verbonden voelt met de volkshuisvesting en de diversiteit in de leefwereld van de huurders. Een directeur-bestuurder die diversiteit niet alleen erkent, maar ervaart als een bron van kracht en wijsheid.

In 2025 is Marieke Stam als nieuwe bestuurder van Woonplus aangesteld. De remuneratiecommissie heeft de functie van bestuurder via een extern bureau vacant gesteld. Na het opstellen van een longlist, is na bespreking een shortlist vastgesteld. De kandidaten van de shortlist zijn allen gesproken door de RvC en de adviescommissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van OR en MT, waarna de voorgedragen kandidaat door de HOW, de voltallige OR en het voltallige MT is gesproken.

Daarnaast adviseert de remuneratiecommissie de raad over de werkgeversrol, de aanstelling en het functioneren van de bestuurder, bezoldiging en arbeidsvoorwaarden. Ook bereidt deze commissie besluitvorming voor over bezoldiging van de raad. De RvC als geheel is verantwoordelijk voor de besluitvorming. Voor selectie van nieuwe kandidaten voor het lidmaatschap van de RvC wordt per keer een nieuwe commissie vastgesteld.

In 2025 is gestart met de actualisatie van het beoordelings- en beloningsbeleid voor de bestuurder. Het bestaande beleid was verouderd en toe aan herijking in het licht van de Governancecode Woningcorporaties 2025 en de geldende WNT-kaders. De remuneratiecommissie heeft zich hierbij laten ondersteunen door een externe adviseur. Het geactualiseerde beleid wordt begin 2026 ter vaststelling aan de Raad voorgelegd.

Vanwege de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder per november 2025 heeft in dat jaar geen regulier beoordelingsgesprek plaatsgevonden op basis van de oude methodiek. De Raad heeft ervoor gekozen de beoordeling te laten plaatsvinden volgens de nieuwe systematiek, zodat vanaf 2026 wordt gewerkt met één samenhangend en toekomstbestendig beoordelingskader.

Verhouding met de bestuurder - De voorzitter van de RvC spreekt de bestuurder driewekelijks tot maandelijks over het reilen en zeilen van de corporatie, vooral over algemene beleidsmatige kwesties en om vergaderingen van de RvC voor te bereiden. Gezien het feit dat het grootste deel van het jaar een interim bestuurder leiding gaf aan de organisatie, zijn dit jaar geen beoordelingsgesprekken gevoerd.

Beloning – Dit jaar heeft Woonplus drie bestuurders gehad. De beloning voor deze drie bestuurders, inclusief emolumenten, viel ook in 2025 binnen de WNT-norm. Met de nieuwe vaste bestuurder zijn in de arbeidsovereenkomst afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de beloning, waarbij ook de WNT-norm wordt gerespecteerd.

Verslag vanuit de klankbordrol

De klankbordrol van de RvC is de rol waarin – vooruitlopend op toezichttaken – de agenda en richting van de organisatie kunnen worden besproken. En waarin maatschappelijke ontwikkelingen en nieuw beleid tegen het licht van de doelen van de organisatie kunnen worden gehouden. De RvC bespreekt enkele keren per jaar onderwerpen die voor de raad en de organisatie van belang zijn en laat zich ook informeren over nieuw beleid en nieuwe (externe) ontwikkelingen door de organisatie.

Onderwerpen die werden besproken:

- De leerpunten van de (uiteindelijk niet geëffectueerde) huurbefriezing
- Het dienstverleningsconcept van Woonplus
- Woonfraude en de oplossingen daarvoor
- Bespreking van samenwerking in de regio

In 2025 werden bovenstaande onderwerpen door de RvC besproken in strategische bijeenkomsten met het voltallige MT. Volgens afspraak worden deze bijeenkomsten jaarlijks ingepland. Deze zijn van belang voor de RvC om, naast in de gesprekken met de OR, te bespreken wat leeft in de organisatie en de mogelijkheid te hebben om specifieke onderwerpen uit te diepen.

3. Samenstelling en functioneren van de raad

Begin 2025 bestond de raad uit Enno Zuidema, Hans van Leeuwen, Natalie Holwijn en Aiko van der Lem. In juni heeft de raad, op voordracht van de huurders, Miriam Harika benoemd als nieuw lid van de RvC met het profiel volkshuisvesting. In het proces van haar benoeming en bij het opstellen van het profiel zijn de RvC en de HOW gezamenlijk opgetrokken waarbij de HOW het recht had de meest passende kandidaat voor te dragen.

De renumerationcommissie bestond in 2025 uit Natalie Holwijn (voorzitter) en Enno Zuidema en de auditcommissie bestond uit Hans van Leeuwen (voorzitter) en Aiko van der Lem.

Alle leden van de RvC hebben voldaan aan het op jaarbasis behalen van (minimaal) 5 PE-punten in het kader van de persoonlijke ontwikkeling van kennis en kunde.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

De RvC voldoet aan de criteria voor onafhankelijkheid zoals omschreven in de Governancecode. Mogelijk strijdige belangen worden door de leden van de RvC gemeld in de vergaderingen. Besproken zijn verschillende nevenfuncties van commissarissen; de RvC volgt de richtlijn van de VTW en Aedes over vastgoedbezit en leden handelen daarnaar. Voor de RvC leden geldt dat vastgoedbezit is besproken in de RvC. Daarnaast heeft de RvC in 2025 een beleid belangenverstrengeling vastgesteld voor de RvC. Hierin is opgenomen hoe mogelijke belangenverstrengeling van (neven)functies dient te worden gemeld en besproken. Belangrijk onderdeel daarvan is dat naast een check die bij nieuwe (neven)functies wordt uitgevoerd, jaarlijks een algemene check wordt uitgevoerd op een mogelijke samenloop van belangen bij leden van de RvC en de schijn van belangenverstrengeling die hierdoor kan bestaan. Dit beleid is ook gepubliceerd op de website van Woonplus, evenals het overzicht van de hoofd- en nevenfuncties van de leden van de RvC.

Zelfevaluatie

Vanwege de extra werkzaamheden rond het aanstellen van de nieuwe bestuurder, is besloten dat de zelfevaluatie van 2025 begin 2026 gehouden werd. Deze is op 11 maart 2026 uitgevoerd onder externe begeleiding. De begeleider consulteerde vooraf de leden van de RvC, de bestuurder, de interim-bestuurder en de bestuurssecretaris over het functioneren van de RvC. Op basis hiervan is vóór de bijeenkomst een verslag en een ontwikkelbeeld van de RvC gedeeld, als basis voor het gesprek op 11 maart.

De RvC constateerde dat het toezicht door deskundigheid en betrokkenheid van de leden van goede kwaliteit is; wel zal de RvC in 2026 aandacht zal besteden aan waarde gedreven toezicht om bijvoorbeeld ethische perspectieven bewuster op tafel te krijgen en meer tijd te nemen voor gezamenlijke reflectie over koers, maatschappelijke impact en rolopvatting. De organisatie is gevraagd daarbij behulpzaam te zijn door specifieker te benoemen wat van de RvC per onderwerp wordt verwacht en aandacht te besteden aan de omvang van de voorgelegde documenten.

De RvC constateerde ook dat leefbaarheid als onderwerp en taakveld van de corporatie bij de RvC minder aandacht krijgt dan het verdient en wil dat graag veranderen. Dit zal in de agendastelling en in de jaarplanning zijn beslag krijgen.

Vergoeding voor de Raad van Commissarissen

In 2025 verrichtte de Raad van Commissarissen aantoonbaar extra werkzaamheden door meerdere selectieopdrachten, extra vergaderingen en strategische trajecten (visitatie en verkenning van gerichte samenwerking met partners in de omgeving). Hiervoor is uitsluitend voor 2025 een eenmalige aanvullende vergoeding toegekend. De bezoldiging inclusief aanvulling 2025 blijft binnen de geldende WNT-maxima en heeft geen structureel karakter of precedentwerking.

Voor een overzicht van de bezoldiging van de leden en de voorzitter wordt verwezen naar de jaarrekening.

Tot slot

Tenslotte bedank ik namens de RvC graag de drie bestuurders, Emile Klep voor zijn actieve laatste maanden, Wijnand Fassotte voor de unieke en menselijke wijze waarop hij snel verbindingen binnen en met Woonplus legde en Marieke Stam voor haar sterke start. En natuurlijk bedank ik alle medewerkers voor hun blijvende betrokkenheid en samenwerking voor onze huurders.

Namens de Raad van Commissarissen,

Enno Zuidema,
voorzitter RvC

(Neven)functies, zittingstermijnen en permanente educatie Raad van Commissarissen

Per 31 december 2025 was de RvC van Stichting Woonplus Schiedam als volgt samengesteld:

Naam	Geboorte- jaar	Functie RvC	Deskundigheidsgebied	Permanente educatie
Mevrouw N.W. Holwijn-Prins	1968	Lid	Juridische zaken Governance & Compliance	10
	Hoofdfunctie	Chief Legal & Chief of Staff Flex IT Distribution		
	Nevenfunctie	Voorzitter Raad van Toezicht Theater Zuidplein		
De heer J.J.A. van Leeuwen	1966	Lid	Financiën Procurement/inkoop Compliance/Governance	9
	Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur/toezichthouder		
	Nevenfunctie	Lid Raad van Commissarissen van Oranjewoud N.V., Antea Group B.V. (100% dochter van Oranjewoud) en Strukton N.V. (100% dochter van Oranjewoud) Lid Raad van Toezicht van Stichting Koninklijke Nederlands Normalisatie Instituut Lid Raad van Toezicht van Stichting Reservefonds voor Normalisatie Anno 1949 Penningmeester van Energiecoöperatie LansingerStroom U.A. Penningmeester van Energiecoöperatie LansingerZon U.A. Penningmeester van Energiecoöperatie Regio Rijnmond U.A. Voorzitter Raad van Toezicht van Stichting Zuid-Holland Bereikbaar		
De heer A.L.D. van der Lem	1971	Vicevoorzitter	Vastgoedmanagement	9
	Hoofdfunctie	Directeur Vastgoed Stichting Florence		
	Nevenfunctie	Lid RvC Salland Wonen Lid RvT De Zellingen		
De heer E.W.R. Zuidema	1968	Voorzitter	Governance Ruimtelijke ordening en bestuur Volkshuisvesting	7
	Hoofdfunctie	Regiobouwmeester Nationaal Coördinator Groningen		
	Nevenfunctie	Lid cross-over commissie Architectenregister		
Mevrouw M, Harika-Mouazziz		Lid	Maatschappelijk Bestuur	3
	Hoofdfunctie	Directeur Toezicht, Handhaving, Parkeren en Markten gemeente Rotterdam		
	Nevenfunctie	Lid RvC Reggewoon Voorzitter Stichting Welldoeners Eigenaar MHM Management en Consultancy		

Tabel 12 Samenstelling Raad van Commissarissen 2025 van Stichting Woonplus

De leden van de RvC hebben allen voldaan aan de eisen voor de permanente educatie in 2025.

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen voor een periode van maximaal vier jaar benoemd worden. Herbenoeming is mogelijk, waarbij de maximale totale zittingsperiode acht jaar is.

Naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Mevrouw M. Harika-Mouazziz	23 juni 2025		23 juni 2029
Mevrouw N.W. Holwijn-Prins	23-06-2023		22-06-2027
De heer J.J.A van Leeuwen	15-06-2021	01-08-2025	01-08-2029
De heer A.L.D. van der Lem	05-04-2024		04-04-2028
De heer E.W.R. Zuidema	24-06-2022		23-06-2026

Tabel 13 Rooster van aftreden RvC

Commissie	Naam
Auditcommissie	De heer J.J.A. van Leeuwen (voorzitter) De heer A.L.D van der Lem
Remuneratiecommissie	Mevrouw N.W. Holwijn-Prins (voorzitter) De heer E.W.R. Zuidema

Tabel 14 Samenstelling RvC commissies

Hoofdstuk 7 Financiële continuïteit

Inleiding

Woningcorporaties zijn van groot belang voor de realisatie van nieuwe woningen. Steeds meer wordt duidelijk dat bij het realiseren hiervan om diverse redenen sprake is van grote uitdagingen. De redenen hiervoor zijn zowel verschillend als dringend. Allereerst is er een tekort aan woningen. Dat betekent dat de woningcorporaties niet alleen meer woningen moeten bouwen, maar ook moeten inzetten op benutten (doorstroom) senioren, friends contracten en eerlijke wonen acties. Daarnaast verouderen de bestaande woningen en dat vraagt om renovatie, vernieuwbouw of zelfs sloop en vervangende nieuwbouw. En tenslotte is het verduurzamen van de woningen een belangrijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties. Omdat woningcorporaties zich met name richten op het huisvesten van mensen met een laag inkomen, die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen, is naast het bouwen en onderhouden van woningen de betaalbaarheid hiervan erg belangrijk.

Bij nieuwbouw, verbouw en onderhoud van woningen is sprake van forse uitgaven. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft geleid tot een toename van financiële ruimte. Daarentegen echter vormen andere factoren onveranderd een bedreiging voor de financiële flexibiliteit. Het gaat dan om bijvoorbeeld stijgende rentetarieven, en bouwkosten. Ook de gemaximeerde huurverhogingen en vennootschapsbelastingplicht met daarbij vermindering van de mogelijkheid om rente af te trekken dragen bij aan de financiële uitdagingen.

Dat is de situatie waarin Woonplus zich momenteel bevindt. In dit hoofdstuk geven we een duidelijk overzicht van hoe het in 2025 financieel ging en wat we verwachten voor de komende 10 jaar.

Inkomsten en uitgaven: onze activiteiten in 2025 financieel vertaald.

In de tabel hieronder laten we zien hoe we in 2025 aan ons geld kwamen, welke bedrijfsuitgaven daarvan zijn betaald en wat we uiteindelijk hebben uitgegeven aan onze activiteiten.

Bedragen x € 1.000	Begroting 2025	Realisatie 2025	Vershil
Ontvangsten en beschikbare middelen			
Huur en overige ontvangsten	84.480	84.250	-230
Verkopen	2.250	1.380	-870
Aangetrokken leningen	61.000	34.000	-27.000
Liquide middelen op 1 januari	10.310	10.310	0
Totaal ontvangen middelen	158.040	129.940	-28.100
Uitgaven			
Aflossing van leningen	-1.690	-1.690	0
Personeel, vast	-9.210	-8.350	860
Personeel, inhuur flexibele schil	-1.650	-3.660	-2.010
Overige bedrijfsuitgaven	-13.710	-13.610	100
Vennootschapsbelasting	0	- 550	- 550
Rente op onze leningen	-10.080	-10.440	-360
Totale uitgaven bedrijfsvoering	36.340	38.300	-1.960
Beschikbare middelen	121.700	92.640	-30.060
Middelen ingezet om ambities waar te maken			
Onderhoud van de woningen	-33.800	-33.340	460
Uitgaven voor duurzaamheid en (ver)nieuwbouw	-83.180	-45.560	37.620
Totaal ingezette middelen	-116.980	-78.820	38.080
Liquide middelen op 31 december	4.720	12.740	8.020

Tabel 15: Overzicht van middelen ingezet om ambitie te realiseren

Financiering van verduurzaming en instandhouding van onze woningvoorraad in 2025.

Woonplus heeft grote ambities met betrekking tot verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en transformatie door middel van (ver)nieuwbouw. De huurinkomsten zijn ontoereikend voor het totaal aan bedrijfsuitgaven en verbeteringen. Om die reden trekken we daar extra leningen voor aan. De verwachting is dat door de sterk gestegen bouwkosten en hogere rentetarieven het tekort de komende jaren verder zal toenemen. Het is woningcorporaties toegestaan om de maximale leencapaciteit in te zetten. Dat hebben we in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken. De financiële vooruitzichten laten zien dat corporaties vooralsnog kunnen lenen en investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Wat echter onderbelicht blijft zijn de gevolgen als we niet meer kunnen lenen. De financieringscapaciteit van de sector en dus ook van Woonplus is niet oneindig. Met onze instandhouding- en investeringsopgaven is rond 2032 de maximale leencapaciteit bereikt. Deze grens zorgt ervoor dat we goed moeten sturen waarvoor we onze leencapaciteit gaan inzetten. Het in stand houden van onze woningen kan onder druk komen te staan als dat aanvullende financiering met zich mee blijft brengen. Dat geldt zowel voor ons als voor de sector. Wij hebben in 2025 geld aangetrokken voor het verduurzamen(exploitatie) en (ver)nieuwbouwen van ons bezit (transformatie). Dat komt voornamelijk door de projecten Nieuwe Energie voor Groenord, Glasfabriek, A4 flat en Staatsliedenbuurt.

In onderstaande tabel laten we zien voor welke activiteiten wij onze middelen hebben ingezet:

Bedragen x € 1.000		Realisatie 2025
Totaal ontvangen middelen		
Kasstroom uit reguliere exploitatie		14.300
Verbeteruitgaven bestaand bezit (o.a. Nieuwe Energie voor Groenord en verbetering labels E/F/G)		-17.700
Saldo van exploitatie (I)		-3.400
Transformatie van bezit		
Nieuwbouw Glasfabriek	-8.700	
Vernieuwbouw Staatsliedenbuurt	-2.200	
Vernieuwbouw A4-flat	-8.100	
Overige projecten	-700	
Aankopen	-13.000	
Verkopen	1.400	
Saldo van de transformatie (II)		-31.300
Het in stand houden van ons bezit		-34.700

Tabel 16 saldo exploitatie en transformatie

Deze middelen, € 34,7 mln. zijn gefinancierd uit netto toename van de nominale leningen van € 32,3 mln. en € 2,4 mln. eigen beschikbare liquide middelen. Het resterend opgenomen saldo op de variabele hoofdsomlening bedraagt maximaal per 31 december 2025 € 4 mln. (het minimale saldo van de variabele hoofdsom bedraagt € 2,0 mln).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is berekend op basis van de huidige streefhuren, een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde en het onderhoud is op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting voor 60 jaar meegenomen. De disconteringsvoet is 2025 vastgesteld op 4,22% voor het Daeb bezit en 4,76% voor het niet Daeb bezit. Vanaf 2026 wordt de beleidswaarde de nieuwe waarderingsgrondslag voor de jaarrekening.

Het beoordelingskader van de toezichthouders en onze verwachting voor de toekomst.

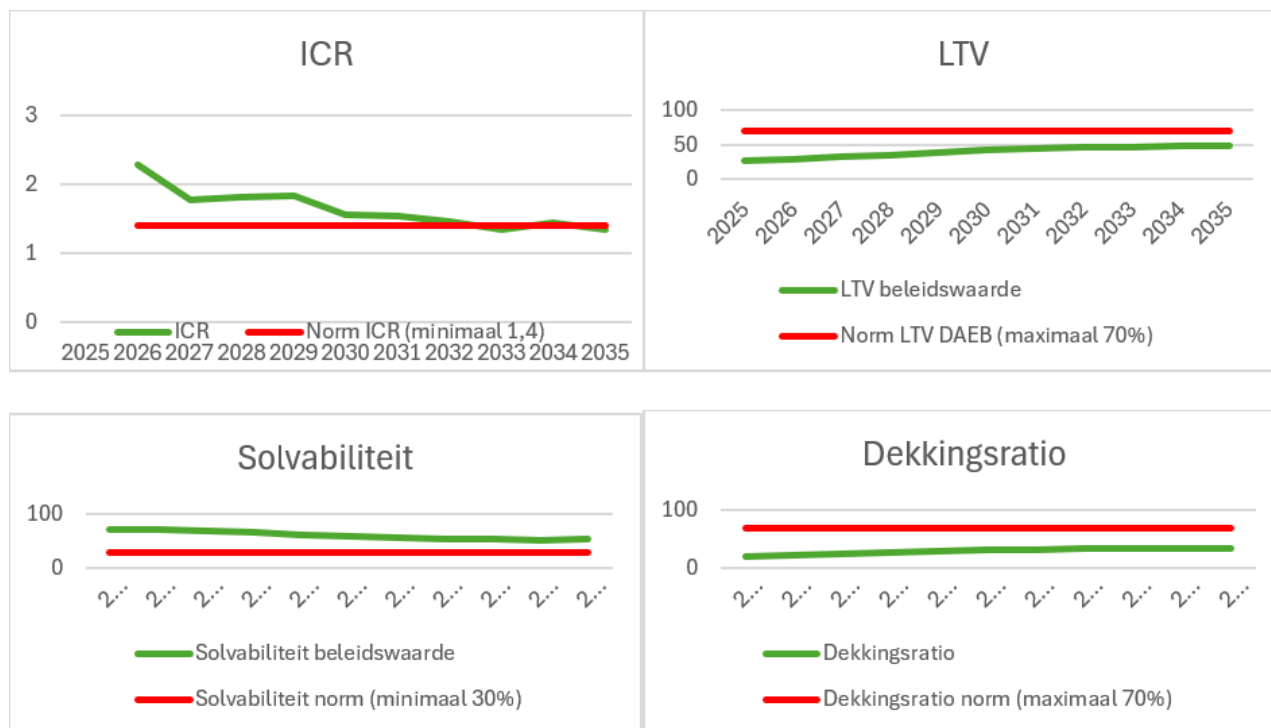
De algemene verwachting blijft dat woningcorporaties in de toekomst tegen de financiële grenzen aanlopen. Voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ligt deze grens voor de DAEB-portefeuille (DAEB = diensten van algemeen economisch belang) bij een Interest Coverage Ratio (ICR) van 1,4 en/of een Loan to Value (LTV) van 70%. In 2025 bedraagt het geborgde volume voor de gehele sector maximaal € 3,5 miljard.

In de tabel staan de belangrijkste ratio's weergegeven.

Ratio's	Norm	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 30	67	64	42
Loan to value in % (beleidswaarde)	< 70	27	32	53
Dekkingsratio marktwaarde leningen in %	< 70	19	24	22
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,4	2,6	2,0
Liquiditeitspositie (enkelvoudig)	> € 0	€ 12,7 mln.	€ 10,3 mln.	€ 3,4 mln.

Tabel 17 Financiële Ratio's

Ratio's tot en met 2035.



Grafiek 5 Financiële ratio's

Toelichting op de rentedekkingsgraad (ICR) en de Loan to Value (LTV)

Het financiële beoordelingskader van de toezichthouders richt zich in het bijzonder op de ICR en de LTV.

De ICR

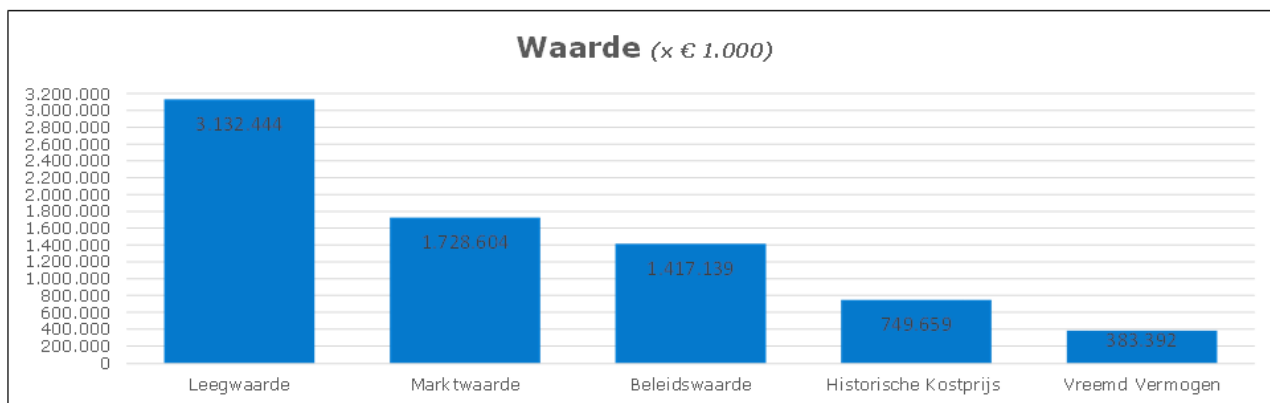
Vanuit financieringsoogpunt is het belangrijk dat we te allen tijde kunnen voldoen aan onze renteverplichtingen. Dat meten we met de ICR. Op basis van de kasstroom over 2025 kunnen we 2,4 keer aan onze renteverplichting voldoen. En de verwachting is dat we daar in de toekomst aan kunnen blijven voldoen. Maar met onze opgave in onze bestaande woningvoorraad (Nieuwe Energie voor Groenord, het aanpakken van de E-, F- en G-labels en binnen-pakketten) lopen we in 2032 tegen de minimale norm aan. Het is daarom belangrijk om de voorgenomen plannen te blijven monitoren aan deze grens om tijdig te kunnen bijsturen.

LTV

In het financiële beoordelingskader van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is de maximale hoogte van de LTV voor de DAEB-tak 85%. Het gaat daarbij om de verhouding tussen de nominale waarde van de leningen en de beleidswaarde van de woningportefeuille. Twee factoren kunnen om die reden veroorzaken dat de norm wordt bereikt: een daling van de beleidswaarde en/of groei van de leningportefeuille.

Een overzicht van verschillende waardebepalingen.

In ons dagelijkse werk komen we veel verschillende waarderungen tegen voor ons vastgoed. Een van de belangrijkste is de beleidswaarde, die een cruciale rol speelt bij de beoordeling door de toezichthouders en de mogelijkheid tot het aangaan van leningen en andere financiële transacties. Hieronder laten de verschillende waarden in 2025 zien en leggen we uit welke waarderingsmethoden er zijn en wat ze voor onze organisatie betekenen.



Grafiek 6 Waarden in 2025

Leegwaarde

De leegwaarde is de "onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik" van ons vastgoed in exploitatie. Dat is een theoretische inschatting van de waarde bij verkoop.

Marktwaaarde

Volgens de Woningwet 2015 moeten wij ons vastgoed waarderen op de marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). De marktwaaarde wordt op basis van de toekomstige kasstromen door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Woonplus hanteert de full-versie van het handboek. Dat betekent dat onze taxateurs gebruik maken van bepaalde vrijheidsgraden. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening bij 1.1 Vastgoedbeleggingen.

Beleidswaarde

De marktwaaarde laat zien wat een commerciële verhuurder zou willen betalen voor ons vastgoed. Als woningcorporatie houden wij onze woningen beschikbaar voor onze doelgroep. Bovendien zijn onze huren lager dan de markthuren en hebben wij een ander onderhouds- en servicebeleid. In de beleidswaarde komt de waarde van dit beleid tot uitdrukking.

De beleidswaarde is zelfstandig te berekenen maar wordt vooralsnog afgeleid van de marktwaaarde door toepassing van een aantal afslagen, namelijk:

Een afslag voor beschikbaarheid

Om de sociale huursector in stand te houden wordt er in de beleidswaarde van uitgegaan dat woningen niet worden verkocht en wordt de waarde gehanteerd die geldt wanneer sprake is van doorexploiteren van het vastgoed. In de marktwaaarde wordt, per complex, de hoogste waarde van twee varianten (verkopen of doorexploiteren) opgenomen. Dit leidt tot een waardedaling van € 166 mln.

Een afslag voor betaalbaarheid

Woningcorporaties houden sociale huurprijzen in stand. Als een woning opnieuw wordt verhuurd, verhogen wij de huur niet naar de markthuur maar naar onze beleidshuur (streefhuur). De waarde daalt hierdoor met € 263 mln.

Een afslag voor kwaliteit (onderhoud en EFG-labels)

Deze afslag wordt verdeeld in twee delen: regulier onderhoud en het verbeteren van woningen met een E,F of G-label. Woningcorporaties hanteren een ander onderhoudsniveau dan een commerciële verhuurder. Wij doen bijvoorbeeld onderhoudsuitgaven op het gebied van duurzaamheid die bijdragen aan lagere of maximaal gelijke woonlasten. Daarom wijkt ons onderhoudsniveau af van dat van een commerciële verhuurder en rekenen we in de beleidswaarde met onze eigen onderhoudsnorm. En niet met de norm die het handboek voorschrijft. Logischerwijze daalt hiermee ook de waarde (€ 313 mln.). Voor het verbeteren van woningen met en E,F of G-label geldt een voorgeschreven afslag (totaal € 7 mln.).

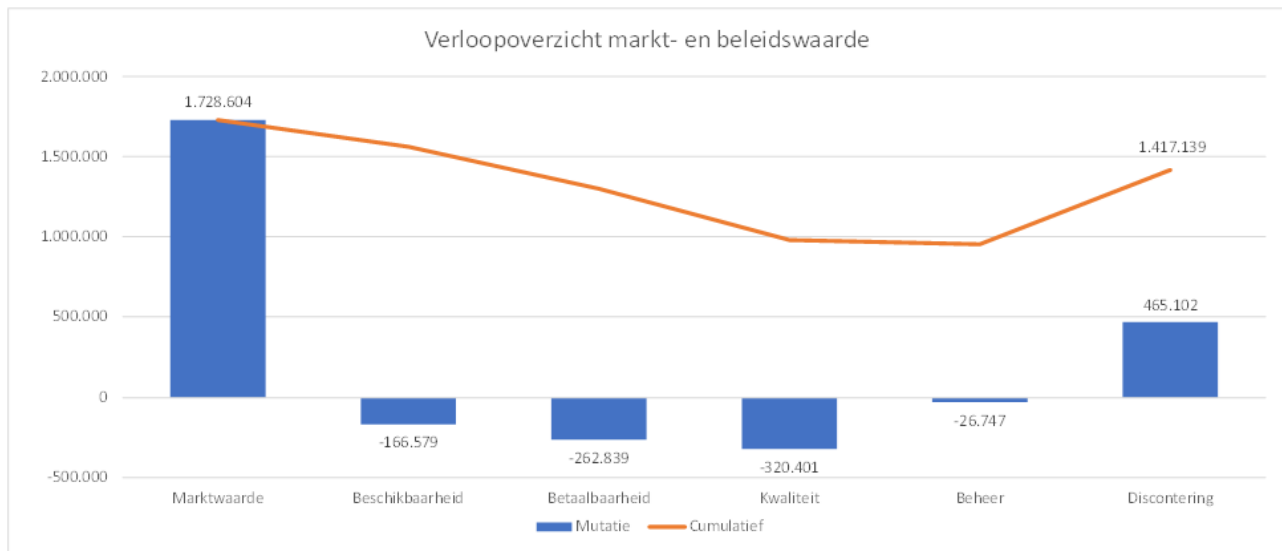
Een afslag voor beheer

De service van een woningcorporatie gaat verder dan de service van een commerciële verhuurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het bedienen van bijzondere doelgroepen, het ontplooiën van leefbaarheidsactiviteiten, het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het voorkomen van en/of het helpen bij problemen bij betalingsachterstanden. De afslag hierbij bedraagt € 26 mln.

Een opslag voor disconteringsvoet

In de oude systematiek werd voor de markt- en beleidswaarde dezelfde disconteringsvoet (=rendementseis) gebruikt. Omdat de rendementseis voor corporaties lager is dan die van beleggers wordt voor de beleidswaarde een lagere (sociale) disconteringsvoet gebruikt. Dit leidt tot een opslag van €465 mln.

Schematisch ziet het vorenstaande er als volgt uit:



Grafiek 7 Waardeverloop MW naar BW

Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de toelichting in de jaarrekening bij 1.1 Vastgoedbeleggingen.

Historische kostprijs

De historische kostprijs omvat hetgeen wij -in het verleden- hebben betaald voor de aanschaf of totstandkoming van ons vastgoed. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige kasstromen (de verdien capaciteit), zoals bij de marktwaaarde en de beleidswaarde wel het geval is.

Vreemd vermogen

Dit betreft het saldo van onze leningen op de lange termijn (€ 381.650K) en korte termijn (€ 1.742K) ultimo verslagjaar.

Kengetallen waardeontwikkeling per VHE

Kengetallen waardeontwikkeling per VHE	Jaarplan 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Beleidswaarde	100.993	120.116	92.807	52.191
Marktwaaarde	157.790	145.115	131.203	127.251
Leegwaarde	260.417	270.225	251.162	219.521
WOZ-waarde	209.988	216.525	208.459	197.563

Tabel 18 Kengetallen waardeontwikkeling

Toelichting

De gerealiseerde waarden wijken af van de geprognosticeerde waarden 2025 omdat externe en interne omstandigheden (zoals wijzigingen in rente, discontering en onderhoudsopgave) zijn gewijzigd na het moment van opstellen van de begroting 2025.

De leegwaarden zijn in 2025 fors gestegen.

De marktwaarde is gestegen ten opzichte van de realisatie 2024. De hogere leegwaardes en lagere overdrachtsbelasting (per 1-1-2026) hebben een verhogend effect, een hoger renteniveau (via de disconteringsvoet) verlagen de waarde.

De beleidswaarde is gestegen ten opzichte van het jaarplan. Hierbij is zichtbaar wat het effect is van de disconteringsvoet. De stabiele (sociale) disconteringsvoet voorkomt grote schommelingen.

De WOZ-waarden zijn gebaseerd waardepeildatum van 1 januari 2024.

Hoofdstuk 8 Risicomanagement

Dynamiek, complexiteit, meerduidigheid en daardoor onzekerheid. Dit zijn vier factoren waarmee wij dagelijks in ons werk te maken hebben. Vanuit onzekerheid ontstaan risico's met negatieve gevolgen én kansen met juist positieve effecten. Enerzijds kunnen wij de forse ambities van onze organisatie niet waarmaken zonder risico's te nemen. Anderzijds verwacht de samenleving van ons dat we sober en doelmatig omgaan met begrensde middelen.

Wij staan dan ook voor een veeleisende taak: bij alle activiteiten verantwoord én uitlegbaar balanceren tussen het nemen van risico's en het beperken van risico's. Wat hierbij hoort, is het zien en benutten van kansen en/of mogelijkheden. Dit balanceren tussen het nemen en beperken van risico's en benutten van kansen is alleen mogelijk als alle leidinggevend en medewerkers in de organisatie daar dagelijks op sturen. Hierbij helpt het ontwikkelen en toepassen van integraal risicomanagement via risicogestuurd werken.

Risicomanagement in onze organisatie sluit aan op de ingezette organisatieontwikkeling die zich richt op het creëren en verder verankeren van het zogenaamde eigenaarschap. Eigenaarschap passen wij toe op het omgaan met onzekerheden in ons werk. Over de eigen werkzaamheden zijn wij risicoleider en -eigenaar. Dat helpt om onzekerheden in ons werk goed hanteerbaar te maken. Met het risicoleider en risico-eigenaarschap maken we integraal risicomanagement een vanzelfsprekend onderdeel van ons reguliere werk. Het wordt iets dat op een natuurlijke manier verweven is in ons werk. Niet iets dat we als een extra taak naast ons werk doen.

We bouwen continu aan een sterke en wendbare organisatie. Een organisatie die gestructureerd werkt, risico's slim beheerst en tegelijkertijd flexibel inspeelt op een veranderende wereld. Dat vraagt om een slimme combinatie van proces- en risico gestuurd werken.

Procesgestuurd werken vormt de basis van onze organisatie. Heldere procedures en efficiënte werkwijzen zorgen ervoor dat onze dienstverlening zo efficiënt en effectief mogelijk is ingericht. Bijvoorbeeld bij het toewijzen van woningen en het plannen van onderhoud. Onze werkwijze biedt dan houvast en voorspelbaarheid. Om dit verder te professionaliseren, ondersteunt een extern bureau ons bij de transitie naar een procesgestuurde organisatie volgens het INK-model, fase 2. In 2025 heeft hierbij de nadruk gelegen op Samen Werken en Ontwikkelen vanuit vier afdeling overschrijdende processen, namelijk liftonderhoud, service- en stookkosten, eerlijk wonen en de begroting.

In 2025 is het Kader Integraal Risicomanagement vastgelegd als basis voor de verdere structurele invulling van proces- en risicomanagement in de eerste (verantwoordelijkheid) en tweede lijn (ondersteunend en adviserend). Afgelopen jaar hebben we de stappen gezet van beschrijven naar uitvoeren. Collega's die een expliciete rol hebben in een proces (eigenaar, verantwoordelijke, ondersteunend, consulteren en informeren) dagen we uit en trainen we deze rol op te pakken.

Integraal Risicomanagement gaat over het realiseren van onze doelen door effectief en kostenefficiënt om te gaan met onzekerheden, risico's en zeker ook kansen. Hierdoor kunnen we beter sturen op het realiseren van deze doelen, zoals het terugdringen van oneerlijk gebruik van onze huurwoningen, voorspelbare afrekeningen en een realistische begroting. We kijken niet alleen naar risico's in de afzonderlijke processen, maar ook naar organisatie-brede risico's.

Door de combinatie van gestructureerd werken en wendbaar inspelen op risico's, vormen we op termijn een organisatie die niet alleen efficiënt en voorspelbaar is, maar ook veerkrachtig en toekomstbestendig.

Door proces- en risico gestuurd werken slim te combineren en daarbij integraal risicomanagement als kompas te gebruiken, bouwen we aan een organisatie die meebeweegt met veranderingen en toch koersvast blijft.

Integraal risicomanagement (strategische risico's)

In onze organisatie kijken we niet alleen vooruit, maar ook om ons heen. De wereld verandert, en die veranderingen kunnen invloed hebben op onze doelen. We hebben een goed beeld van de risico's die we kunnen tegenkomen en onderzoeken elk jaar welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk nieuwe kansen bieden of roet in het eten gooien. Waar nodig nemen we slimme maatregelen om te zorgen dat we op koers blijven.

We gaan zorgvuldig om met risico's, maar snappen ook dat een beetje lef soms nodig is om onze maatschappelijke doelen te bereiken. We nemen geen onverantwoorde sprongen, maar wel doordachte stappen vooruit. Onze financiële stabiliteit staat daarbij altijd voorop. Daarom zorgen we ervoor dat we voldoen aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zodat we stevig blijven staan, ook in roerige tijden.

Wet- en regelgeving zijn er niet voor niets. Daarom zorgen we ervoor dat we altijd goed op de hoogte zijn van wat er speelt. We volgen vaknieuws, wonen trainingen en workshops bij en sparren regelmatig met andere woningcorporaties en adviseurs. Zo blijven we scherp en voorbereid.

Eerlijk en integer werken vinden we minstens zo belangrijk. Daarom nemen we de tijd om dilemma's te bespreken, zoals het bespreekbaar maken van mogelijke frauderisico's in de afdelingen. Geen droge kost, maar een manier om samen na te denken over ethisch handelen in de praktijk. Onze integriteitscode en klokkenluidersregeling zijn er niet alleen voor de Bühne, maar gebruiken we actief en leven we na. Openheid en transparantie houden ons scherp. Daar worden we uiteindelijk allemaal beter van.

Onvermijdbare en vermijdbare strategische risico's

We maken onderscheid tussen onvermijdbare en vermijdbare risico's. Niet alles hebben we zelf in de hand, maar dat betekent niet dat we er geen rekening mee kunnen houden.

Onvermijdbare risico's zijn ontwikkelingen waarop we geen invloed hebben, maar die wél impact kunnen hebben op onze organisatie. Denk aan geopolitieke spanningen, zoals de oorlog in Oekraïne, of politieke veranderingen in Nederland, zoals verkiezingsuitslagen. Ook economische factoren, zoals stijgende rente of inflatie, vallen hieronder. We kunnen deze risico's niet voorkomen, maar we houden ze scherp in de gaten en passen waar nodig onze plannen aan.

Vermijdbare risico's zijn risico's die voortkomen uit onze eigen keuzes, strategieën en manier van werken. Denk aan uitdagingen bij de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten, duurzaamheidsopgaven, aan- en verkoop van woningen en het leefbaar houden van buurten. Omdat we hier zelf invloed op hebben, kunnen we deze risico's beperken door goed vooruit te kijken, doordachte beslissingen te nemen en flexibel bij te sturen als de situatie verandert. Zo zorgen we ervoor dat risico's ons niet verrassen, maar juist kansen bieden om te verbeteren.

We kunnen niet alles voorspellen, maar we kunnen wél zorgen dat we voorbereid zijn. Door bewust om te gaan met risico's, blijven we wendbaar en toekomstbestendig.

Strategische risico's - de top 5

In 2025 hebben we gezien dat externe ontwikkelingen risico's met zich meebrengen waar wij geen of beperkt invloed op kunnen uitoefenen. Wij zien dat deze ontwikkelingen de facto de grootste impact op het verdienmodel van woningcorporaties hebben en daarmee dat model steeds verder onder druk zetten.

Politieke besluitvorming en -onvoorspelbaarheid (onvermijdbaar strategisch risico)

Politieke besluiten - of het nu gaat om huurbeleid, milieuwetgeving of fiscale regelgeving - brengen altijd uitdagingen met zich mee. Landelijke en gemeentelijke verkiezingen zorgen bovendien voor onzekerheid en extra complexiteit. Toch betekent dat niet dat we moeten afwachten. Door actief samen te werken en onze stem te laten horen, kunnen we invloed uitoefenen op de ontwikkelingen die ons raken. Afgelopen jaar heeft de discussie rondom de huurbetaling laten zien dat de landelijke politiek grimmig en moeilijkvoorspelbaar is. Een verdere huurmatiging blijft, ondanks landelijke afspraken, boven de markt hangen en is daarmee een onzekere factor in het realiseren van onze doelstelling.

Als lid van Aedes en samenwerkingsverbanden zoals De Vernieuwde Stad zijn we onderdeel van platforms die onze belangen behartigen. Aedes vertegenwoordigt woningcorporaties in Nederland en zet zich in om onze sector goed op de kaart te zetten bij politici, beleidsmakers en andere belangrijke partijen. Via deze platformen dragen wij actief bij en hebben we afgelopen jaar duidelijk onze stem laten horen richting onze externe toezichthouders en lokale politiek. Ook hebben we samen opgetrokken tegen de voorgenomen huurbevriezing.

Daarnaast kijken we verder dan de dag van vandaag. We voeren regelmatig scenarioanalyses uit om verschillende toekomstbeelden in kaart te brengen. Door trends in de economie, wetgeving en politiek te analyseren, schetsen we scenario's van optimistisch tot uitdagend. Dit helpt ons om goed voorbereid te zijn en onze strategische keuzes te verfijnen. Zo kunnen we tijdig inspelen op veranderingen, slimme investeringsbeslissingen nemen en onze risico's beheersbaar houden.

Door vooruit te denken, samen te werken en flexibel in te spelen op ontwikkelingen, zorgen we ervoor dat we onze maatschappelijke doelen blijven realiseren, ongeacht de politieke koers.

Hoewel politieke en bestuurlijke verhoudingen buiten onze directe invloedssfeer liggen, hebben we in 2025 laten zien dat we hier wél effectief op kunnen inspelen. Door proactief de dialoog met de gemeente Schiedam te blijven voeren, is het dit jaar gelukt om grensverleggende afspraken met de gemeente te maken en deze vast te leggen in de vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn niet alleen afspraken opgenomen over de herontwikkeling van de Staatsliedenbuurt, maar ook over negen andere locaties. Dit is een solide basis voor toekomstige samenwerking en geeft meer zekerheid over de koers die we samen kunnen varen.

We blijven ons ervan bewust dat politieke besluitvorming en bestuurlijke relaties veranderlijk zijn en dat dit impact kan hebben op onze doelstellingen. Daarom zetten we in op continu overleg, strategische samenwerking en flexibiliteit in onze plannen. Zo zorgen we ervoor dat we, ondanks de onzekerheden die bij politiek en beleid horen, toch onze maatschappelijke doelen kunnen blijven realiseren.

Netcongestie

Het elektriciteitsnet raakt in steeds meer delen van Nederland overbelast. Ambities om het grote woningtekort in Nederland op te lossen komen steeds nadrukkelijker onder druk te staan door netcongestie. Tot voor kort was het uitgangspunt van Stedin dat woningbouwprojecten in basis gewoon een stroomvoorziening kregen. Recent zijn we door de gemeente geïnformeerd dat dit niet meer vanzelfsprekend is. Dit is een ernstige bedreiging voor het woningbouwprogramma in Schiedam. Netcongestie heeft prioriteit op de gemeentelijke en regionale versnellingstafel. Provincie ZH heeft aanvraag gedaan voor de aansluitcapaciteit van 250000 woningen. Om een projectaanvraag te kunnen doen is een huisnummeraansluitaanvraag benodigd. Dit kan pas nadat omgevingsvergunningen zijn verleend. We trekken samen met de gemeente op. In april 2026 wordt met de nieuwe projectleider netcongestie van de gemeente verkend hoe we ruimte kunnen krijgen op het net. Daarin worden ook netcongestie verzachtende effecten meegenomen (zoals project NEvG) en wordt breed bezien binnen de gemeente of uitgegeven en ongebruikte rechten in Schiedam heroverwogen moeten worden. Stedin zelf heeft aangegeven nog tot 2033 nodig te hebben om de netcapaciteit te vergroten.

Toenemende lastendruk (onvermijdbaar strategisch risico)

De stijgende lastendruk is een uitdaging waar we alert op blijven. Factoren zoals rente, toenemende personeelslasten, stijgende bouw- en ontwikkelkosten, belastingen en milieuheffingen zetten onze financiële ruimte onder druk. Dit heeft invloed op onze investeringsruimte, het verbeteren van woningen en het onderhoud dat we uitvoeren.

Gelukkig staan we niet stil en nemen we actieve maatregelen om deze risico's te beheersen:

- Slim samenwerken en gunstige prijsafspraken → We maken duidelijke afspraken met aannemers en leveranciers om kosten beheersbaar te houden.
- Deskundig advies benutten → We schakelen regelmatig experts in om complexe vraagstukken, zoals belastingen en inkoop, goed te kunnen aanpakken.

- WOZ-waardes scherp controleren → We analyseren deze grondig en werken hiervoor samen met de Regionale Belastinggroep, zodat we eventuele onterechte verhogingen kunnen signaleren en corrigeren.
- Strakke grip op inkoop en aanbesteding → We houden ons strikt aan onze interne richtlijnen, zodat we efficiënt en kostenbewust blijven werken.

Door vooruit te kijken en slimme keuzes te maken, zorgen we ervoor dat we financiële stabiliteit behouden en tegelijkertijd blijven investeren in goede en betaalbare woningen.

Betaalbaarheid voor de huurder staat onder druk (vermijdbaar strategisch risico)

Stijgende kosten van levensonderhoud kunnen ervoor zorgen dat huurders financieel onder druk komen te staan. Als het inkomen niet goed aansluit bij de huurprijs, kan dat leiden tot onzekerheid en betalingsproblemen. Daarom kijken we goed of de huurprijs past bij het inkomen van onze huurders en wijzen we woningen volgens de regels toe. Als een huurder te maken krijgt met inkomensverlies, zoeken we samen naar een passende oplossing, zoals een lagere huur. Zo zorgen we ervoor dat iedereen comfortabel en betaalbaar kan blijven wonen.

Huurachterstanden kunnen snel oplopen en in het ergste geval leiden tot huisuitzetting. Dat willen we zoveel mogelijk voorkomen. Daarom pakken we betalingsproblemen actief en persoonlijk aan. We sturen niet alleen herinneringen, maar nemen ook direct contact op met huurders om samen naar een oplossing te zoeken. We maken betalingsafspraken die aansluiten bij hun situatie, zodat ze hun woning kunnen behouden en verdere problemen worden voorkomen.

Daarnaast werken we samen met de gemeente aan het Project Preventie Huisuitzetting. Dit initiatief richt zich op het voorkomen van huisuitzettingen, vooral bij gezinnen met kinderen en andere kwetsbare huurders. We bieden ondersteuning op maat, zodat mensen niet op straat komen te staan en we samen werken aan duurzame woonoplossingen.

Op deze manier zorgen we ervoor dat huurders een stabiele en veilige woonsituatie behouden, terwijl we tegelijkertijd bijdragen aan de betaalbaarheid en leefbaarheid van onze woningen.

In 2025 zijn we met traject eerlijk wonen gestart om nog actiever oneigenlijk gebruik van woningen tegen te gaan, zodat we meer betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze huurders.

Toenemende afhankelijkheid van grote spelers in de IT-sector (vermijdbaar strategisch risico)

Onze IT-systemen vormen de ruggengraat van onze organisatie, maar onze afhankelijkheid van slechts twee grote IT-leveranciers brengt risico's met zich mee. Met zo'n beperkte keuze hebben we minder speelruimte en zijn we afhankelijk van de voorwaarden en mogelijkheden van onze huidige IT-partners. Dit kan gevolgen hebben voor de kwaliteit van de dienstverlening, onze flexibiliteit en zelfs onze bedrijfscontinuïteit. Als een essentieel systeem uitvalt, heeft dat direct impact op onze processen en service. Daarnaast kan een gebrek aan alternatieven onze onderhandelingspositie verzwakken, waardoor we mogelijk minder snel upgrades ontvangen of onvoldoende capaciteit krijgen wanneer dat nodig is.

Gelukkig nemen we actief stappen om deze afhankelijkheid te verkleinen en onze IT-weerbaarheid te vergroten. We zijn aangesloten bij Woondynamics, een netwerk van koplopers in de branche. Hier delen we kennis, leren we van elkaars ervaringen en maken we gebruik van slimme oplossingen die zich al hebben bewezen. Dit stelt ons in staat om beter te anticiperen op ontwikkelingen en onze positie ten opzichte van grote IT-leveranciers te versterken. Daarnaast plannen we onze IT-projecten tijdig. Zo behouden we de regie over onze systemen en blijven we flexibel in een snel veranderende digitale wereld.

Afgelopen jaar hebben we twee belangrijke keuzes gemaakt voor onze IT-omgeving:

- We outsourcen ons serverpark, waardoor we niet meer afhankelijk zijn van onze eigen hardware en sneller en veiliger kunnen werken.
- We stappen over naar de cloud-versie van ons primaire systeem in 2026.

Het gebruik van clouddiensten van buitenlandse bedrijven is potentieel risicovoller geworden. Het is simpelweg niet wenselijk dat een land en/of economie grotendeels afhankelijk is van de goodwill van een paar internationale bedrijven. Onze risicobereidheid op het vlak van afhankelijkheid van de cloud is laag. Het mitigeren van dit risico is echter lastig. Het is belangrijk om te onderkennen dat onze data in ieder geval op servers in Europa staat. Alternatieven zijn - nog - niet voorhanden, maar we blijven de ontwikkeling ervan met belangstelling volgen.

Frauderisico

Sinds een aantal jaren is het binnen de organisatie gebruikelijk om aan de hand van een uitgebreide vragenlijst, gebaseerd op NBA-handreiking 1117, jaarlijks de risico's met betrekking tot het optreden van fraude binnen de organisatie te bespreken.

Op basis van de uitgevoerde frauderisicoanalyse wordt per relevant organisatiedomein (vastgoed in ontwikkeling, niet-planmatig onderhoud, wonen, treasury etc) beoordeeld in hoeverre fraude- en integriteitsrisico's volledig zijn geïdentificeerd en in welke mate deze passend worden beheerst binnen de huidige inrichting van processen, systemen en governance van Woonplus. Dit wordt vastgelegd en dient als basis voor het gesprek per afdeling.

Per domein wordt in dit hoofdstuk ingegaan op:

- de aard en zwaarte van de belangrijkste fraude- en integriteitsrisico's;
- de samenhang en effectiviteit van de getroffen beheersmaatregelen;
- het resterende risico (restrisico) en de mate waarin dit past binnen het risicoprofiel van Woonplus.

De beoordeling richt zich nadrukkelijk op fraude- en integriteitsrisico's. Reguliere procesrisico's, uitvoeringsrisico's of efficiëntieaspecten vallen buiten de scope van deze analyse, tenzij zij direct samenhangen met het ontstaan of onvoldoende beheersen van frauderisico's.

Bij de beoordeling van frauderisico's per domein wordt niet alleen gekeken naar de financiële omvang, maar ook naar de aard van het proces, de mate van beoordelingsruimte en de mogelijke maatschappelijke, reputatie- en toezichtimpact. Een groot financieel belang betekent daarmee niet automatisch een hoger frauderisico. Omgekeerd kunnen processen met een relatief beperkte financiële omvang, zoals woningtoewijzing of individuele besluitvorming, juist een verhoogd risico kennen vanwege de directe impact op bewoners, gelijke behandeling en publieke verantwoording. De inschatting van risico's per domein is daarom altijd contextafhankelijk en gebaseerd op een integrale afweging van kans, impact en beheersbaarheid, en niet uitsluitend op geldstromen of budgetomvang.

In 2025 hebben we nadrukkelijk stilgestaan bij de twee belangrijkste frauderisico's en frauderisicofactoren; 1. Oneerlijk gebruik van onze huurwoningen en 2. Vastgoed gerelateerde inkopen. Een belangrijke factor bij oneerlijk gebruik van huurwoningen is met name het tekort aan beschikbare woningen. Bij vastgoed gerelateerde inkopen kan financieel gewin bij leveranciers een relevante risicofactor zijn.

Om mogelijke frauderisico's tijdig te herkennen en waar mogelijk te beperken, hebben we in 2025 het proces rondom oneerlijk gebruik verder opgepakt en aangescherpt. Op basis van data-analyse, het leggen van onderlinge verbanden en visuele controles is het team Leefbaarheid in staat om signalen tijdig te herkennen, (fysieke) controles uit te voeren en – indien van toepassing – passende vervolgstappen te ondernemen, zoals (juridische) ontbinding van huurcontracten. Deze stappen zijn procesmatig uitgewerkt, beschreven en toegepast. In paragraaf 3.5 wordt dit nader toegelicht. Ook in de komende jaren blijft dit een belangrijk aandachtspunt en is dit geborgd in onze procedures, richtlijnen en contracten.

Voor de vastgoed gerelateerde inkopen hebben we in 2025 eveneens stilgestaan bij mogelijke frauderisico's. Door middel van interne controles volgens het controleplan 2025 en gesprekken gericht op bewustwording, geven we hier invulling aan. Op basis van gerichte steekproeven, data-analyse, visuele controles, contractuele afspraken, contractmanagement en periodieke besprekingen met onze aannemers zijn we in staat om mogelijke frauderisico's te detecteren. We onderkennen dat het vastleggen van de prestatielevering een aandachtspunt is en dit pakken we in 2026 verder op. We hebben geen aanwijzingen of signalen dat hierin sprake is geweest van fraude.

We concluderen dat de gehele set van maatregelen, gedragingen en mate van transparantie binnen Woonplus zorgt dat de kans op frauduleus handelen beperkt is. Met ingang van 2026 passen we deze aanpak op onderdelen aan. Zo kunnen we nog beter dan voorheen fraude in de interne context van onze organisatie plaatsen en fraudebewustzijn breder onder de aandacht brengen. De attentiepunten die uit de frauderisicoanalyse blijken, zullen in 2026 onderwerp zijn van interne controles (tweede lijn) en beoordeling door de onafhankelijke controller (derde lijn).

Risico's wet- en regelgeving

We hadden regelmatig te maken met veranderende wet- en regelgeving die impact heeft op onze bedrijfsvoering. Het gaat onder andere over de Wet betaalbare huur, de Flora- en faunawet, de BTW op beïnvloedbare servicekosten, de jaarlijkse huurverhogingsregelgeving en de onzekerheid omtrent stikstof. Vanwege deze veranderende wet- en regelgeving is aanpassingsvermogen nodig van onze organisatie, systemen en verslaggeving. Inspelen op veranderingen doen we door aangesloten te zijn bij diverse landelijke en lokale koepelorganisaties, zoals Maaskoepel, De Vernieuwde Stad en Aedes. En ook door onze eigen medewerkers alert te houden door trainingen en bijwonen van expertmeetings. Verder zorgen we dat we goed bij zijn met de updates van systemen, zodat we ook aan die kant blijven voldoen aan nieuwe wetten en regels.

Risico's ten aanzien van de (financiële) verslaggeving

Woonplus kent in haar jaarrekening een aantal posten dat in redelijke mate afhankelijk is van gekozen waarderingsgrondslagen, inschattingen en/of onzekerheden. Dit geeft een beperkt risico van subjectiviteit. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken stelden we voor de opstelling van de jaarrekening position papers op. Deze stemden we vooraf af met onze onafhankelijke accountant.

We hebben in 2025 voor de volgende onderwerpen position papers opgesteld:

- Marktw waardering
- Beleids waarde van het vastgoed
- Fiscale uitgangspunten
- Vastgoed in ontwikkeling

Met de onafhankelijke accountant bespraken we op meerdere momenten de externe ontwikkelingen die mogelijk impact hebben op de verslaggeving. Zo hebben we in 2025 onder andere gesproken over de Wet betaalbare huur, de wijziging systematiek beleids waarde en verslaggeving. Hiernaast volgen onze controllers en administrateurs vakspecifieke seminars, opleidingen en trainingen om bij te blijven op het gebied van verslaggeving.

Jaarrekening 2025



Jaarrekening 2025

Stichting Woonplus Schiedam

Balans per 31 december 2025 (na resultaatbestemming)

Balans		31.12.2025	31.12.2024
Vaste activa			
Immateriele vaste activa	1	100	0
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	1.658.131	1.502.389
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	61.972	56.020
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	38.184	35.739
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	2.3	2.857	3.577
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.761.144	1.597.725
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	3.993	2.151
Totaal van materiële vaste activa		3.993	2.151
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	4.1	150	159
Latente belastingvorderingen	4.2	653	745
Overige vorderingen	4.3	7.069	7.922
Totaal van financiële vaste activa		7.872	8.825
Totaal van vaste activa		1.773.109	1.608.700
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	397	0
Overige voorraden	5.2	130	0
Totaal van voorraden		526	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6.1	998	802
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.2	28	7
Latente belastingvorderingen			
Belastingen en sociale verzekeringen	6.3	2.599	4.825
Overige vorderingen	6.4	950	1.290
Overlopende activa	6.5	590	912
Totaal van vorderingen		5.165	7.836
Liquide middelen	7	12.752	10.314
Totaal van vlottende activa		18.443	18.150
Totaal van activa		1.791.553	1.626.850

Passiva		31.12.2025	31.12.2024
Bedragen x € 1.000			
Eigen vermogen			
Herinvesteringsreserve	8.1	1.022.848	975.523
Overige reserves	8.2	282.475	240.428
Totaal van eigen vermogen		1.305.323	1.215.950
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	46.791	7.777
Latente belastingverplichtingen			
Overige voorzieningen	9.2	899	519
Totaal van voorzieningen		47.690	8.296
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	10.1	381.650	350.373
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.2	27.215	25.805
Totaal van langlopende schulden		408.865	376.178
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	11.1	25	0
Schulden aan banken	11.2	1.742	1.694
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	5.976	6.433
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	2.414	1.093
Overige schulden	11.5	6	17
Overlopende passiva	11.6	19.510	17.188
Totaal van kortlopende schulden		29.674	26.426
Totaal van passiva		1.791.553	1.626.850

Winst en verliesrekening		2025	2024
Huuropbrengsten	12	83.237	78.115
Opbrengsten servicecontracten	13.1	4.534	7.149
Lasten servicecontracten	13.2	-4.650	-8.230
Overheidsbijdragen	14	7	6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15	-3.908	-5.184
Lasten onderhoudsactiviteiten	16	-36.099	-35.403
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17	-7.618	-7.009
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.503	29.443
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.344	2.671
Toegerekende organisatiekosten verkoop		-162	-332
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-712	-1.760
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	470	579
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.1	36.494	-28.295
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	39.318	63.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.035	1.022
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		76.846	36.090
Opbrengsten overige activiteiten		571	636
Kosten overige activiteiten		-148	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	20	424	636
Overige organisatiekosten	21	-6.278	-4.295
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-4.195	-3.131
BEDRIJFSRESULTAAT		102.770	59.322
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.044	1.040
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.592	-10.990
Totaal van financiële baten en lasten	23	-10.548	-9.951
Totaal van resultaat voor belastingen		92.222	49.371
Belastingen	24	-2.839	3.298
Resultaat uit deelnemingen		-11	58
Totaal van resultaat na belastingen		89.372	52.728

27. Kasstroomoverzicht (directe methode) (in x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	83.669	78.847
Vergoedingen	5.928	7.046
Overheidsontvangsten	0	6
Overige bedrijfsontvangsten	629	750
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	90.226	86.649
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-59	-179
Betalingen aan werknemers	-12.009	-11.420
Onderhoudsuitgaven	-33.336	-33.893
Overige bedrijfsuitgaven	-18.510	-17.238
Betaalde interest	-10.481	-9.548
Sectorspecifieke heffingen	-93	-153
Leefbaarheid en uitgaven niet investering gebonden	-879	-638
Vennootschapsbelasting	-545	1.751
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-75.912	-71.318
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.314	15.331
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.233	1.577
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	275	475
(Des)investeringsontvangsten overig	0	697
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoed</i>	1.508	2.750
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-11.179	-5.530
Verbeteruitgaven	-17.771	-26.014
Aankoop	-14.554	-1.797
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-303	-633
Overige investeringen	-1.962	-91
<i>Totaal van verwervingen van Vastgoed en MVA</i>	-45.769	-34.065
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	80	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-44.181	-31.315

Kasstroomoverzicht (directe methode)	2025	2024
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	34.000	39.500
Nieuwe ongeborgde leningen		
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	34.000	39.500
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-1.694	-16.637
Aflossing ongeborgde leningen		
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-1.694	-16.637
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.306	22.863
Mutatie geldmiddelen	2.438	6.879
Geldmiddelen aan begin van de periode	10.314	3.436
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.752	10.314
Mutatie geldmiddelen	2.438	6.879

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Woonplus Schiedam, statutair en feitelijk gevestigd te Valeriusstraat 3 3122 AM te Schiedam zijn erop gericht mensen te huisvesten in Schiedam. Stichting Woonplus Schiedam is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41134252.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

Groepsverhoudingen

Stichting Woonplus, statutair en feitelijk gevestigd te Schiedam, bezit 100% van het geplaatste aandelenkapitaal van Woonplus Vve Beheer B.V. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Woonplus VvE Beheer B.V. is Valeriusstraat 3, 3122 AM te Schiedam. De hoofdactiviteit van Woonplus VvE Beheer B.V. is het beheren van VvE's.

Vanwege het verwaarloosbare belang wordt de deelneming niet meegeconsolideerd (conform art. 2:407 lid 1 sub a BW).

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonplus Schiedam is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet (artikel 35), het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikelen 30 en 31) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktomstandigheden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

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 marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonplus Schiedam. Indien dit noodzakelijk is om het vereiste getrouwe beeld te geven op grond van Boek 2, artikel 362, lid 1, wordt de aard van deze schattingen en oordelen, inclusief de daaraan gerelateerde aannames, toegelicht bij de relevante post van de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. 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.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De direct toe te rekenen posten worden volledig aan de 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, worden deze naar rato van de huuropbrengsten van het bezit toegerekend.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

Stichting Woonplus Schiedam hanteert de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt tevens geen rekening gehouden met belastingen.

Onderhoud en verbetering

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonplus Schiedam 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 Stichting Woonplus Schiedam. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Als looptijd wordt een periode van 60 jaar gehanteerd, zonder eindwaarde.
 2. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
 3. 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 de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke bekllemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
 4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma 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. Stichting Woonplus Schiedam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Voor het niet-planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de referentiekwaliteit en vaste prijsafspraken.
 - b. Voor het planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de conditiemeting conform NEN2767 en de daaruit voortvloeiende gewenste kwaliteit en vaste prijsafspraken
 - c. Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting;
 - d. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-,F- en G-labels.
 5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Woonplus Schiedam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Maatschappelijke beheerkosten, zoals passend toewijzen, sociaal beheer en incasso vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan de norm beheer.
 - b. Kosten voor het ontwikkelen van vastgoed en assetmanagement vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan norm beheer.
 - c. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit volgens de resultatenrekening zijn toegerekend aan de norm beheer.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Woonplus Schiedam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2025	2024
Streefhuur*	89,09%	81,00%
Onderhoudsnorm	€ 3.080	€ 3.301
Beheerlasten	€ 964	€ 1.002
Discontovoet (DAEB)	4,22%	4,17%
Discontovoet (Niet-DAEB)	4,76%	4,70%

* Streefhuurpercentage is het gemiddelde percentage per eenheid, rekening houdend met de aftoppingsgrenzen in het huurbeleid van Woonplus

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.

Herclassificatie

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

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

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

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

- * Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- * Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder de vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

3. Materiële vaste activa

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

Lease

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

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

Onderhoud

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

4. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde).

4.1 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 nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een kortlopend karakter.

4.2 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze waarderingsgrondslag geldt ook voor het doorzakken van de derivaten. De herstructurering van de derivatenportefeuille (in 2020) vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

Vlottende activa

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. De teruggekochte woningen worden gewaardeerd tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting en na eerste verwerking rekening houdend met een lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

5.2 Overige voorraden

Onder deze post zijn voorraden grond opgenomen, bestemd voor ontwikkeling van vastgoed voor eigen exploitatie.

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

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

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

9. Voorzieningen

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Stichting Woonplus Schiedam zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Stichting Woonplus Schiedam rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

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

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.

9.2 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 contante waarde.

9.3 Overige voorzieningen

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

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

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening voor pensioenen

Stichting Woonplus Schiedam 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 Stichting Woonplus Schiedam en worden in de balans opgenomen in een voorziening. Stichting Woonplus Schiedam heeft geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Ultimo 2025 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds 134,9% (2024: 130,3%). Op een langere termijn ligt de vereiste beleidsdekkingsgraad op 126,4%. Het fonds heeft dus geen reservetekort. Indien er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het bedrijfstakpensioenfonds binnen 10 jaren uit het reservetekort kan komen.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

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 Stichting Woonplus Schiedam beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stichting Woonplus Schiedam, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

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

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

Voorziening generatiepact

In de CAO Woondiensten 2025-2027 is een Generatiepact opgenomen. Het Generatiepact Woondiensten is een regeling waarin werknemers in ieder geval de mogelijkheid hebben om 80% te werken van hun oorspronkelijke arbeidsduur, 90% van hun oorspronkelijk brutosalaris te ontvangen en 100% pensioen te

blijven opbouwen. Het Generatiepact staat per 1 april 2025 open voor werknemers van 63,5jaar en ouder, per 1 april 2026 voor werknemers van 64 jaar en per 31 maart 2027 voor werknemers vanaf 3 jaar voor hun AOW-gerechtigde leeftijd. Het generatiepact heeft een looptijd tot 1 april 2028. Bij de berekening van de voorziening is uitgegaan van voortzetting van het generatiepact.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

10. Langlopende schulden

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

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

Stichting Woonplus Schiedam 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.

11. 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE 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.

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

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

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

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Indirecte kosten worden naar verhouding van de huuropbrengsten verdeeld tussen DAEB en Niet DAEB-activiteiten.

Exploitatie vastgoedportefeuille

12. 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 de maximale huursomstijging 4,5%. 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.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters en schoonmaakkosten). De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens leegstand en oninbaarheid. De kosten van leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Verschillen tussen opbrengsten en kosten worden verrekend met de huurders.

14. Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd op het moment dat aan de subsidievoorwaarden is voldaan.

15. 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;

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

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. 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 "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 toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

17. 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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Stichting Woonplus Schiedam vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

19. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

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.

20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

21. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. 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.

24. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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.

25. 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 en de overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

26. Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt. De gepresenteerde bedragen omvatten eveneens betalingen voor niet-leaseobjecten.

27. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Winstbelastingen, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Onder (des)investeringsactiviteiten worden verkrijgingen en vervreemdingen van vastgoed en materiële vaste activa opgenomen, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Ontvangen dividenden worden eveneens verantwoord onder deze activiteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot aantrekken van leningen en mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Aanschaffingswaarde per 1 januari	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde	0	0
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	106	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-6	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	100	0
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	106	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6	0
Boekwaarde	100	0

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie in het verslagjaar is hierna opgenomen:

(x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<u>1 januari</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	617.191	31.905	649.096
Cumulatieve herwaarderingen	913.664	24.115	937.779
Overboeking voorziening NEvG-EFG	-28.466	-	-28.466
	1.502.389	56.020	1.558.409
<u>Mutaties</u>			
Investerings (initiele verkrijgingen)	8.495	386	8.881
Investerings (opleveringen nieuwbouw)	22.479	-	22.479
Investerings (renovatie opgeleverd)	71.069	-	71.069
Investerings (teruggekochte woningen)	-	-	-
Investerings (uitgaven na eerste verwerking)	596	21	617
Investerings (reguliere na-investeringen NEvG-EFG)	-	-	-
Investerings ten laste van voorziening NEvG-EFG	28.466	-	28.466
Investerings (reguliere na-investeringen overige)	-	-	-
Buiten gebruikstellingen en afstotingen	-110	-	-110
Overige mutaties	-2.062	-	-2.062
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	-568	568	-
	128.365	975	129.340
<u>Herwaardering</u>			
Herwaarderingen	34.520	4.798	39.318
Buiten gebruikstellingen en afstotingen	-525	-	-525
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	-179	179	-
Overige mutaties herwaardering	2.062	-	2.062
	35.878	4.977	40.855
<u>31 december</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	717.090	32.880	749.970
Cumulatieve herwaarderingen	949.542	29.092	978.634
Overboeking voorziening NEvG-EFG	-8.501	-	-8.501
Boekwaarde per 31 december	1.658.131	61.972	1.720.103

Toelichting mutaties

De investering (initieelverkrijging) DAEB betreft het verkrijgen van grond (VSO, € 6.940K) en 5 aankopen(€ 1.554K), Niet-DAEB de aankoop van 1 woning (€ 386k).

De investeringen (opleveringen (ver)nieuwbouw) ad € 22.479K bestaan uit de realisatie van 56 DAEB-woningen aan de Willem Pijperstraat (A4-flat).

De investeringen (renovatie) betreft activeringen NEvG (€ 57.786K), EFG (€ 13.267K) en een resterend gedeelte van de voorgaand jaar opgeleverde Wiltonflat (€ 16K).

De overige investeringen (€ 617K) betreffen na-investeringen en bestaan o.a. uit de installatie van nieuwe boilers, centrale verwarming(en), zonnepanelen etc.

De buiten gebruikstellingen en afstotingen bestaan uit 4 verkopen (€ 635K).

De overboekingen N-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie betreffen 5 woningen die na mutatie zijn overgeheveld naar N-DAEB en 1 woning die is overgeheveld van N-DAEB naar DAEB.

De reguliere na-investeringen NEvG en EFG zien toe op de investeringen in het kader van Nieuw Energie voor Groenord (warmtenet) en de aanpak van woningen met een E,F of G-label. De uitgaven van deze na-investeringen zijn geactiveerd als onderdeel van het betreffende complex. Voor de onrendabele deelprojecten vindt een onttrekking (overboeking) plaats van de voorziening onrendabele investeringen naar de post vastgoed in exploitatie. Het restant van de gevormde voorziening is in zijn geheel naar de post vastgoed in exploitatie overgeboekt (€-8.501K). De betreffende woningen worden op balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde na de ingreep minus de op balansdatum nog te maken kosten van groot onderhoud of renovatie.

Toelichting herwaardering

Het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen: € 39,3 mln. (DAEB: € 34,5 mln. en niet-DAEB: € 4,8 mln.).

Methode:

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. 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 fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur(stijging): door de taxateurs generiek vastgestelde markthuurtabel;
- Leegwaarde(stijging): door de taxateurs op basis van referenties bepaalde leegwaarde;
- Disconteringsvoet: door de taxateurs gehanteerde model ontwikkeld door ValueMetrics conform de Best Practice;
- Onderhoud: op basis van de VTW-norm;
- Mutatie- en verkoopkans: mutatiekans op basis van historie 2021-2025 en daar waar nodig door de taxateurs gecorrigeerd op basis van Best Practice;
- Erfpacht: canon volgens contracten en afkoop conform het grondprijzenbeleid van Schiedam;
- Exityield: in beginsel is het handboek gevolgd en daar waar nodig in een enkel geval door de taxateurs een correctie toegepast.

Bandbreedte parameters

Leegwaarde: de leegwaarde in de full variant heeft een iets grotere bandbreedte dan de leegwaarde in de basisvariant, omdat de taxateurs voor het bepalen van de leegwaarde gebruik maken van referenties specifiek gericht op het bezit van Stichting Woonplus Schiedam. Woningen met een hoge leegwaarde > € 400K betreffen voornamelijk nieuwbouwwoningen en relatief grote te liberaliseren eengezinswoningen. Woningen met een lage waarde < € 125K betreffen woningen in sloopcomplexen en relatief kleine woningen (20-40m²).

Disconteringsvoet: de disconteringsvoet van woningen in de full variant heeft een grotere bandbreedte dan de disconteringsvoet in de basis variant. Enerzijds als gevolg van het hanteren van het model ontwikkeld door ValueMetrics conform de Best Practice. Anderzijds als gevolg van een gehanteerde opslag of afslag voor bijzondere complexen. Complexen met een disconteringsvoet rond de 6,00% betreffen nieuwbouwcomplexen of complexen met een zeer hoge huurpotentie. Complexen met een disconteringsvoet > 7,50% betreffen sloopcomplexen of relatief oude complexen.

De disconteringsvoet is bepaald met behulp van het opslagenmodel van ValueMetrics. De basis van het model is getoetst, waarbij is gekeken naar de verhouding tussen het aanvangsrendement en de huur/leegwaarde, en de leegwaardratio van de marktreferenties. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre het te taxeren complex overeenkomt met de markt, op basis van de kasstromen, waarderingsparameters en de disconteringsvoet. Uitgangspunt is dat de disconteringsvoet, en de marktcorrectie die daaruit volgt, zorgen voor aansluiting op de markt. De gemiddelde disconteringsvoet is ten opzichte van 2024 gemiddeld met 0,03% (doorexploiteren) respectievelijk 0,22% (uitponden) verlaagd en zorgt voor een stijgend waarde effect van ruim €40,7 mln.

Markthuur: De markthuur van woningen in de full variant is bepaald op basis van de door taxateurs vastgestelde markthuurtabel.

Onderhoud: Het onderhoud van de woningen in de full variant is bepaald op basis van de VTW normering uit de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. Hierin wordt een normbedrag voor de aanwezigheid van liften opgenomen. Daarnaast wordt de norm op woningniveau naar oppervlakte verfijnd.

Bandbreedte parameters (DE: doorexploiteren; UP: uitponden):

Model Disconteringsvoet DE		
	Minimum	Maximum
Woning	4,74%	7,24%
Parkeerplekken	6,00%	8,50%
BOG	6,25%	8,90%
Model Disconteringsvoet UP		
	Minimum	Maximum
Woning	5,75%	9,50%
Parkeerplekken	6,25%	8,91%
BOG	n.v.t.	n.v.t.
Model Leegwaarde		
	Minimum	Maximum
Woning	€ 120.450	€ 713.125
Parkeerplekken	€ 8.500	€ 40.000
BOG	n.v.t.	n.v.t.
Model Markthuur		
	Minimum	Maximum
Woning	€ 560	€ 1.983
Parkeerplekken	€ 50	€ 270
BOG	€ 0	€ 330
Model Onderhoud DE		
	Minimum	Maximum
Woning	€ 1.380	€ 3.076
Parkeerplekken	€ 85	€ 268
BOG	n.v.t.	n.v.t.
Model Onderhoud UP		
	Minimum	Maximum
Woning	€ 1.061	€ 2.145
Parkeerplekken	€ 62	€ 197
BOG	n.v.t.	n.v.t.

Toepassing van het handboek en de daarbij gehanteerde vrijheidsgraden leidt op de totale portefeuille tot een marktwaardestijging van 8,9%. Exclusief de bezitsmutaties in 2025 zorgt dit voor een (netto) marktwaardestijging van 8,2%. Dit wordt met name veroorzaakt door de geactualiseerde vastgoedgegevens (met name de gestegen contract- en markthuren) en marktontwikkelingen (leegwaarde, leegwaardestijging en een lagere disconteringsvoet hebben een positief effect op de marktwaarde, hoger instandhoudingsonderhoud heeft een drukkend effect op de marktwaarde).

De waardeestijging van de portefeuille bedraagt € 161,6 mln en is opgebouwd uit de volgende elementen:

Voorraadmutaties + € 11,9 mln

Marktontwikkeling* + € 100,1 mln

Mutatie objectgegevens + € 29,5 mln

Methodische wijziging en validatie + € 0,2 mln

Mutatie reclassificatievoorziening NEvG en EFG + € 19,9 mln.

* Marktontwikkelingen bestaan uit; Lagere gemiddelde disconteringsvoet (€ 40,7 mln.), hogere onderhouds/beheerlasten (- € 10,4 mln.), reguliere huurstijgingen (-€ 16,3 mln.), hogere leegwaardes (+€ 53,3 mln.), hogere markthuren en stijgingen (+€ 11,0 mln.), lagere exit-yield (€ 30,3 mln.), lagere mutatiegraad (- 9,1 mln.), overig (+ € 0,6 mln.).

Complexindeling

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

Voor boekjaar 2025 is het gehele vastgoed in exploitatie getaxeerd door een 2-tal onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Woonplus Schiedam en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Hieronder zijn de parameters weergegeven die zijn gebruikt bij het bepalen van de toekomstige kasstromen overeenkomstig de DCF-berekening.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters :

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 2.081 (gemiddeld)				
Onderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 2.081 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 1.290 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 1.320 (gemiddeld)				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569,07 (gemiddeld)				
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558,41 (gemiddeld)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0763% van de WOZ-waarde				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07% van de WOZ-waarde				
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden laag segment	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden midden segment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden geliberaliseerd	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00% van de huursom				
Mutatieleegstand - laag- en midden segment	0 maanden				
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen, hoog segment	3 maanden				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55 per eenheid prijspeil 31-12-2025				
Verkoopkosten bij uitponden	1% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) voor taxatiepeildatum 31-12-2025	10,4% exclusief 1% aankoopkosten				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) vanaf 1-1-2026, relevant voor de eindwaarde	8,0% exclusief 1% aankoopkosten				

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud BVO-BOG	€ 7,69 per m2 exclusief btw
Instandhoudingsonderhoud BVO-MOG	€ 9,35 per m2 inclusief btw
Mutatieonderhoud per m2 BVO-BOG	€ 12,90 per m2 exclusief btw
Mutatieonderhoud per m2 BVO-MOG	€ 15,62 per m2 inclusief btw
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3% van de markthuur op jaarbasis
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2% van de markthuur op jaarbasis
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,605% van de WOZ-waarde
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13% van de WOZ-waarde
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% exclusief 1% aankoopkosten
Parameters parkeergelegenheden	
Onderhoud parkeerplaats per jaar	€70,99 per jaar
Onderhoud garagebox per jaar	€238,98 per jaar
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€35,49 per jaar
Beheerkosten garagebox per jaar	€48,51 per jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23% van de WOZ-waarde €675,55 per te splitsen eenheid prijspeil 31-12-2025
Juridische splitsingskosten per eenheid	31-12-2025
Verkoopkosten per eenheid	€675,55 per eenheid
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% exclusief 1% aankoopkosten

Beleidswaarde

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

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

Beleidswaarde (x € 1.000)	2025	2024
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt	1.360.335	1.047.787
De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt	56.804	52.350
	1.417.139	1.100.137

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2025	1.666.632	61.972
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-163.087	-3.492
Betaalbaarheid (huren)	-255.799	-7.040
Kwaliteit (onderhoud)	-318.327	-2.075
Beheer (beheerkosten)	-26.153	-594
Disconteringsvoet	457.069	8.033
Beleidswaarde per 31 december 2025	1.360.335	56.804

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen t.o.v. 2024. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de gestegen marktwaarden en het geactualiseerd (streef)huurbeleid. Wijzigingen in de beleidshuur leidt tot een stijging van € 338 mln, gestegen onderhoudskosten tot een daling van € 78 mln.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie	Effect
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € -161.205
Beleidsbeheer/-onderhoud	€ 100 hoger	- € -42.857

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

(in € 1.000)	2025	2024
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.064	17.936
Cumulatieve herwaarderingen	18.676	16.012
Boekwaarde per 1 januari	35.739	33.947
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	-	-
Desinvesteringen	-211	-366
Herclassificatie/herkwalificatie	-359	-505
Herwaarderingen	3.015	2.664
Totaal mutaties	2.445	1.793
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.494	17.064
Cumulatieve herwaarderingen	21.691	18.676
Boekwaarde per 31 december	38.184	35.739

Stichting Woonplus Schiedam heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht onder de labels "Slimmer Koop", "Koopplus" "MGE 1997" en " -1999". Aan de kopers van woningen aan o.a. het Bachplein, het Schubertplein, de van Maanenstraat en de Havendijk is een korting verleend tussen de 0% en 20%, onder de voorwaarde dat Woonplus bij terugkoop van de woning deelt in de waardeontwikkeling. Dit kan, afhankelijk van het label, variëren van 15% tot 50%. In 2025 zijn drie woningen teruggekocht, waarvan er twee zijn doorverkocht (zonder voorwaarden). 1 woning staat te koop ultimo 2025 en wordt (eveneens zonder voorwaarden) verkocht in 2026.

Woonplus heeft ultimo 2025 154 woningen verkocht onder voorwaarden (2024: 157).

De waardemutaties worden voor Bachplein en Schubertplein gebaseerd op stijgings% leegwaarde. De waardemutatie van de overige woningen wordt gebaseerd op indexcijfers CPI.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling ten dienste van de eigen exploitatie is hierna opgenomen:

(in € 1.000) 2025 2024

Boekwaarde per 1 januari

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.836	7.175
Cumulatieve herwaarderingen	-12.259	-1.667
Boekwaarde per 1 januari	3.577	5.508

Mutaties:

Investerings	19.709	24.295
Opleveringen van vastgoed in exploitatie	-22.213	-15.634
Uitgaven ten laste van voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	1.783	-10.592
Herclassificatie/ herkwalificatie		
Totaal mutaties	-721	-1.931

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.332	15.836
Cumulatieve herwaarderingen	-10.476	-12.259
Boekwaarde per 31 december	2.857	3.577

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2024: 0)

De investeringen (€ 19,7 mln.) in 2025 hebben betrekking op uitgaven ten behoeve van:

- Glasfabriek € 8,7 mln.
- Uitgaven ten aanzien van vernieuwbouw A4 flat € 8,1 mln.
- Herstructurering Staatsliedenbuurt € 2,2 mln.
- Groenord Zuid einde verhuur exploitatie en voorbereiding nieuwbouw € 0,5 mln.
- Uitgaven overige projecten € 0,2 mln.

De desinvestering (€ 22,2 mln.) bestaat uit de oplevering(en) van de A4-flat.

De uitgaven ten laste van voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings, inclusief vrijval (€ 1,8 mln.) bestaan uit:

- Glasfabriek € - 8,7 mln.
- Vernieuwbouw A4-flat € 11,8 mln.
- Groenord-Zuid Sloop-Nieuwbouw € - 1,2 mln.
- Herwaardering lopende projecten € - 0,1 mln.

De boekwaarde (€ 2,86 mln.) per 31 december bestaat uit:

- Herstructurering Staatsliedenbuurt € 2,4 mln.
- Overige projecten € 0,4 mln.

3. Roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiele vaste activa ten dienste van de organisatie is hieronder opgenomen:

(x € 1.000) 2025 2024

Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.990	11.404
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.840	-9.024
Boekwaarde	2.150	2.380

Mutaties

Investerings	2.124	157
Desinvesteringen	-633	-570
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-281	-386
Afschrijvingen desinvesteringen	633	570
Totaal mutaties	1.844	-229

Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	12.481	10.990
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.488	-8.840
Boekwaarde	3.993	2.150

Specificatie van de boekwaarde en mutaties (in € 1.000):

	Gebouwen	Inventaris	Automatisering	Vervoermiddelen
Aanschaffingswaarde 1-1	9.004	236	1.709	42
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.305	-164	-1.335	-37
Boekwaarde	1.699	72	375	5
Investerings	1.804	17	294	9
Desinvesteringen			-633	
Afschrijvingen	-101	-20	-156	-4
Afschrijvingen desinvesteringen			633	
Totaal mutaties	1.703	-4	139	5
Aanschaffingswaarde 31-12	10.808	253	1.371	51
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.406	-184	-858	-41
Boekwaarde 31-12	3.402	68	513	10

De afschrijvingstermijnen (aantal jaar) en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Kantoorpand	lineair 40 jaar
Verbouwingen	lineair 20 jaar
Vervoersmiddelen (fietsen)	lineair 5 jaar
Automatisering	lineair 5 jaar
Inventaris	lineair 5 jaar

Verwerking groot onderhoud

Woonplus Schiedam verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiele vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden wordt deze benaderd vanuit de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

4. Financiële vaste activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Er is uitgegaan van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. De toekomstige mutaties worden contant gemaakt tegen een effectief rentepercentage van 2,2%. Dit netto-rentepercentage is bepaald op basis van het gemiddelde rentepercentage in de (concept) jaarrekening van 2,96%, onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting.

De post financiële vaste activa is als volgt samengesteld:

4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Waarde per 31 december	150	159
Boekwaarde per 31 december	150	159

Deze post betreft de deelneming in VVE-Beheer BV. Tot en met 2024 is het resultaat jaarlijks uitgekeerd aan de aandeelhouder (Woonplus Schiedam). In 2025 is het (negatief) resultaat van de deelneming in mindering gebracht op het eigen vermogen. Het saldo van de deelneming is hierdoor afgenomen.

4.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Project NEvG	653	745
Boekwaarde per 31 december	653	745

De latentie betreft de contante waarde van aan de resterende jaren toegewezen bijdrage Eneco voor project NEvG. Binnen 1 jaar wordt een bedrag van € 117K verrekend. Dit deel is opgenomen onder deze post.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 703K. De rentevoet bedraagt 2,2%, de looptijd 7 jaar.

4.3 Overige vorderingen

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Herstructurering derivatenportefeuille	7.069	7.922
Beginstand per 1 januari 2025	7.922	8774
Amortisatie boekjaar	-852	-852
Eindstand per 31 december 2025	7.069	7.922
Waarvan kortlopend	852	853
Waarvan langlopend	6.217	7.069

Vlottende activa

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop en is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Voorraad teruggekochte woningen (VOV)	397	0
Boekwaarde per 31 december	397	0

De teruggekochte woningen (VoV) die bestemd zijn voor de verkoop worden onder de voorraden verantwoord onder de post vastgoed bestemd voor verkoop. In 2025 zijn drie woningen aangekocht, waarvan een woning zonder voorwaarden is (door)verkocht. De per 31-12-2025 twee resterende woningen in voorraad bestemd voor verkoop worden in 2026 verkocht.

6.1 Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Huurdebiteuren	1.541	1.239
Voorziening wegens oninbaarheid	-543	-437
	<u>998</u>	<u>802</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 bedraagt 1,83% van de bruto-jaarhuur (2024 1,40%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	-437	-513
Dotatie ten laste van de exploitatie	-372	-160
Afgeboekte oninbare posten	<u>266</u>	<u>236</u>
	<u>-543</u>	<u>-437</u>

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Rekening-courant groepsmaatschappijen	<u>28</u>	<u>7</u>
	<u>28</u>	<u>7</u>

Betreft een vordering op dochtermaatschappij Woonplus VvE Beheer B.V.

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.599</u>	<u>4.825</u>

De post belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit:

- te vorderen vennootschapsbelasting over 2023	278K
- te vorderen vennootschapsbelasting over 2024	2.886K
- te betalen vennootschapsbelasting over 2025	-564K

Woonplus heeft de aangifte vennootschapsbelasting 2022 en 2023 ingediend. Beide aangiftes zijn definitief vastgesteld door de belastingdienst

6.4 Overige vorderingen

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
--------------	------------	------------

Overige debiteuren	950	1.290
--------------------	-----	-------

De post overige debiteuren bestaat voornamelijk uit:

- kortlopend deel van de agio	852	852
- overige vorderingen	98	437

6.5 Overlopende activa

De post overlopende activa is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
--------------	------------	------------

Vooruitbetaalde kosten	261	417
Nog te ontvangen bedragen	256	420
Overige overlopende activa	72	75
	590	912

Vooruitbetaalde kosten zijn diverse facturen waarvan de tegenprestatie zal plaatsvinden in 2026, zoals licenties, verzekeringen, vooruitbetaalde VVE bijdragen etc. Onder de nog te ontvangen bedragen is een tweetal bedragen opgenomen met betrekking tot te ontvangen verzekeringspremie eigen behoud en te ontvangen schade-uitkeringen.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 89.372.480 (positief) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 89.372.480 (positief) toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 47.325.174 (positief) vervolgens vanuit de overige reserve ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Deze resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024: De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 11 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Het resultaat is toegevoegd aan de post Overige Reserves, dat valt onder het Eigen Vermogen.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

De post herwaarderingsreserve is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	975.523	916.440
Mutaties gedurende boekjaar	47.325	59.083
Boekwaarde per 31 december	1.022.848	975.523

De cumulatieve herwaardering voor het DAEB bezit bedraagt € 949,6 mln. bestaande uit € 969,8 mln. positieve herwaardering en € 20,2 mln. negatieve herwaardering wat via het eigen vermogen wordt verwerkt. Voor het niet-DAEB bezit is de cumulatieve herwaardering € 29,0 mln, bestaande uit € 29,5 mln. positieve herwaardering en EUR 0,5 mln. negatieve herwaardering wat via het eigen vermogen wordt verwerkt.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Een negatieve herwaardering mag niet in mindering worden gebracht op de herwaarderingsreserve en wordt derhalve via de resultaatbestemming ten laste van de overige reserves verwerkt.

Voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is de cumulatieve herwaardering € 23,4 mln.

Herwaarderingsreserve	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroeren-de zaken verkocht onder voorwaar- den	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2024	876.442	21.367	18.632	916.440
Realisatie uit hoofde van verkoop	-525	-	-436	-961
Realisatie uit hoofde van sloop	-5.483	-	-	-5.483
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	91.854	4.198	2.664	98.717
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-31.600	-1.050	-	-32.650
Herclassificaties/herkwalificaties	-300	300	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde nieuwbouw/aankopen	-464	-76	-	-540
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31-12-2024	929.925	24.739	20.860	975.523
	0	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2025	929.925	24.739	20.860	975.523
Realisatie uit hoofde van verkoop	-525	-	-408	-933
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	89.157	4.845	3.015	97.017
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-47.724	-39	-	-47.763
Herclassificaties/herkwalificaties	-131	131	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde nieuwbouw/aankopen	-848	-149	-	-997
Overige mutaties*	-	-	-	-
Boekwaarde per 31-12-2025	969.855	29.527	23.466	1.022.848

Per 31 december 2025 is in totaal € 999 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 955 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmeeconforme in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 311 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonplus Schiedam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.2 Overige reserves

Het verloopoverzicht van de overige reserves is als volgt:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Stand per 1 januari	240.428	246.782
Resultaat boekjaar	89.372	52.728
	329.800	299.510
Mutatie herwaardering	-47.325	-59.082
Stand per 31 december	282.475	240.428

9. Voorzieningen

Van de voorzieningen is een bedrag van € 329 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	7.777	18.208
Reclassificatie voorziening NEvG 2023	28.466	9.678
Dotatie i.v.m. herziening ORT	-30.923	35.365
Terugname eerder afgeboekt	70.354	-3.482
Uitgaven NEvG en EFG ten laste van voorziening	-10.357	-16.182
Uitgaven in ontwikkeling ten laste van voorziening	-10.025	-7.344
Reclass restant voorziening NEvG	-8.501	-28.466
Boekwaarde per 31 december	46.790	7.777

Voor de projecten waarvan de 'geprognosticeerde' marktwaarde lager ligt dan de stichtingskosten wordt een voorziening getroffen voor het onrendabele deel. De voorziening wordt getroffen vanaf het moment dat een investeringsbesluit is genomen. Het project gaat dan de uitwerkingsfase in waarbij onder andere externe communicatie plaatsvindt. Het effect van de tijdswaarde van geld is niet materieel, derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Onderstaande dotaties ziet toe op actuele inschattingen per balansdatum ten aanzien van zowel de stichtingskostenprognose als de inschatting van de toekomstige marktwaarde van het betreffende project.

De regel dotatie i.v.m. herziening ORT is als volgt opgebouwd:

- Project de Meesterstraat	€ 2,9 mln.
- Project Groenord-Zuid Sloop-Nieuwbouw	€ 29,8 mln.
- Glasfabriek	€ 16,3 mln.
- Binnentuinen Wilton	€ 0,8 mln.
	<u>€ 49,8 mln.</u>

Vrijval eerder opgenomen voorziening

- Project NEvG/ EFG	€ - 69,0 mln.
- Project A4 flats Groenord	€ - 11,8 mln.
	<u>-/- € 80,8 mln.</u>

Totaal herziening ORT -/- € 30,9 mln.

Uitgaven renovaties (NEvG, EFG en Hofjes van Wilton) ten laste van voorziening

NEvG en EFG bestaan uit een aantal (deel)projecten. De uitgaven van deze na-investeringen zijn geactiveerd onder vastgoed in exploitatie als onderdeel van het betreffende complex. Er vindt een onttrekking (overboeking) plaats van de voorziening onrendabele investeringen naar de post vastgoed in exploitatie voor het rendabele deel (€ 71,0 mln.) van de verrichte uitgaven van deze na-investeringen op (deel)projecten. Restant van de voorzieningen voor EFG, NEvG en Hofjes van Wilton (€8,5 mln.) wordt overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

9.2 Overige Voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Voorziening generatiepact	328	0
Voorziening voor loopbaanontwikkeling	203	190
Voorziening voor jubileumuitkering	369	329
	<u>572</u>	<u>519</u>

De voorzieningen loopbaanbudget en jubileum-uitkering zijn per einde van het boekjaar opnieuw bepaald op basis van de CAO. De voorziening generatiepact is in de CAO 2025-2027 opgenomen. Deze regeling loopt tot minimaal 1 april 2028. Bij het berekenen van de voorziening is uitgegaan van continuering van het generatiepact.

De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	190	180
Dotaties	64	50
Onttrekkingen	-32	-7
Vrijval	-19	-33
Boekwaarde per 31 december	<u>203</u>	<u>190</u>

Het effect van de tijds waarde van geld is niet materieel, derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2b Voorziening voor jubileumuitkering

Werknemers hebben recht op een extra uitkering bij het vieren van 12,5-, 25- of 40-jarig jubileum, Hier wordt een voorziening voor getroffen. De voorziening valt vrij bij beëindiging van het dienstverband. Van deze voorziening is ongeveer € 306 langlopend. Het verloop van de post voorziening voor jubileumuitgaven is als volgt:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	329	298
Dotaties*	103	62
Onttrekkingen	-21	-1
Vrijval	-43	-29
Boekwaarde per 31 december	<u>369</u>	<u>329</u>

Het effect van de tijds waarde van geld is niet materieel, derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

* Waarvan oprenting en verandering disconteringsvoet 2K

9. Langlopende schulden

Het verloopoverzicht van de langlopende schulden is als volgt:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Schulden aan banken	381.650	350.373
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.215	25.805
Totaal langlopende schulden	408.865	376.178

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.1 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Schulden aan banken	381.650	350.373
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.215	25.805
Totaal langlopende schulden	408.865	376.178
<u>Saldo per 1 januari (lang- en kortlopend)</u>	352.067	330.183
Bij: nieuwe leningen	30.000	36.000
Mutatie variabele hoofdsomlening	4.000	-6.000
Af: aflossingen	-2.674	-8.117
	383.392	352.067
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-1.742	-1.694
Saldo per 31 december	381.650	350.373
<i>Marktwaaarde per 31 december</i>	323.524	340.153
Leningen met een looptijd <= 1 jaar	1.742	0
Leningen met een looptijd > 1 jaar <= 5 jaar	40.634	17.568
Leningen met een looptijd > 5 jaar	328.007	334.498
Totaal	370.383	352.066

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen bedraagt 2,97%.

In 2025 is totaal € 30 mln. aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is € 4 mln. opgenomen van de variabele hoofdsomlening, ultimo 2025 resteert een saldo van € 6 mln. De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2025 bedraagt € 323,5 mln. (31 december 2024: € 340,2 mln.). De daling wordt veroorzaakt door de stijgende markttrente(s) waardoor het in de markt minder aantrekkelijk wordt om een lening over te nemen.

Leningruil Vestia

Woonplus heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.601.008 en een marktconforme rente tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.601.008, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.

De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 8.943.575. 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.

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 374.383 (ultimo 2024: € 371.079) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.320	14.061
Vermeerderingen/verminderingen	12.485	10.953
Boekwaarde op 1 januari	25.805	25.014
Mutaties		
Opwaarderingen	1.884	1.532
<u>Terugkoop</u>	<u>-474</u>	<u>-742</u>
Totaal mutaties	1.410	791
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.846	13.320
Vermeerderingen/verminderingen	14.369	12.485
Boekwaarde op 31 december	27.215	25.805

Aflosverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

10. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Schulden aan overheid (kort)	25	0
Schulden aan banken (kort)	1.742	1.694
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.976	6.433
Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.414	1.093
Overige kortlopende schulden	6	17
Overlopende passiva	19.510	17.188
	29.674	26.426

Alle kortlopende schulden hebben looptijd korter dan een jaar.

10.1 Schulden aan banken

Betreft het kortlopende deel van de langlopende leningen. Woonplus heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 3 mln. (2024: € 3 mln.). Op balansdatum is voor € 0 (: € 0) van deze faciliteit gebruik gemaakt.

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers en handelskredieten bestaan uit een groot aantal crediteuren. De toename ten opzichte van 2024 wordt veroorzaakt door een groter bedrag aan grote crediteurenbetalingen ten opzichte van balansdatum .

10.3 Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Omzetbelasting	2.016	759
Af te dragen loonheffing	195	160
Te betalen sociale lasten	109	93
Te betalen pensioenpremie	94	80
Te betalen vennootschapsbelasting		
	2.414	1.093

10.4 Overige kortlopende schulden

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Rekening-courant met de personeelsvereniging	6	5
Overig	-	12
	6	17

10.5 Overlopende passiva

(in € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Vooruitontvangen huren	7.052	6.644
Vooruitontvangen subsidies	891	1.757
Niet vervallen rente	4.676	4.301
Nog te verrekenen servicekosten	57	1.238
Fondsen (serviceabonnement)	393	400
Overige verplichtingen	6.440	2.849
	19.510	17.188

De vooruitontvangen subsidies bestaan uit voorschotten die in 2020 en 2021 zijn ontvangen voor het volledig aardgasvrij maken van woning. In 2023 is 835K ontvangen voor Nieuwe Energie Groenord.

De overige verplichtingen bestaan uit reserveringen voor nog te ontvangen facturen. De mutatie t.o.v. 2024 komt voor een groot deel door reserveringen van nog te ontvangen facturen voor lopende projecten. In dit bedrag is een verplichting opgenomen ter grootte van € 928.650 voor herstel vankwaaitaalvloeren bij 4 VvE's.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Treasury

De treasury activiteiten omvatten cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. Woonplus heeft in het treasurystatuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Als kader voor de financieringsactiviteiten is in 2025, evenals in voorgaande jaren, een treasury-jaarplan opgesteld. De treasurycommissie bewaakt de risico's met betrekking tot de financiering, indien nodig stelt zij de uitgangspunten bij die zijn opgenomen in het treasury-jaarplan. Hierbij gaat het vooral om het (her)financieringsrisico en het renterisico. Stichting Woonplus Schiedam heeft geen derivaten meer in haar bezit. Hierdoor is ook geen kostprijs hedge-accounting meer van toepassing. Het treasurystatuut staat het gebruik van nieuwe complexe derivaten niet meer toe.

Vorderingen en kortlopende schulden

De reële waarde van de vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Risico's

Kredietrisico

Stichting Woonplus Schiedam beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de groep te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat Woonplus over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonplus volgt de beschikbaarheid van liquiditeit op de voet; dit is een vast agendapunt bij de bijeenkomsten van de treasurycommissie. De commissie kijkt of de liquiditeit is gewaarborgd. Zij monitort daarnaast constant de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Financieringsruimte vergroten

Onze doelstelling is kapitaal vrij te maken door herfinanciering van bestaande leningen tegen een gunstiger rentetarief en het aantrekken van nieuwe financiering tegen gunstige voorwaarden. In 2025 zijn gedurende het jaar meerdere annuïtaire leningen afgelost van in totaal € 1,7 mln.

Gedurende 2025 zijn drie nieuwe financieringen aangetrokken voor totaal 30 mln, daarnaast is 4 mln is opgenomen van de variabele lening;

- Lening met een vaste hoofdsom van 10 mln. (rente 2,949% en loopt tot 12-02-2075)

- Lening met een vaste hoofdsom van 10 mln. (rente 3,102% en loopt tot 16-07-2035)

- Lening met een vaste hoofdsom van 10 mln. (rente 3,349% en loopt tot 10-12-2038)

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de leningenportefeuille is 2,97% (2024: 2,96%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de portefeuille bedraagt 20,7 jaar.

Behoud financieringsruimte voor de lange termijn

De treasury volgt voortdurend de liquiditeit en de renteontwikkeling. Dit zijn vaste agendapunten bij de bijeenkomsten van de treasurycommissie. Woonplus heeft geen leningen aan hoeven te trekken, op de leningen in kader van Strategisch Programma WSW en de Vestia lening ruil na (zie hierboven). Daarnaast heeft Woonplus een rekeningcourantfaciliteit bij de Rabobank van € 3 mln. om onverwachte schommelingen in de liquiditeitspositie op te kunnen vangen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW volmacht

WSW staat garant voor (borgt) leningen die Stichting Woonplus Schiedam is aangegaan voor het verkrijgen van vastgoed, het doen van investeringen in het vastgoed en het herfinancieren van leningen. Voor deze borging van leningen verlangt het WSW van Stichting Woonplus Schiedam een zekerstelling dat Stichting Woonplus Schiedam haar verplichtingen aan het WSW nakomt. Daartoe heeft Stichting Woonplus Schiedam een volmacht verstrekt aan het WSW in geval Stichting Woonplus Schiedam haar verplichtingen niet nakomt. Hiertoe is in 2024 een overeenkomst tot lastgeving opgesteld, in lijn met artikel 23 van het WSW "Reglement van Deelneming", waarvan het WSW de begunstigde is en gerechtigd is uitgaven te verrichten vanuit deze overeenkomst. De volmacht staat maximaal gelijk aan tweemaal de hoogte van het verwachte borgingsplafond plus 20%, voor een maximum van € 1,68 mld. Het aanvullende recht van pand verleend aan het WSW op de roerende zaken, rechten en inventaris bedraagt € 1,4 mln.

WSW obligoverplichting

Stichting Woonplus Schiedam 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 € 8,2 mln. hetgeen overeenkomt met 2,2% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de Stichting Woonplus Schiedam een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Stichting Woonplus Schiedam 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 Stichting Woonplus Schiedam.

Fiscale eenheid

Stichting Woonplus Schiedam vormt samen met haar dochtermaatschappij Woonplus VvE Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappij wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig is.

Bankgaranties

Ultimo 2025 is het actuele saldo aan bankgaranties € 1,9 miljoen. In 2025 zijn bankgaranties ontvangen voor EFG-werkzaamheden (totaal € 1,3 miljoen voor de werkzaamheden bij 4 projecten) en NEVG cluster 5 (€ 53K). Daarnaast is de in 2024 ontvangen bankgarantie voor de A4-flat nog ongewijzigd aanwezig (€ 553K).

Verkopen onder voorwaarden

Woonplus heeft drie juridische zaken lopen tegen oud-eigenaren en erven van eigenaren van verkochte woningen onder voorwaarden (MGE-voorwaarden). Woonplus heeft deze oud-eigenaren de financiële claims (voortkomend uit de MGE-voorwaarden) als boete opgelegd. De mogelijkheid van innen, de juridische houdbaarheid en de mate waarin de huidige eigenaren/bewoners in staat zijn om deze te voldoen, is in de juridische procedures te bepalen.

Nieuwe huisvesting kantoor Woonplus

Medio februari 2025 is gestart met de bouw van S'Maak, de locatie van de nieuwe huisvesting van Woonplus. De oplevering van het casco kantoor wordt Q3-2027 verwacht. Vervolgens laat Woonplus het casco kantoor in eigen opdracht afbouwen. De verhuizing naar het nieuwe kantoor isgeprognostiseerd op juni 2028.

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 43,5 mln (2024: € 9,3 mln). Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het planmatig onderhoud € 1,5 mln (2024: € 4,1 mln).

Leaseverplichting (leaseauto).

De jaarlijkse leaseverplichting voor het wagenpark bedraagt binnen 1 jaar 39K. Tussen 1 en 5 jaar bedraagt de leaseverplichting 78K. In 2025 is 1 nieuw leasecontract afgesloten. Naast de leaseverplichting voor het wagenpark is er nog een huurverplichting voor de kopieerapparaten.

Leaseverplichting (kopieerapparaat)

De huur bedraagt 2,9K incl. BTW per kwartaal. Dit contract is afgesloten in oktober 2024.

Erfpachtverplichtingen

Woonplus betaalt de Gemeente Schiedam (de eigenaar van de grond) een vergoeding: de erfpachtcanon, deze wordt voor langere tijd vastgelegd in erfpachtcontracten. In de jaarrekening van Woonplus worden de verplichtingen inzake erfpacht opgenomen onder de post 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. Dit houdt in dat de verplichting niet direct zichtbaar is op de balans, maar wel in de toelichting op de jaarrekening wordt vermeld.

De berekende erfpacht bedragen in de jaarrekening zijn een schatting van de toekomstige betalingen die Woonplus moet doen voor het gebruik van de betreffende grond. Deze schatting is gebaseerd op de voorwaarden van uit de erfpachtcontracten, zoals de looptijd en de erfpachtcanon. Deze vermelde bedragen zijn uitsluitend van toepassing op contracten die binnen 10 jaar (2035) aflopen.

Stichting Woonplus Schiedam heeft 7.553 verhuureenheden op afgekochte erfpachtgrond. Voor de komende 10 jaar loopt voor 3.839 woningen de erfpachttermijn af. Naar schatting zal in de periode 2025-2035 de nieuw te betalen afkoopsom van de van de erfpachtgronden per ultimo 2025 ca. € 16.390.008 bedragen (2024: € 13.779.810).

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

12. Huuropbrengsten

Het overzicht van de huuropbrengsten is als volgt:

(in € 1.000)	2025	2024
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	81.560	76.949
Af: huurderiving wegens leegstand	-633	-708
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-266	-236
Af: huurderiving wegens projecten	-461	-706
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	80.200	75.298
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	2.760	2.585
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	375	343
Af: huurderiving wegens leegstand	-76	-92
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-	-
Af: huurderiving wegens projecten	-22	-19
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.037	2.817
Totaal huuropbrengsten	83.237	78.115

13. Servicecontracten

Het verloopoverzicht van de servicecontracten is als volgt:

(in € 1.000)	2025	2024
<u>13.1 Opbrengsten servicecontracten</u>		
Afrekenbare servicekosten	3.888	6.515
Niet-afrekenbare servicekosten	645	633
	4.534	7.149
<u>13.2 Lasten servicecontracten</u>		
Afrekenbare servicekosten	-3.630	-7.142
Niet-afrekenbare servicekosten	-1.020	-1.088
	-4.650	-8.230
Niet-afrekenbare servicekosten bestaan uit kosten voor serviceabbonementen voor kleine reparaties zoals hang- en sluitwerk, ontstoppen van binnenriool, stortbakken / vlotter, toiletbrillen etc.		

14. Overheidsbijdragen	2025	2024
	7	6

Overheidsbijdragen hebben betrekking op subsidies van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De (incidentele) subsidies worden toegekend op grond van investeringen in duurzaamheidsmaatregelen.

15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten (in € 1.000)	2025	2024
Toegerekende afschrijvingen	-63	-131
Toegerekende personeelskosten	-2.807	-3.779
Toegerekende organisatiekosten	-938	-1.206
Deurwaarderkosten	-100	-68
	<u>-3.908</u>	<u>-5.184</u>

16. Lasten onderhoudsactiviteiten (in € 1.000)	2025	2024
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-17.986	-16.139
Onderhoudslasten (cyclisch)	-13.694	-15.731
Toegerekende afschrijvingen	-73	-90
Toegerekende personeelskosten	-3.257	-2.611
Toegerekende organisatiekosten	-1.089	-833
	<u>-36.099</u>	<u>-35.403</u>

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	-13.694	-15.731
KDT, renovatie en vervanging	-5.311	-5.322
Mutatieonderhoud	-3.418	-5.742
Reparatieonderhoud	-4.761	-4.922
Mutatiewijzer	-541	
Geactiveerd onderhoud	-205	-167
Onderhoud verhuurbaarheid	-62	
Materiaalkosten	-27	
Overige onderhoudskosten	-3.662	15
	<u>-31.680</u>	<u>-31.869</u>

In het algemeen zorgen hogere tarieven op materiaal en arbeid voor gestegen onderhoudslasten in 2024 ten opzichte van 2023. De stijging in het niet-cyclische onderhoud wordt met name veroorzaakt door een toename in het aantal bij mutaties van woningen te vervangen badkamers/ keukens en toiletten ten opzichte van 2023.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in € 1.000)	2025	2024
Rioolheffing	-3.044	-3.001
OZB	-1.975	-1.845
Overige belastingen en heffingen	-705	-600
VvE-bijdrage	-432	-428
Contributies	-422	-386
Verzekeringen	-134	-104
Verzekeringen VvE-bijdrage	-364	-331
Brand/ storm eigen risico	-297	88
Eenmalige bijdrage VvE	-110	-197
Erfpacht	-42	-179
Diverse exploitatielasten	-93	-27
	-7.618	-7.009

18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden en is als volgt te specificeren:

(in € 1.000)	2025	2024
<u>Opbrengst verkopen bestaand bezit</u>	1.411	2.774
Af: direct toerekenbare kosten	-67	-103
Af: toegerekende organisatiekosten	-162	-332
Af: boekwaarde	-712	-1.760
Verkoopresultaat bestaand bezit	470	579

Opbrengsten verkopen bestaand bezit bestaat uit de verkoop van 6 DAEB woningen die bij mutatie verkocht zijn en 3 woningen zijn aangekocht en gelijk doorverkocht (VOV).

Boekwaarde van de verkochte eenheden is onderverdeeld in:

- Vanuit exploitatie 6 DAEB woningen (€ 825K);
- Verkopen onder Voorwaarden 1 DAEB en 2 Niet-DAEB woningen (€ 935K).

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het verloopoverzicht van de overige waardeveranderingen is als volgt:

(in € 1.000)	2025	2024
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</u>		
Waardeverminderingen	36.642	-28.152
Haalbaarheidsonderzoeken	-1	0
Diverse afgeboekt	-148	-144
	36.494	-28.295

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

19.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het overzicht van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt:

(in € 1.000)	2025	2024
Waardeverandering DAEB-vastgoed in exploitatie	39.318	63.363
Waardeverandering Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
	39.318	63.363

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

19.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Het overzicht van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is als volgt:

(in € 1.000)	2025	2024
Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-96	-109
Waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.015	2.664
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.884	-1.532
	1.035	1.022

20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

(in € 1.000)	2025	2024
Opbrengsten overige activiteiten	571	636
Kosten overige activiteiten	-148	0
	571	636

21. Overige organisatiekosten

(in € 1.000)	2025	2024
Bestuur- en toezichtskosten	-118	-111
Accountantskosten	-284	-276
Taxatiekosten	-125	-102
Fiscale advisering	-155	-95
Overige organisatiekosten	-16	-24
Toegerekende afschrijvingen	-93	-94
Toegerekende personeelskosten	-4.112	-2.724
Toegerekende organisatiekosten	-1.375	-869
	-6.278	-4.295

Salariskosten van de directeur-bestuurder zijn vanaf het boekjaar 2023 niet meer onder bestuur- en toezichtskosten verantwoord. Deze kosten zijn verantwoord onder lonen en salarissen.

22. Kostenomtrent leefbaarheid

(in € 1.000)	2025	2024
Leefbaarheid	-1.062	-693
Toegerekende afschrijvingen	-52	-62
Toegerekende personeelskosten	-2.309	-1.801
Toegerekende organisatiekosten	-772	-575
	-4.195	-3.131

23. Totaal van financiële baten en lasten

(in € 1.000)	2025	2024
<u>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Agiobaten	980	980
Overige rentebaten	63	60
	1.044	1.040

De agiobaten bestaan uit de agio Vestialening (126K) en amortisatie van de herstructurering derivatenportefeuille (852K).

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten schulden aan banken	-10.546	-9.973
Obligio en borgstelling	-1.046	-1.018
	-11.592	-10.990

Lonen en sociale lasten

(in € 1.000)	2025	2024
Lonen en salarissen	-6.477	-5.530
Sociale lasten	-1.094	-939
Pensioenlasten	-726	-609
Overige personeelslasten (incl. inhuur)	-4.416	-4.083
	-12.713	-11.161

De stijging personeelslasten is het gevolg van hogere lonen en salarissen door toename aantal FTE en CAO-stijgingen. De stijging bij overige personeelskosten wordt veroorzaakt door meer inhuur ten opzichte van 2024. Geen van de werknemers is werkzaam in het buitenland. Het gemiddelde aantal werkzame werknemers (inclusief traineeship), berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Wonen	51	51
Onderhoud en Ontwikkeling	7,5	5
Portfolio en Strategie	6,7	5
Financien en Informatie	23,5	19
Directie en Staf	5,4	4
	94	84

Een toelichting op de pensioenlasten is opgenomen onder de voorziening voor pensioenen, onderdeel van de vermelde grondslagen.

Accountants honoraria	2025	2024
Controle van de jaarrekening	258.085	251.333
Andere controleopdrachten	25.410	24.200
	283.495	275.533

Bovenstaande honoraria betreft de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, andere controleopdrachten, voor adviesdiensten op fiscaal terrein en voor andere niet-controlediensten, uitgevoerd door de externe accountant en de accountantsorganisatie, zoals genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a van de Wet toezicht accountantsorganisaties, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de onafhankelijk accountant reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De kosten worden toegerekend aan het jaar dat de controle c.q. de werkzaamheden betrekking hebben. Ongeveer € 15k van de kosten opgenomen onder de post controle van de jaarrekening (2024) heeft betrekking op meerwerk vanuit de controle 2023. (2023: 13K).

24. BELASTINGEN

Berekening belastbaar bedrag

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over het boekjaar is als volgt berekend:

(in € 1.000)	2025	2024
Resultaat	92.211	49.430
<i>Waarderingsverschillen</i>		
Fiscaal minder winst agv verkopen en sloop	455	-11.373
Fiscaal minder winst agv afschrijvingen	-706	-316
Fiscaal meer winst agv correctie personeelsvoorzieningen en leefbaarheid	27	0
Fiscaal minder winst overige waardeveranderingen (ORT)	-36.494	32.043
Fiscaal minder winst overige waardeveranderingen (vastgoed)	-40.353	-64.386
Fiscaal meer/minder winst agv saldo (niet) te activeren onderhoudslasten	-6.212	-8.078
Fiscaal meer winst agv terugname waardedaling van >30%	0	-281
Fiscaal minder winst agv werkzaamheden NEvG	-866	0
(dis)agio	22	54
Fiscaal meer winst agv deelneming VvE	-3	19
	-84.130	-52.318
<i>Fiscale verschillen</i>		
Fiscaal meer winst agv aftrekbeperking	23	21
Fiscaal minder winst agv investeringsaftrek	0	-20
Fiscaal minder winst agv gebruik HIR	-1.125	-1.305
Fiscaal meer winst agv niet aftrekbare rente	5.935	8.842
	4.833	7.538
<u>Belastbaar bedrag</u>	12.914	4.650

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

19% over € 200 (2023: 19,0% over € 200)	38	38
25,8% over restant (2023: 25,8%)	3.284	1.148
	3.322	1.186
De effectieve belastingdruk bedraagt	4,0%	2,0%

Vennootschapsbelastinglast in de jaarrekening

Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2025	-3322	0
Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2024	182	-182
Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2023	393	1.900
Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2022	0	372
Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2020	0	297
Met betrekking tot vennootschapsbelasting over 2019	0	223
Met betrekking tot VvE-beheer	0	-55
Met betrekking tot latente belastingen	-92	744
	-2.839	3.299

27. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025

Toelichting op de kasstromen

De liquide middelen zijn in 2025 toegenomen met ca. € 2,4 mln. tegenover een toename van € 6,9 mln. in 2024. Per saldo een verschil van ca. € 4,5 mln. Dit is het gevolg van:

- Afname van de kasstroom uit operationele activiteiten €- 1,0 mln.
- Afname van de kasstroom uit investeringsactiviteiten €- 12,9 mln.
- Toename van de kasstroom uit financieringsactiviteiten € 9,4 mln.

De per 31 december 2025 aanwezige geldmiddelen zijn, evenals in 2024, volledig vrij beschikbaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed kunnen zijn op de voortgang van de werkzaamheden van Woonplus Schiedam. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WOONPLUS SCHIEDAM

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Woonplus Schiedam.

Het voor Stichting Woonplus Schiedam toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 245.000, bezoldigingsklasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	E.S.F. Klep	M.D. Stam
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/31-01	01-11/31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.373	30.013
Beloningen betaalbaar op termijn	1.964	3.928
Subtotaal	18.337	33.941
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.534	38.438
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	18.337	33.941
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	E.S.F. Klep	
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	192.426	
Beloningen betaalbaar op termijn	24.142	
Subtotaal	216.568	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	
Bezoldiging	216.568	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	W.W. Fassotte
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01-02/31-10
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.331
Bezoldiging	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	235
Maxima op basis van de normbedragen per maand	270.900
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	270.900
Bezoldiging in de betreffende periode	214.688
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	214.688
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	E.W.R Zuidema	N.W. Holwijk- Prins	A.L.D. van der Lem
Functiegegevens	Voorzitter RvC		
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12

Bezoldiging			
Bezoldiging	31.524	21.016	21.016
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	31.524	21.016	21.016
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	E.W.R Zuidema	N.W. Holwijk- Prins	A.L.D. van der Lem
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	01-01/31-12	05-04/31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	26.160	17.440	12.913
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	16.142

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	J.J.A van Leeuwen	M. Harika-Mouazziz
Functiegegevens		
	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/14-06	23-06/31-12
	01-08/31-12	

Bezoldiging		
Bezoldiging	18.647	10.987
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.038	12.099
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	18.647	10.987
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	J.J.A. van Leeuwen	
Functiegegevens		
	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	

Bezoldiging	
Bezoldiging	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS

Bedragen x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriele vaste activa	100	0	0	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.658.131	0	1.502.389	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	61.972	0	56.020
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.236	13.948	22.901	12.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	2.857	0	3.547	29
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.685.224	75.920	1.528.837	68.887
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.993	0	2.151	0
Totaal van materiële vaste activa	3.993	0	2.151	0
Financiële vaste activa				
Netto-vermogenswaarde Niet-DAEB	67.062	0	60.973	0
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	0	150	0	159
Latente belastingvorderingen	653	0	745	0
Leningen u/g	2.000	0	2.000	0
Overige vorderingen	7.069	0	7.922	0
Totaal van financiële vaste activa	76.784	150	71.639	159
Totaal van Vaste activa	1.766.101	76.071	1.602.627	69.046

ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS		2025		2024	
Bedragen x € 1.000		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vlottende activa					
Vorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop		397	0	0	0
Overige voorraden		130	0	0	0
Totaal van voorraden		526	0	0	0
Vorderingen					
Huurdebiteuren		883	115	722	80
Overheid		0	0	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	28	0	7
Latente belastingvorderingen		0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.674	925	3.899	925
Overige vorderingen		950	0	1.264	25
Overlopende activa		419	169	712	200
Totaal van vorderingen		3.926	1.238	6.598	1.238
Liquide middelen		7.685	5.069	5.178	5.136
Totaal van vlottende activa		12.136	6.307	11.776	6.374
Totaal van activa		1.778.238	82.377	1.614.403	75.420

ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS		2025		2024	
Bedragen x € 1.000		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
PASSIVA					
<i>Eigen vermogen</i>					
Herwaarderingsreserve		1.022.848	36.097	975.523	26.024
Overige reserve		282.475	30.965	240.427	34.950
Totaal van eigen vermogen		1.305.323	67.062	1.215.950	60.973
<i>Voorzieningen</i>					
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		46.791	0	7.777	0
Latente belastingverplichtingen		0	0	0	0
Overige voorzieningen		899	0	519	0
Totaal van voorzieningen		47.690	0	8.296	0
<i>Langlopende schulden</i>					
Schulden aan banken		381.650	0	350.373	0
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	2.000	0	2.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		13.922	13.293	13.510	12.294
Overige schulden		0	0	0	0
Totaal van langlopende schulden		395.573	15.293	363.884	14.294
<i>Kortlopende schulden</i>					
Schulden aan overheid		25	0	0	0
Schulden aan banken		1.742	0	1.694	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.951	25	6.433	0
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0	0	0
Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.399	15	1.093	0
Overige schulden		6	0	17	0
Overlopende passiva		19.527	-17	17.036	152
Totaal van kortlopende schulden		29.651	23	26.273	152
Totaal van passiva		1.778.237	82.377	1.614.403	75.420

ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN WINST-EN- VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Huuropbrengsten	80.200	3.037	75.297	2.817
Opbrengsten servicecontracten	4.425	109	7.030	119
Lasten servicecontracten	-4.488	-162	-8.125	-105
Overheidsbijdragen	6	1	5	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.771	-137	-5.004	-180
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.136	-963	-34.225	-1.178
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.381	-237	-6.794	-215
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.855	1.648	28.185	1.258
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.344	-0	1.724	947
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-156	-6	-320	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-712	-	-962	-798
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	476	-6	442	137
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	36.510	-16	-28.297	2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.520	4.798	60.704	2.659
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	924	111	951	72
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.953	4.893	33.358	2.732
Opbrengsten overige activiteiten	565	7	627	9
Kosten overige activiteiten	-143	-5	-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	422	2	627	9
Overige organisatiekosten	-6.061	-217	-4.139	-156
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.021	-174	-2.991	-140
Bedrijfsresultaat	96.624	6.146	55.481	3.841
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.090	0	1.040	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.592	-46	-10.944	-46
Totaal van financiële baten en lasten	-10.502	-46	-9.905	-46
Totaal van resultaat voor belastingen	86.122	6.100	45.576	3.795
Belastingen	-2.839	-	3.298	-
Resultaat uit deelnemingen	6.089	-11	3.853	58
Totaal van resultaat na belastingen	89.372	6.089	52.728	3.853

ENKELVOUDIG GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
(in € 1.000)	2025	2025	2024	2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten	80.469	3.200	76.020	2.827
Vergoedingen	5.691	237	6.792	254
Overheidsontvangsten	0	0	5	0
Overige bedrijfsontvangsten	607	22	703	47
Ontvangen interest (incl. interne lening)	-	-	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>86.767</i>	<i>3.459</i>	<i>83.520</i>	<i>3.129</i>

Uitgaven

Erfpacht	-56	-3	-170	-9
Betalingen aan werknemers	-11.549	-459	-11.008	-412
Onderhoudsuitgaven	-31.955	-1.382	-32.766	-1.127
Overige bedrijfsuitgaven	-17.952	-558	-16.644	-594
Betaalde interest	-10.435	-46	-9.502	-46
Sectorspecifieke heffingen	-90	-4	-153	0
Verhuurderheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid en uitgaven niet investering gebonden	-879	0	-587	-51
Vennootschapsbelasting	-524	-21	1.273	478
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-73.440</i>	<i>-2.472</i>	<i>-69.557</i>	<i>-1.761</i>

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

13.327	987	13.964	1.367
---------------	------------	---------------	--------------

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Verkoopontvangsten bestaande huur	1.105	128	1.577	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	275	0	0	475
(Des)investeringsontvangsten overig	-	0	-	697
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>1.380</i>	<i>128</i>	<i>1.577</i>	<i>1.172</i>

Vastgoedbeleggingen en MVA Uitgaande Kasstroom

Nieuwbouw huur	-11.179	-	-5.530	0
Verbeteruitgaven	-17.771	0	-26.012	-2
Aankoop	-13.293	-1.261	-1.435	-362
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-303	0	-207	-425
Overige investeringen	-1.962	0	-91	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-44.507</i>	<i>-1.261</i>	<i>-33.275</i>	<i>-790</i>
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-43.128</i>	<i>-1.133</i>	<i>-31.698</i>	<i>383</i>

FVA

Ontvangsten verbindingen	-	80	-	0
--------------------------	---	----	---	---

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

-43.128	-1.054	-31.698	383
----------------	---------------	----------------	------------

ENKELVOUDIG GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
(in € 1.000)		2025	2025	2024	2024
FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
<i>Financieringsactiviteiten</i>					
<i>Ingaand</i>					
Nieuwe te borgen leningen		34.000	-	39.500	-
Nieuwe ongeborgde leningen		-	-	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		<i>34.000</i>	<i>-</i>	<i>39.500</i>	<i>-</i>
<i>Uitgaand</i>					
Aflossing geborgde leningen		-1.694	-	-16.637	-
Aflossing ongeborgde leningen		-	-	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<i>-1.694</i>	<i>-</i>	<i>-16.637</i>	<i>-</i>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		32.306	0	22.863	0
Mutatie geldmiddelen		2.505	-67	5.129	1.750
Geldmiddelen aan begin van de periode		5.178	5.136	49	3.387
Geldmiddelen aan het einde van de periode		7.683	5.069	5.178	5.136
Mutatie geldmiddelen		2.505	-67	5.129	1.750

Ondertekening van de jaarrekening d.d. 11 juni 2026

Vaststelling van de jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Raad van Commissarissen.

Ondertekening van de jaarrekening

M.D. Stam
Directeur-bestuurder

E.W.R. Zuidema
Voorzitter RvC

N.W. Holwijn-Prins
Lid RvC

J.J.A. van Leeuwen
Lid RvC

A.L.D. van der Lem
Lid RvC

M. Harika-Mouazziz
Lid RvC

Overige gegevens**Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.**

Omdat Woonplus een woningcorporatie is wordt per definitie het gehele resultaat aan het eigen vermogen gedoteerd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van "Stichting Woonplus Schiedam"

Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonplus Schiedam ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Woonplus Schiedam te Schiedam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam, T: 088 792 00 10, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

Stichting Woonplus Schiedam is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Schiedam. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.



Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf oordelen en schattingen van de jaarrekening heeft "Stichting Woonplus Schiedam" de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn het frauderisico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van onrechtmatige betalingende waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en het frauderisico op aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van "Stichting Woonplus Schiedam". Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €17.915.500

Specifieke materialiteit: €1.767.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€17.915.500
Specifieke materialiteit	€1.767.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonplus Schiedam.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 895.775 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 88.250 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Woonplus Schiedam maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Woonplus Schiedam maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance rapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonplus Schiedam en haar omgeving en 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 en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de integriteitscode en klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben aan de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, 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 frauderisico's.

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

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met betrekking tot:	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling Stichting Woonplus Schiedam kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de nevenfuncties van het bestuur. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (Hoofdstuk 2.1 in jaarrekening) Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 1.720 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonplus Schiedam de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateurs geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateurs en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (Hoofdstuk 2.1 in de jaarrekening) Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Woonplus Schiedam bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexpluiten met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven. Door het belang van de beleidswaarde in het kader van de financiële continuïteit en de schattingonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonplus Schiedam en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur. Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie. Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte XBRL markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 23 november 2023 benoemd als externe accountant van Stichting Woonplus Schiedam door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 2 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, 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.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 23 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het 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; en 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 fouten of fraude.



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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:



- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie 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 hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Rotterdam, 11 juni 2026
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:
J.A. Molenaar MSc. RA

Bijlagen

Bijlage 1 Nevenfuncties directeur-bestuurders

In het kader van zijn functie als directeur-bestuurder van Woonplus vervulde Emile Klep één onbezoldigde nevenfunctie. Hij is lid van het bestuur van ULI Netherlands.

In de privésfeer staat Emile Klep sinds 18 mei 2021 bij de KvK ingeschreven als voorzitter van de VvE Maasdam in Rotterdam. Eind 2022 is hij toegetreden tot de advisory board van internationale startup Synergetic gericht op advisering en data-analyse ten aanzien van gebiedsontwikkeling. Het betreft een onbezoldigde adviesfunctie.

Wijnand Fassotte is zelfstandig interimmanager, coach, adviseur, voorzitter Raad van Toezicht Beleef centrum voor eetstoornissen en Lid Raad van Advies Lorenz.

Marieke Stam is (onbezoldigd) voorzitter van de Raad van Toezicht van Museum Rijswijk.

Bijlage 2 Verbindingen

Deelneming

VvE Beheer B.V.

Vanuit de gedachte dat Woonplus zich volledig focust op de kernactiviteiten zijn de activiteiten op het gebied van VvE-beheer per 17 december 2014 ondergebracht in Woonplus VvE Beheer B.V. Stichting Woonplus Schiedam is enig aandeelhouder van deze B.V. en heeft € 100.000 kapitaal gestort. Er zijn geen bankgaranties afgegeven. De 100%-deelneming is gewaardeerd op basis van de nettovermogenswaarde.

Bijlage 3 Adviesforum

Rol

Het Adviesforum adviseert de directeur-bestuurder van Woonplus over maatschappelijke en volkshuisvestelijke aangelegenheden en geeft Woonplus op die wijze een extra verankering in de Schiedamse samenleving. Het gaat hierbij om:

- de invulling van het maatschappelijk ondernemerschap;
- de uitwerking van de koers in concrete volkshuisvestelijke beleidsdoelen;
- ontwikkelingen die van belang zijn voor de koers van Woonplus.

Samenstelling

Om een zo breed mogelijk spectrum van de Schiedamse samenleving te bestrijken, hebben mensen met uiteenlopende achtergronden zitting in het Adviesforum. De leden hebben een zittingsduur van twee jaar. Zij treden af volgens een door het Adviesforum vast te stellen rooster van aftreden. Aftredende leden zijn eenmaal herkiesbaar.

Woonplus zorgt voor de secretariële en facilitaire ondersteuning van het Adviesforum.

Het Adviesforum bestaat uit zes leden en een voorzitter. Er is een reglement opgesteld dat enerzijds de continuïteit van het Forum verzekert en anderzijds door een kortere zittingsduur verfrissing geeft door nieuwe leden.

Naam	Benoemd per	Aftredend *)	Herkiesbaar **)	Aftredend
Mw. Y. Martijn	2019	2023	Nee	2027
Dhr. J.A. de Vos (voorzitter)	2019	2023	Nee	2027
Mw. A. Boedhram - Boekhie	2019	2023	Nee	2027
Dhr. R. Guis	2022	2026	1x	2028
Mw. M. Vink	2024	2028	1x	2030
Dhr. J. Jorritsma	2024	2028	1x	2030
Dhr. A. Raaijmakers	2025	2029	1x	2031

*) Datum van aftreden is steeds op 1 mei van het genoemde jaar.

**) Aftredende leden kunnen zich één keer herkiesbaar stellen.

Jaarverslag 2025 Adviesforum Woonplus

Werkwijze Adviesforum in 2025

Gebruikelijk is dat in elke vergadering de bestuurder een update geeft over de actualiteiten en dat dieper wordt ingegaan op één of meer onderwerpen. Daarnaast wordt door themawerkgroepen van het Adviesforum verslag uitgebracht van hun bevindingen.

Dit jaar is vanwege bestuurswisselingen slechts twee keer plenair vergaderd. Eén keer met de interim bestuurder Wijnand Fassotte en één keer met de eind 2025 aangetreden bestuurder Marieke Stam. Dit laatste overleg betrof met name kennismaking, waarbij Marieke Stam heeft aangegeven na te denken over de manier waarop Woonplus gebruik wil maken van de activiteiten, expertise en inbreng over de stad en bewoners door het Adviesforum.

In de gesprekken met het bestuur is een aantal zaken ingebracht als spiegel van de Schiedamse gemeenschap:

- Woonplus moet zo goed mogelijk weten wat er speelt in de verschillende wijken om ervoor te zorgen dat Woonplus 'met je mee woont'. Dit moet inhoud krijgen en het Adviesforum probeert hierbij zo goed mogelijk te ondersteunen.
- Schiedam telt momenteel ruim 80.000 inwoners. De stad groeit met name door mensen die de drukte en de prijzen van Rotterdam ontvluchten en de stedelijke omgeving en goede verbindingen van Schiedam waarderen.
- Schiedam heeft fysiek weinig ruimte om uit te breiden en daarom groeit de stad dus vooral door inbreiding en transformatie, zoals in Schieveste en vanaf 2026/27 in de Glasbuurt (waaronder 137 sociale huurwoningen in eigendom van Woonplus).

- Met een rijkssubsidie wordt station Schiedam-Centrum vernieuwd en in de directe omgeving hiervan wordt een compleet nieuwe stadswijk gebouwd, met onder andere het gebouw s'Maak waarin Woonplus in 2028 gehuisvest zal worden.
- Naast aandacht voor woningen zal er de komende tijd veel oog moeten zijn voor andere factoren die relevant zijn voor het welzijn en welzijn van bewoners: veiligheid van de omgeving, klimaatadaptatie, stedelijk groen, mogelijkheden voor ontmoeting en versterking van het openbaar vervoer. Het Rijk investeert de komende drie jaar €6,2 miljoen om de leefbaarheid in met name Nieuwland en Oost te verbeteren. Bewoners worden nadrukkelijk uitgenodigd om zelf met initiatieven te komen die leiden tot een verbetering van de leefbaarheid.
- Bij bewoners bestaat de behoefte aan meer groen en water in plaats van aan parkeerplaatsen en daardoor meer autoverkeer. Ook Woonplus kan meedenken over alternatieven zoals parkeren op leegstaande parkeerterreinen van bedrijven.
- Rabobank sponsort initiatieven om te zorgen voor beweging, ontmoeting en verbinding zoals 3 x 3 unites (basketbal) en courts van FC Straat (voetbal).
- Een breed 'team leegstand' zou moeten zorgen voor beperking van de leegstand om de druk op de woningmarkt enigszins te verzachten.
- Woningssplitsing en optopping zijn mogelijkheden om relatief snel extra woningen beschikbaar te krijgen.
- Vanwege de toenemende vergrijzing en het langer thuis wonen, moet de combinatie wonen en zorg een speerpunt zijn bij nieuwbouw en renovatie.
- Schiedam biedt weinig mogelijkheden voor wooncollectieven (coöperatief wonen) van bijvoorbeeld ouderen die gezamenlijk een woonvoorziening zoeken waarbij faciliteiten worden gedeeld. Initiatieven als District U in Vlaardingen kunnen daarbij als voorbeeld dienen.
- Vanwege het al grote en nog groeiende aandeel van eenpersoonshuishoudens in Schiedam zijn er zorgen over samenhang en kracht in de wijken. Woonplus is hierbij één van de partijen die een rol kan spelen.
- Belangrijk is het in 2025 door Woonplus en de Gemeente Schiedam afgesloten convenant voor een aantal wijken. Niet slopen tenzij... zou daarbij leidend moeten zijn.
- Het Adviesforum heeft een actieve bijdrage geleverd aan de enquête als onderdeel van de (positieve) visitatie die in 2025 plaatsvond. De actie/verbeterpunten zijn voor ons in 2026 interessant voor monitoring van de opvolging.

Activiteiten van de thematische werkgroepen

Het Adviesforum heeft twee thematisch gerichte werkgroepen gevormd: Noord/Groenord en Zuid/Nieuwland. In deze groepen worden met regelmaat de zaken nieuwbouw, herontwikkeling en wijkaanpak besproken. Niet alleen de stand van zaken, maar ook eventuele hobbels en mogelijke oplossingen. De themagroepen geven aanbevelingen, vormt ogen en oren in de wijk/stad en geeft een kritische reflectie.

Noord/Groenord

Werkgroep Noord/Groenord heeft contacten met diverse medewerkers van Woonplus, zoals buurtbeheer en de leefbaarheidsregisseur, om de kansen en uitdagingen die spelen in de wijk Groenord te spiegelen aan de (geplande) activiteiten van Woonplus. Woonplus heeft de wens dat de werkgroep proactief signalen ophaalt uit de wijk. Dat kan via verschillende netwerken: scholen, sportclubs, wijkoverleggen en persoonlijke contacten.

Het Adviesforum heeft de volgende adviezen gegeven:

- Neem in het project 'Groenord Aardgasvrij' niet alleen de huurders maar ook de particuliere woningeigenaren mee. Evalueer tijdig zodat toekomstige projecten soepeler verlopen.
- Wanneer door (ver)nieuwbouw een aantal bewoners gaat uithuizen, is het goed om bij de voorlichting hierover ook scholen, huisartsen, kinderopvang e.d. mee te nemen; deze kunnen het proces van overgang versoepelen.
- Eerder werd de 'samenredzaamheid' in en de rol van de wijk benadrukt. In de wijken met sociale huur is Woonplus daarin een belangrijke speler die zichtbaar moet zijn en initiatieven van bewoners faciliteert.
- In Groenord-Zuid is in 2024 een gebiedsontwikkeling gestart met een mix van sociale huur, middenhuur en koop. Eerdere ervaring leert dat het uithuizen van de bewoners beter uitpakt dan renoveren in bewoonde staat. Ondanks het mooie resultaat zijn er wel wat aandachtspunten zoals een te kleine berging en een tamelijk hoge huurprijs.

Zuid/Nieuwland

De werkgroep functioneert vergelijkbaar met die van Noord/Groenord.

Er zijn contacten met de programmanager Nieuwland van Woonplus, waarbij wij ons in eerste instantie hebben gericht op Staatsliedenbuurt/Nolensbuurt. Doordat de programmamanager langere tijd afwezig was, zijn de contacten beperkt geweest.

De onderstaande punten zijn het meest relevant:

- De discussie met de gemeente Schiedam over de erfpachtregeling heeft de vernieuwingen in de Staatsliedenbuurt fors vertraagd. De bewoner zaten lange tijd in onzekerheid en werden beperkt geïnformeerd. Door het convenant met de gemeente (eind 2024) is in 2025 gestart met de uithuizing van de bewoners en er wordt een gemeenschappelijk sociaal plan opgesteld.
- Het convenant bevat ook afspraken voor een negental andere gebieden waarmee problemen als in de Staatsliedenbuurt worden voorkomen. Positief voor de bewoners en hierdoor ontstaan in deze gebieden mogelijkheden. De behoefte aan vernieuwing van de woningen en verbetering van de wijken is groot vanwege het groeiende inwonertal van Schiedam en de relatief lage welvaart in de buurten van Woonplus. Woonplus zal hiervoor wel de nodige financiële middelen moeten ophalen uit bijvoorbeeld landelijke subsidies.
- Invulling van een wijkbeheerder is een prima actie vanuit Woonplus. Een goede stap om directer aanspreekbaar en laagdrempeliger te worden voor bewoners. Bij een groot project in de wijk is het inrichten van een spreekuur in de wijk ook een goede vorm van interactie met de bewoner.
- Ook in Nieuwland zien wij gedurende langere tijd leegstand, zoals in de Nolensbuurt Loeffstraat. Dit is slecht voor het imago van Schiedam en van Woonplus en frustrerend voor woningzoekenden. Zie de eerdere opmerking van inzet 'team leegstand'.
- Placemaking is voor de openbare ruimte een goede aanpak.
- Aantal aspecten van NPNO (Nationaal Programma Nieuwland en Oost) besproken.
- In de Nieuwe Buurt gaat als eerste gekeken worden wat de bewoners als de grootste problemen ervaren en hoe daarvoor een oplossing kan worden gevonden. Dit zal in 2026 een concreet vervolg krijgen.

Tot slot

Met de nieuwe bestuurder Marieke Stam gaat het Adviesforum graag een constructieve samenwerking aan. Hoe we dit inrichten kunnen wij afstemmen op de nieuwe situatie.

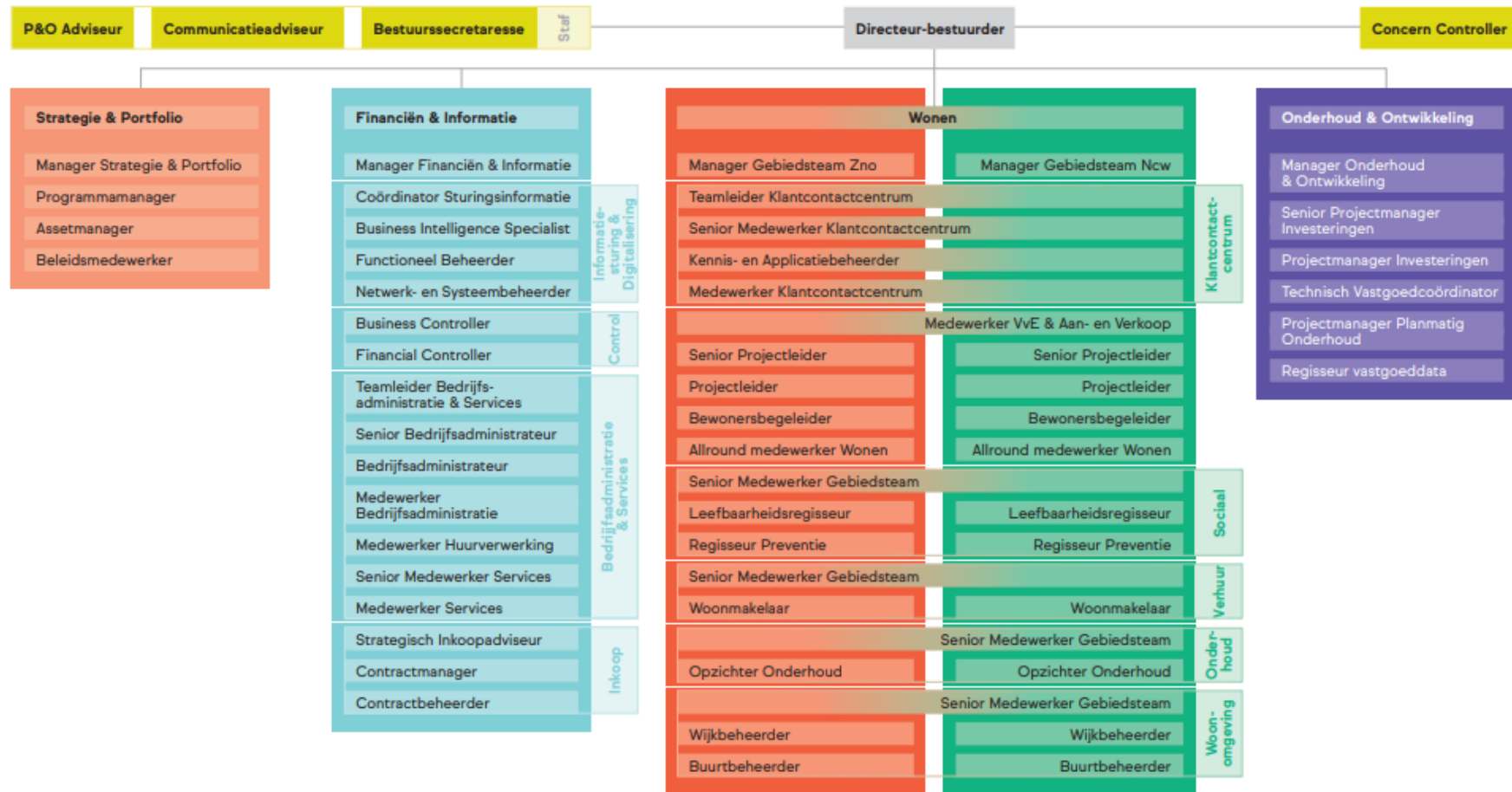
Hierin kunnen de volgende zaken een uitgangspunt zijn:

- Focus, scherpe kaders en keuzes, wendbaarheid en de moed om dingen niet te doen
- Waardecreatie als kompas. Starten vanuit waarden die Woonplus creëert voor bewoners, medewerkers en partners
- Cultuur en gedrag bepalen het tempo
- Autonomie binnen kaders

Wij verheugen ons op de onderlinge samenwerking in 2026 en wensen de nieuwe bestuurder veel succes.

Namens het Adviesforum
Jan de Vos (voorzitter)

Bijlage 4 Organisatieschema





Colofon

Woonplus Schiedam

Bezoekadres

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 204 51 00

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Internet

www.woonplus.nl

Redactie

Woonplus Schiedam

Vormgeving

Woonplus Schiedam

Fotografie

Woonplus Schiedam