



jaarverslag 2025

van huis naar thuis, samen vooruit!

krijtland
wonen



inhoudsopgave



01. Voorwoord	p. 4
02. Dit is Krijtland Wonen	p. 7
03. Onze maatschappelijke bijdrage	p. 11
3.1 Betaalbaarheid en kwaliteit	p. 12
3.2 Prettig wonen in vitale kernen	p. 20
3.3 Dienstverlening	p. 24
3.4 Organisatie	p. 25
3.5 Samenwerken	p. 27
3.6 Werken aan duurzaamheid	p. 30
04. Financiële continuïteit	p. 33
4.1 Risicobeheersing	p. 34
4.2 Verslaglegging	p. 39
05. Verslag van de Raad van Commissarissen	p. 42
06. Kerncijfers Krijtland Wonen	p. 52
07. Verklaring van het bestuur	p. 55
08. Jaarrekening	p. 57
09. Overige gegevens	p. 115





01

voorwoord

Voor je ligt het jaarverslag 2025 van Krijtland Wonen. We nemen je graag mee in de volkshuisvestelijke reis die we dit jaar gemaakt hebben. Waarin we wederom samen met onze partners gewerkt hebben aan goed en betaalbaar wonen in prettige en veilige wijken en buurten. Dit alles om onze huurder een thuis te geven in ons mooie Heuvelland. Lees dit jaarverslag dan ook vooral als een reisverslag, waarin we de belangrijkste zaken, hoogtepunten en bijzondere momenten die we als woningcorporatie in 2025 hebben meegemaakt, graag met je willen delen.

We zien ons vastgoed als middel om maatschappelijk te kunnen presteren en van waarde te zijn voor onze huurders en gemeenschappen waar we onderdeel van zijn. In ons nieuwe koersplan 'In de Buurt' die we in 2025 samen met onze medewerkers en samenwerkingspartners hebben opgesteld, is dit helder verankerd en vertaald in concrete doelstellingen en resultaten die we in de komende jaren willen bereiken. Goed beheer en onderhoud van onze woningen is daarbij randvoorwaardelijk. We zorgen dat de kwaliteit op peil blijft en nemen onze verantwoordelijkheid om verder te verduurzamen. Een investering van 5,6 miljoen euro in het afgelopen jaar. In Simpelveld en Bochtoltz hebben we twee prachtige woonparels gerealiseerd en 58 moderne en duurzame huurwoningen aan onze woningvoorraad toegevoegd. Verder is de bouw van 20 levensloopbestendige appartementen in het centrum van Gulpen op stoom gekomen en zal in de 2e helft van 2026 worden opgeleverd. Hiermee spelen we nadrukkelijk in op de vergrijzing in ons werkgebied en zorgen we tegelijkertijd voor doorstroming op de (lokale) woningmarkt. Maar we kijken ook vooruit, we zien een grote opgave op het gebied van wonen en zorg binnen ons werkgebied. Met onze zorgpartners Envida en Meander zetten we stappen naar een samenwerking die erop gericht is om oudere huurders zo lang mogelijk in de buurt te laten wonen. Naast nieuwbouw benutten we onze bestaande woningen om deze ontwikkeling goed te faciliteren. Een mooi voorbeeld hiervan is Vallisveld in Vaals waar we in de komende jaren circa 60 bestaande appartementen zorggeschikt maken. De aanwezigheid van een wijkpoli en een 'huis van de wijk' maakt het mogelijk om zorg en welzijn dichtbij te organiseren waardoor ouderen prettig kunnen blijven wonen, ook als zorg nodig is.

We hebben dit jaar goede en belangrijke stappen gezet op het gebied van participatie. Het gaat daarbij om het vroegtijdig betrekken van onze huurders bij onze activiteiten en projecten door een proactieve communicatie en informatievoorziening. Dit zorgt voor meer begrip en draagvlak en maakt ons werk makkelijker en prettiger. We stimuleren en ondersteunen dat huurders ook zelf initiatief nemen voor hun complex of buurt. Dat kan georganiseerd door het vormen van een bewonerscommissie of meer spontaan door initiatieven en plannen die zij willen organiseren en wij ons leefbaarheidsfonds kunnen inzetten. Ook in 2025 wisten vele huurders met kleine en soms ook grotere activiteiten ons fonds te vinden. Verder plukken we steeds meer de vruchten van ons sociaal incassobeleid dat we sinds 2024 inzetten als huurders het lastig vinden om (op tijd) hun huur te betalen. Samen met de gemeenten en onze partners Impuls en Kredietbank werken we samen met onze huurder aan een duurzame oplossing voor betalingsproblemen waarmee we een stuk rust en perspectief in het leven van de huurder kunnen brengen.

Ook in 2025 behaalden we de hoogste score op klanttevredenheid in de jaarlijkse Aedes Benchmark. We gebruiken de feedback die onze huurders geven over onze dienstverlening om te blijven leren en groeien. Het kan altijd beter waarbij we ons blijven inzetten om de verwachtingen van onze huurder waar te maken en waar mogelijk ook te overtreffen. Verder werken we met onze collega-corporaties Vanhier Wonen in Voerendaal en Vincio Wonen in Heerlen samen binnen de Vierkracht Alliantie, een samenwerkingsverband die gericht is om kennis en ervaring met elkaar te delen, om slimmer en efficiënter te werken, om gezamenlijk personeel in te kopen en om schaalvoordelen te halen bij inkoop van diensten en werkzaamheden. Het opstellen en implementeren van een gezamenlijk instandhoudingsbeleid en tuinenbeleid, het aantrekken van een strategisch ICT-adviseur, het gezamenlijk opleiden en trainen van medewerkers en het meelopen bij elkaar zijn enkele voorbeelden van het succes van deze samenwerking in 2025.

De druk op de sociale huurwoningmarkt is er en dat blijft ook nog in de komende jaren. Naast de reguliere woningzoekenden die we heel graag willen helpen, nemen wij ook onze verantwoordelijkheid om mensen die in een kwetsbare situatie verkeren te helpen. Het vraagt van ons om keuzes te maken in de schaarste aan woningen die er is. Dat maakt onze reis lastig omdat we altijd mensen (tijdelijk) moeten teleurstellen. We zijn transparant in de keuzes die we maken, die ook beïnvloed worden door taakstellingen en afspraken met gemeenten en provincie om bepaalde doelgroepen te huisvesten. We nemen ons aandeel in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de woondeal Limburg om nieuwe woningen toe te voegen

waarmee we meer mensen kunnen helpen aan een thuis. Maar dit vraagt enerzijds dat er tijdig en voldoende betaalbare locaties zijn om te kunnen bouwen, anderzijds van de landelijke politiek om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten in plaats van te verkleinen. Zaken waar ook de komende tijd verder aan gewerkt moet worden en waar we aandacht voor blijven vragen. Omdat het heel hard nodig is.

Ik nodig je uit om in dit jaarverslag veel meer te lezen over de reis die we in 2025 gemaakt hebben. Ik dank de medewerkers van Krijtland Wonen, de raad van commissarissen, onze huurdersorganisatie, de gemeenten en onze andere samenwerkingspartijen om iedere dag het verschil te willen maken in het leven van onze huurders! De samenwerking met jullie is prettig, geeft veel vertrouwen en onze reis een bijzonder mooie glans!

Michiel Sluijsmans,
Directeur – bestuurder





02

dit is krijtland wonen

Krijtland Wonen is met 3.251 woningen actief in het Limburgse Heuvelland in de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld. Daar zijn wij de grootste aanbieder van huurwoningen in deze regio. We zijn een moderne, lerende en transparante organisatie die zich blijft ontwikkelen. Dit zien we als een belangrijke voorwaarde om van waarde te zijn én te blijven voor onze huurders. We zorgen voor een

eigentijdse en moderne dienstverlening met veel ruimte voor persoonlijke aandacht. Maar ook voor onze medewerkers is Krijtland Wonen een plek waar hun kwaliteiten en talenten verder tot bloei kunnen komen, waar ruimte is voor eigen ontwikkeling en persoonlijke groei. Een plek waar ze zich gelukkig voelen en dagelijks met veel plezier en energie inzetten voor onze huurders.



In de buurt, dat is kort en krachtig onze koers in de komende jaren. We zijn er uiteraard om te zorgen voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen die passen bij de wensen van onze doelgroepen. Maar wij zijn van mening dat onze toegevoegde waarde verder gaat dan alleen zorgen voor een goede woning. We willen een positieve impact maken op het leven van onze bewoners. Dit kunnen we doen door hen te ondersteunen om de leefomgeving te verbeteren én weer meer naar elkaar om te kijken zoals vroeger gebruikelijk was. We zorgen er daarnaast voor dat onze bewoners de hulp krijgen die ze nodig hebben. Deze hulp verlenen we zelf of we brengen hen in contact met de juiste partners die onze bewoners verder kunnen helpen. In onze missie en visie komt dit mooi tot uitdrukking:



missie

**betrokken en lokaal zichtbaar verzorgen
we samen met onze partners een
thuisplek voor onze huurders met
oprechte aandacht voor persoonlijk
welzijn.**



visie

**een leefbare omgeving met passende
woonoplossingen die een thuisplek
bieden voor al onze huurders.**

Dit alles vraagt van ons om een open en nieuwsgierige houding te hebben en met de blik naar buiten. Daar gebeurt het immers, daar ligt onze meerwaarde. Onze kernwaarden 'dichtbij', 'zichtbaar' en 'verbindend' sluiten hier nauw op aan. En we geven deze kernwaarden inhoud en betekenis in ons dagelijks handelen met voldoende ruimte voor inkleuring en interpretatie door eenieder:

1. dichtbij

We weten wat er speelt en leeft in ons werkgebied. We kennen onze huurders en stakeholders. We zijn flexibel en goed bereikbaar. We zijn er voor elkaar. We helpen en ondersteunen elkaar. Dit, omdat we weten dat we samen verder komen dan alleen.

2. zichtbaar

We zijn laagdrempelig aanspreekbaar en toegankelijk voor onze huurders en stakeholders. We zijn helder in ons handelen, onze keuzes en onze besluiten. We leggen uit wat we wel en niet doen of kunnen. Dit draagt bij aan de professionaliteit en betrouwbaarheid van onze organisatie en onze medewerkers.

3. verbindend

We zijn zoals gezegd onderdeel van de omgeving en gemeenschappen waar we bezit hebben. We zoeken actief naar samenwerking en afstemming om onze taken en opgaven succesvol uit te voeren. We leven ons in de situatie en de vraag van onze huurders in en nemen het initiatief om te helpen. Helpen door zelf het antwoord of de oplossing te bieden dan wel dit te organiseren via onze partners.

De kernwaarden zijn onderdeel van ons DNA, ons kompas. Iedere dag weer, in het klein en groot, intern en extern. Ze vinden een plek in onze kaders, in onze processen en plannen. We brengen onze koers 'In de Buurt' via een achttal doelstellingen in beweging:

1 onze bestaande woningvoorraad is belangrijker dan nieuwbouw

Het merendeel van onze bewoners woont in bestaande woningen, en dat zal ook in de toekomst zo blijven. Daarom richten we onze aandacht in de eerste plaats op het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze huidige woningvoorraad. Door gericht te investeren in kwaliteit, energiezuinigheid en wooncomfort verlengen we de levensduur van onze woningen én stimuleren we de leefbaarheid in buurten. Nieuwbouw blijft nodig, maar ons grootste (maatschappelijke) rendement ligt in goed beheer en onderhoud van wat er al is.

2 we verduurzamen realistisch, doelgericht en met oog voor impact

Voor ons is duurzaamheid geen doel op zich, maar een middel om toekomstbestendig wonen mogelijk te maken voor zoveel mogelijk mensen. Met de middelen die we hebben willen we de grootste maatschappelijke meerwaarde bereiken en zoveel mogelijk bewoners laten profiteren van onze duurzaamheidsaanpak. Daarom kiezen we voor een realistische en doelgerichte benadering. Ambitieuw waar dat kan, maar altijd haalbaar en betaalbaar. We maken slimme keuzes, investeren daar waar de grootste winst te behalen is en houden scherp oog voor de woonlasten van onze bewoners. Samen met bewoners en partners bouwen we stap voor stap aan een duurzame woningvoorraad die recht doet aan mens, milieu én middelen.

3 we hebben woningen voor meerdere inkomensgroepen

Iedereen verdient een thuis. Daarom bieden wij een gevarieerd aanbod van betaalbare en passende woningen voor mensen met een laag, midden en soms ook hoger inkomen. Zo zorgen we voor gemengde buurten waar mensen met verschillende achtergronden en kansen samenleven. Door maatwerk te bieden in

huurprijzen, woningtypen en woonvormen, dragen we bij aan een inclusieve samenleving waarin niemand wordt buitengesloten. Wonen is immers geen luxe, maar een basisbehoefte.

4 we werken aan voldoende zorggeschikte woningen voor onze senioren

De samenleving vergrijst en steeds meer mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarom zetten wij in op het realiseren en aanpassen van woningen die passen bij de wensen en behoeften van ouderen. Denk aan gelijkvloerse woningen, aanpasbaar wonen en de nabijheid van zorgvoorzieningen of ontmoetingsplekken. Dit doen we vooral in samenwerking met gemeenten en zorgpartners zodat senioren comfortabel, veilig en met behoud van eigen regie kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving.

5 samen werken we aan vitale wijken en 'leren' wonen

Een wijk is meer dan een verzameling woningen, het is een plek waar mensen leven, opgroeien en elkaar ontmoeten. Daarom werken we samen met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties aan sterke en leefbare buurten. We luisteren naar wat er speelt, sluiten aan bij lokale initiatieven en versterken de sociale samenhang. Daarbij hebben we oog voor bewoners die een extra steuntje in de rug nodig hebben. Maar gelijktijdig moedigen we eigen regie aan. Bewoners maken zelf keuzes, tonen initiatief en dragen actief bij aan hun leefomgeving. Samen gaan we voor vitale wijken waarin iedereen zich thuis kan voelen met ruimte voor ontwikkeling, stabiliteit én verbondenheid.

6 we ontwikkelen een toekomstbestendige organisatiestructuur gericht op ontwikkeling, samenwerking en die schaalvergroting mogelijk maakt

Om de continu veranderende volkshuisvestelijke dilemma's en ambities het hoofd te bieden, is een toekomstbestendige organisatiestructuur essentieel. Door onze structuur te ontwerpen met oog voor ontwikkeling en samenwerking, creëren we de voorwaarden voor efficiënt werken, kennisdeling en gezamenlijke besluitvorming. Dit stelt ons in staat om snel in te spelen op kansen, de samenwerking binnen en buiten onze organisatie te versterken en de basis te leggen voor schaalvergroting. Een goed doordachte structuur maakt het bovendien mogelijk om talent te ontwikkelen, processen te stroomlijnen en onze strategische ambities duurzaam te realiseren. Zo vormt de organisatiestructuur niet alleen een organisatorisch raamwerk, maar ook een katalysator voor groei en samenwerking.

7 we zorgen voor betrouwbare en goed gestructureerde data, die de basis vormt voor slimme keuzes, efficiënte processen en succesvolle digitalisering

In een tijd waarin onzekerheid en complexiteit toenemen, is betrouwbare en goed gestructureerde data van cruciaal belang. Door te investeren in de kwaliteit en toegankelijkheid van onze gegevens, leggen we een stevig fundament voor slimme en onderbouwde beslissingen. Dit stelt ons in staat om snel te reageren op veranderingen, scenario's effectief door te rekenen en risico's beter te beheersen. Daarnaast maakt goed georganiseerde data onze processen efficiënter en versnellen we de digitalisering van onze organisatie. Kortom, data vormt de ruggengraat van onze strategie. Het biedt niet alleen inzicht, maar creëert ook de wendbaarheid en slagkracht die nodig zijn om onze doelen te realiseren.

8 we stimuleren eigenaarschap, samenwerking en innovatie met aandacht voor continu verbeteren in een open en informele organisatiecultuur

Medewerkers krijgen steeds meer ruimte om zelfstandig beslissingen te nemen binnen hun aandachtsgebied, afgestemd op de behoeften van huurders en partners, maar op basis van een warme zakelijkheid. Teams experimenteren met nieuwe werkmethoden en processen, evalueren de resultaten en zoeken actief naar verbeteringen. Kennisdeling en feedback zijn vanzelfsprekend, iedereen voelt zich verantwoordelijk voor het gezamenlijke resultaat, niet alleen voor de eigen taken. Medewerkers werken bovendien actief samen met collega's van andere afdelingen en externe partners om gezamenlijke doelen te realiseren. Door slim gebruik te maken van regelruimte en continu te leren van wat werkt, kunnen we als organisatie volkshuisvestelijk het verschil maken en innovatieve oplossingen realiseren.

Via de jaarlijkse begroting en onderliggende jaar- en afdelingsplannen vertalen we deze doelstellingen naar concrete activiteiten en projecten waarmee we onze koers laden en tot uitvoering brengen.



03

onze maatschappelijke bijdrage

In 2025 stonden we opnieuw midden in de samenleving waarvoor we werken. Een jaar waarin de druk op de woningmarkt voelbaar bleef, maar waarin ook de kracht van onze regio opnieuw zichtbaar werd. We hebben verder gebouwd aan onze volkshuisvestelijke opdracht “het bieden van betaalbare, toekomstbestendige en passende woningen voor iedereen die ons nodig heeft”. Dat deden we niet alleen met investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, maar juist ook door te luisteren naar bewoners, door buurten te versterken en door samen te werken met partners die onze visie op leefbaarheid delen. Met nieuwe bewonersgroepen, een groeiend leefbaarheidsfonds en steeds actievere betrokkenheid uit de wijken, wordt duidelijk dat wonen meer is dan stenen. Het gaat om mensen, kansen en een omgeving waar iedereen zich thuis kan voelen.

3.1 betaalbaarheid en kwaliteit

In een tijd waarin kosten voor het dagelijks leven blijven stijgen en de druk op de woningmarkt onverminderd hoog is, hebben we ons gericht op wat écht telt, betaalbaar en prettig wonen voor iedereen die op ons vertrouwt. We kozen bewust voor maatregelen die direct merkbaar zijn in het dagelijks leven van onze bewoners. We hebben sterk gestuurd op kwaliteit. We verbeterden woningen, investeerden gericht in verduurzaming en zorgden dat onderhoud aansluit bij wat bewoners nodig hebben. Tegelijkertijd ondersteunen we huurders met betalingszorgen op basis van het nieuwe sociaal incassobeleid. Deze keuzes sluiten aan op onze volkshuisvestelijke prestatieafspraken én op de ambities die we neerzetten in onze portefeuillestrategie. Want betaalbaarheid gaat voor ons hand in hand met kwaliteit. Alleen wanneer woningen veilig, comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig zijn, kunnen huurders écht prettig wonen.

ontwikkelingen in ons portefeuillebeleid

In 2025 zijn we begonnen met de herijking van de in december 2021 vastgestelde portefeuillestrategie. Met nieuwe uitgangspunten zoals een nieuw koersplan, Nationale Prestatieafspraken, Woondeals en nieuwe

marktontwikkelingen was het van belang om onze vastgoedkoers opnieuw te definiëren en op onderdelen te actualiseren met duidelijke keuzes tot gevolg. De koers verschuift van een krimp- en onderhoudsgerichte benadering naar een stabiele, lokaal vraaggestuurde groeikoers. Waar de strategie van 2021 focuste op lichte groei, verduurzaming met ca. 3,5% CO₂ reductie per jaar, gerichte leefbaarheidsmaatregelen en een investeringsopgave tot 2030, richt de strategie van 2026 zich op kwalitatieve versterking én uitbreiding van de voorraad, met meer inzet op zorggeschikte woningen, verhoogd verduurzamingstempo (100–110 woningen/jaar) en flexibiliteit via basis- en ambitievarianten. Ook is de demografische onderbouwing geactualiseerd: de eerder verwachte krimp blijft uit, de lokale vraag stijgt, en thema’s als vergrijzing, betaalbaarheid en leefbaarheid zijn zwaarder gaan wegen. Hierdoor verschuift de focus van een relatief behoudende koers naar een integrale, toekomstbestendige portefeuilleontwikkeling met nadruk op lokale woningvraag, zorggeschiktheid en realistische groei. Begin 2026 wordt de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld met een reikwijdte tot 2035.

Eind 2025 ziet onze vastgoedportefeuille voor woningen er als volgt uit:

	Bocholtz	Gulpen	Lemiers	Simpelveld	Vaals	Vijlen
Appartementen	70	293	36	304	920	-
Duplexwoningen	15	41	-	64	-	10
Eengezinswoningen	198	121	28	242	277	92
Seniorenwoningen	73	18	32	235	146	36

Ultimo 2025 had Krijtland Wonen 3.251 woningen in portefeuille. De groei van het aantal woningen is het gevolg van 58 gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2025. In de Schilterstraat te Simpelveld zijn 50 woningen (31 levensloopbestendig en 19 eengezinswoningen) in exploitatie genomen en in de Julianastraat te Bocholtz zijn 8 woningen (6 levensloopbestendig en 2 eengezinswoningen) in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er in 2025 3 woningen verkocht.

vastgoed in ontwikkeling

We hebben opnieuw belangrijke stappen gezet om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Onze regio verandert, en daarmee ook de vraag van onze huurders. Daarom blijven we ons inzetten voor woningen die passen bij de wensen en mogelijkheden van onze doelgroepen. Soms betekent dat vernieuwen door te verbeteren, maar soms ook vernieuwen door los te laten. Door verouderde woningen te slopen en te vervangen, creëren we betaalbare, duurzame en kwalitatief sterke woningen die aansluiten bij de behoeften van vandaag én morgen. Dit jaar werden op twee plekken nieuwe woningen toegevoegd namelijk aan de Schilterstraat en aan de Julianastraat. Beide projecten dragen direct bij aan de kwalitatieve opgave die we onszelf hebben gesteld. Daarnaast gingen we, na een periode van onzekerheid door het faillissement van de oorspronkelijke aannemer en een lopende bezwaarprocedure, opnieuw van start met de bouw van het appartementencomplex aan de Burggraverweg in Gulpen. Eind 2024 vonden we een nieuwe aannemer en begin 2025 zochten we in goed overleg met de bezwaarmaker naar oplossingen. In mei 2025 gingen de werkzaamheden daadwerkelijk van start. De verwachting is dat we het complex medio oktober 2026 kunnen verhuren en daarmee een nieuwe, duurzame woonplek toevoegen voor woningzoekenden in Gulpen.

Krijtland Wonen zet in op een kwalitatieve en duurzame openbare ruimte bij nieuwbouwprojecten. Ook bij het project Burggraverweg houden wij vast aan deze koers. In overleg met de gemeente Gulpen wordt bekeken of we hierin in de toekomst ook samen kunnen participeren. Want alleen het toevoegen van woningen is niet voldoende. Daarbij hoort ook onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor een duurzame en natuurinclusieve woonomgeving. Alleen op die manier kunnen we de gewenste kwaliteit toevoegen met respect voor het dorpse karakter en met een knipoog naar ons milieu en klimaat.

Schilterstraat Simpelveld

In 2025 heeft Krijtland Wonen 50 woningen opgeleverd en verhuurd: een mix van 31 levensloopbestendige- en 19 eengezinswoningen. Dit project is mede mogelijk gemaakt door financiële middelen uit de RegioDeal én cofinanciering van de provincie Limburg, Stadsregio Parkstad en de gemeente Simpelveld.

Julianastraat Bocholtz

In 2025 zijn 8 woningen in een mix van 2 eengezinswoningen (geliberaliseerde) en 6 levensloopbestendige woningen opgeleverd en verhuurd. De ontwikkeling sluit daarbij naadloos aan op de in 2022 opgeleverde revitalisering van het dorpshart van Bocholtz.

Burggraverweg/Nieuwstraat Gulpen

Op deze locatie in het centrum van Gulpen gaat Krijtland Wonen 20 levensloopbestendige appartementen realiseren. Op de huidige locatie stonden 10 relatief kleine eengezinswoningen. In mei 2025 zijn de bouwactiviteiten gestart. De totale investeringsbegroting voor dit project bedraagt € 5.821.000,- incl. btw. Verwachting is dat oktober 2026 het project wordt opgeleverd en verhuurd.

onze woningen naar huurprijscategorie

Ons portefeuillebeleid uit 2021 was gericht op het bereikbaar houden van voldoende woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag. De resultaten laten zien dat een groot deel van onze woningen een betaalbare huurprijs heeft. 81% van ons woningbezit valt binnen de categorie goedkoop of betaalbaar. De cijfers zijn gebaseerd op de actuele huurprijzen (prijsspeil 2025).

- Met een goedkope huurprijs $< € 422,20$ = 269 woningen
- Met een betaalbare huurprijs $> € 477,20 - < € 731,93$ = 2.354 woningen
- Met een huurprijs tot de liberalisatiegrens $> € 731,93 - < € 900,07$ = 532 woningen
- Met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens $> € 900,07$ = 96 woningen

onze prioriteit ligt bij nieuwe verhuringen ook bij de primaire doelgroep

Krijtland Wonen blijft zich in 2025 onverminderd inzetten voor de primaire doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een laag inkomen die het meest afhankelijk zijn van betaalbare sociale huur. We houden natuurlijk de meeste woningen zoveel mogelijk bereikbaar voor de mensen die deze het hardst nodig hebben. Echter zien we aan de andere kant ook steeds meer andere doelgroepen die tussen wal en schip terecht komen op de huidige woningmarkt. Dit zijn onder andere mensen met een 'middeninkomen' waarbij kopen niet altijd een optie is, maar die teveel verdienen voor de sociale huurwoningen. Ook deze doelgroep gaan we steeds meer bedienen.

verhuringen in 2025

In 2025 verhuurden we 281 woningen, een duidelijke stijging ten opzichte van de 166 verhuringen in 2024. Een belangrijk deel van deze toename komt door de afronding en verhuur van twee nieuwbouwprojecten met in totaal 58 woningen. Ook wanneer we deze nieuwbouw niet meenemen in de analyse, blijft de groei in verhuringen opvallend groot. Dit laat zien dat er in 2025 meer woningen zijn vrijgekomen binnen de bestaande voorraad dan in voorgaande jaren. Dat deze doorstroming slechts beperkt is veroorzaakt door de nieuwbouw, bevestigt dat er in 2025 meer dynamiek is ontstaan binnen ons woningbezit dan we de afgelopen jaren gewend waren. Deze ontwikkeling is terug te zien in de mutatiegraad. Binnen het DAEB-bezit bedraagt deze 10,3% (2024: 6,9%) en binnen het niet-DAEB-bezit 16,1%. (2024: 8,3%).

De regionale verdeling verschuift dit jaar zichtbaar. Simpelveld noteert met 141 verhuringen het grootste aandeel, maar dat beeld verandert wanneer we corrigeren voor de nieuwbouw. Gecorrigeerd blijft Vaals, net als eerdere jaren, de gemeente met de meeste nieuwe verhuringen (113 in 2025 tegenover 80 in 2024). Het aantal verhuringen in Gulpen-Wittem blijft al jaren relatief beperkt (27 in 2025, 19 in 2024), wat past bij de beperkte beschikbaarheid én de structureel lagere mutatiegraad in deze kern.

bemiddelingen versus reguliere advertenties

Het aantal bemiddelingen ten opzichte van 2024 is flink afgenomen (37 in 2025 versus 58 in 2024). De eerder afgesproken nieuwe kaders worden nu inmiddels consequent doorgevoerd. Het beleid dat hier aan ter grondslag ligt is helaas nog niet definitief vastgesteld in 2025 omdat er nog enkele aanpassingen nodig waren. Na aanpassing van deze punten wordt het document definitief vastgesteld. Daarin zijn ook de aanbevelingen van de accountant meegenomen.



Opvallend is het hoge aantal bemiddelingen als gevolg van Housing trajecten (in 2024 waren dit er nog 7). Dit geeft ook meteen de steeds groter wordende druk aan van de bijzondere doelgroepen die een woning zoeken. Aan de andere kant moeten we ook concluderen dat de samenwerking met Housing naar tevredenheid verloopt en dat de geplaatste personen niet veel extra werk en/of overlast bezorgen. Het zijn wel intensievere trajecten met begeleiding en evaluaties maar over het algemeen loopt dit goed.

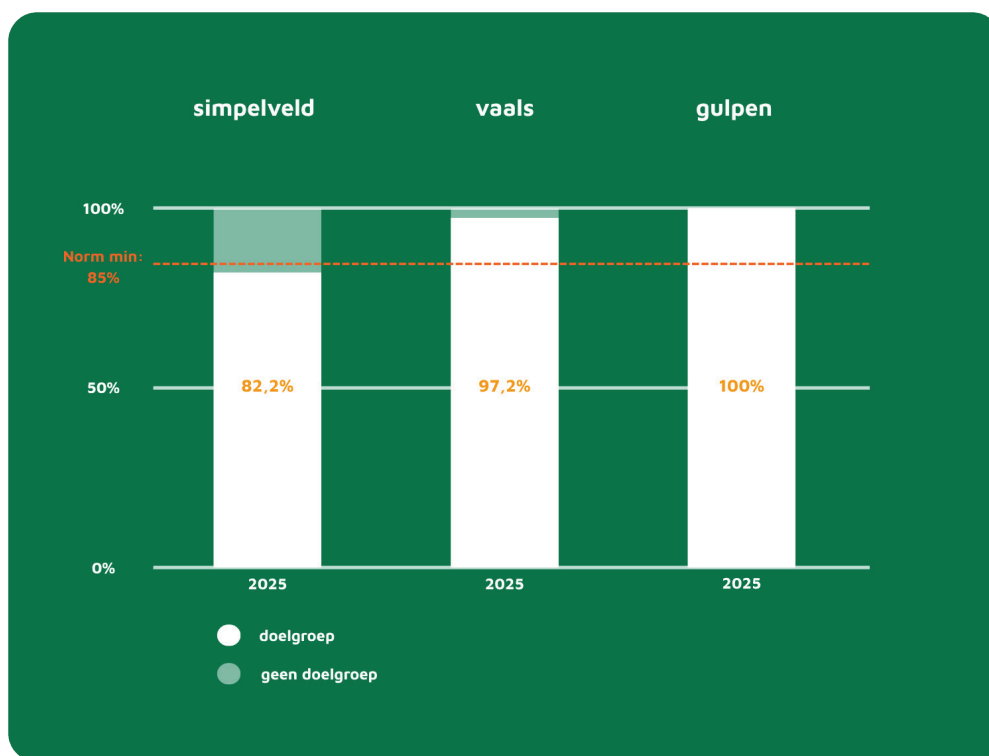
doelgroepgericht toewijzen en prestatieafspraken

Binnen onze drie gemeenten is afgesproken dat Krijtland Wonen de volledige ruimte van 15% vrije toewijzing kan benutten, zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd. Daarmee hebben we de flexibiliteit om urgente lokale opgaven op te pakken, variërend van jongeren- en seniorenhuisvesting tot bijzondere aandachtsgroepen. Dit sluit naadloos aan op het Koersplan, waarin nadrukkelijk staat dat we wendbaar moeten zijn en onze inzet moeten richten op lokale maatschappelijke meerwaarde.

Uit de figuren blijkt dat we op corporatieniveau voldoen aan de regels van de staatssteunregeling door ruim 89,8% toe te wijzen aan de doelgroep. Ook ten aanzien van passend toewijzen voldoen we ruimschoots aan de minimale eis van 95% door 97,9% passend toe te wijzen.



In Simpelveld zijn we boven de afgesproken 15% vrije toewijzingsruimte uitgekomen. Dit komt doordat twee nieuwbouwprojecten tegelijk zijn opgeleverd én waarbij we hebben 'geëxperimenteerd' met de toewijzingscriteria. We wilden namelijk ook de huishoudens met een middeninkomen de kans geven. Alleen bleek de vraag van deze groep groter dan vooraf ingeschat. We hebben deze afwijking conform de wettelijke vereisten toegelicht bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw heeft de situatie beoordeeld en vastgesteld dat de overschrijding verklaarbaar en rechtmatig is, gezien de bijzondere samenloop van nieuwbouw en lokale woningvraag.



huurverhoging

Per 1 juli 2025 heeft Krijtland Wonen de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Voor onze sociale huurwoningen (DAEB) geldt een verhoging van 4,5%, in lijn met de nationale prestatieafspraken en binnen het toegestane wettelijke kader voor de huursomstijging. Voor het niet DAEB bezit (middenhuur en vrije sector) is een verhoging van 4,1% toegepast. Hiermee sluiten we aan bij de landelijke maximale percentages voor 2025. De totale huursom in 2025 komt voor Krijtland Wonen uit op 4,48%.

Net als voorgaande jaren maken we geen gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging. We kiezen bewust voor eenvoud, voorspelbaarheid en een uitvoerbare systematiek zonder uitzonderingen binnen complexen. Daarom hebben we er in 2025 voor het eerst voor gekozen om geen onderscheid meer te maken op basis van energielabel, alle woningen ontvangen dezelfde procentuele huurverhoging. Dit voorkomt onduidelijkheid bij huurders en draagt bij aan een eenduidige uitvoering van ons huurbeleid. De huurverhoging past binnen onze volkshuisvestelijke opdracht. Waarbij we voldoende middelen genereren om te kunnen blijven investeren in kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen. Tegelijkertijd houden we rekening met de betaalbaarheid voor onze huurders, door ruim binnen de grenzen van de maximale huursomstijging te blijven. De formele huurverhogingsbrieven zijn op 9 april verzonden, conform de geldende wet- en regelgeving.

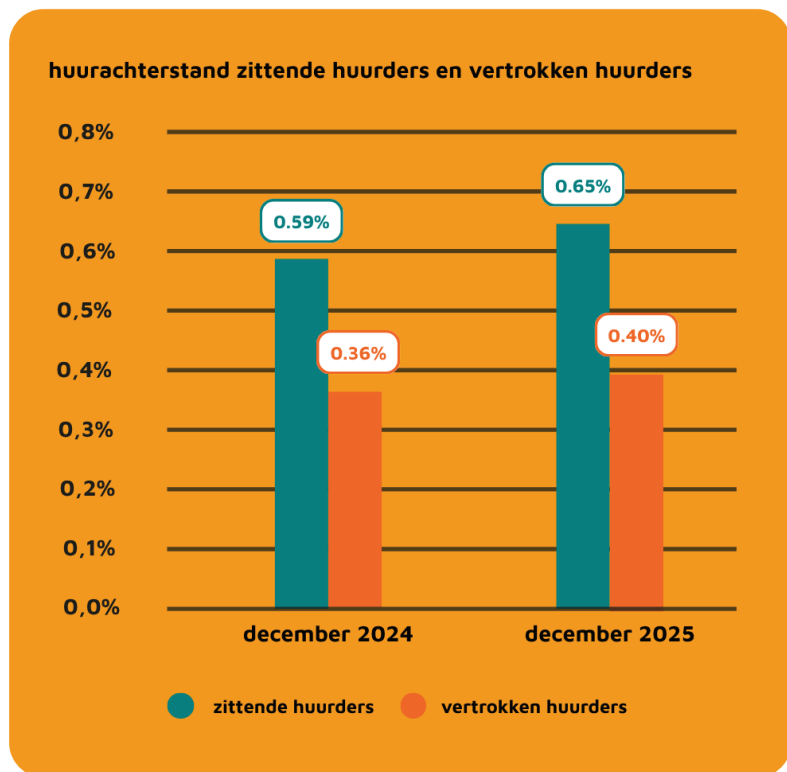
huurincasso

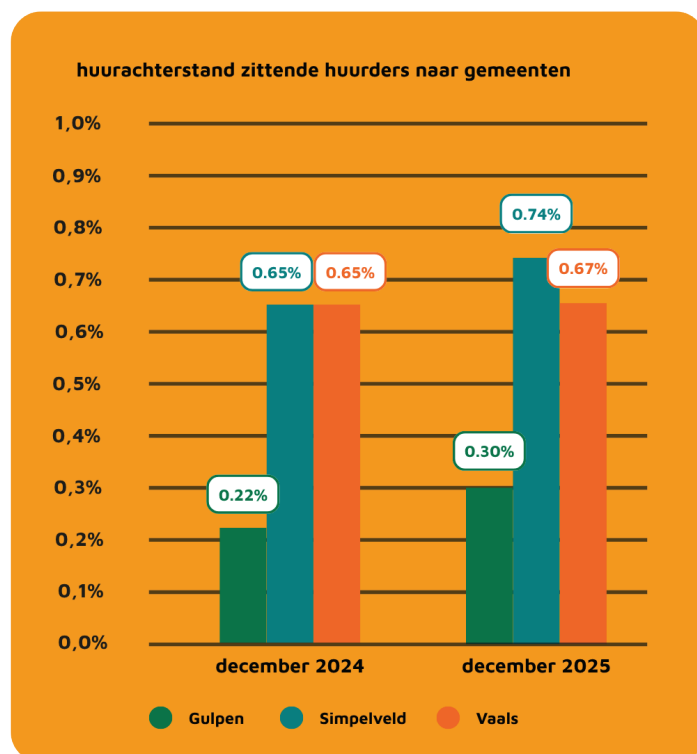
In 2025 heeft Krijtland Wonen een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van haar huurincassoproces. Met het vaststellen van het beleid Sociaal Incasseren en het structureel inzetten van onze sociaal incassospecialisten is gewerkt aan meer samenhang, duidelijkheid en een eenduidige werkwijze binnen het incassoproces.

Sinds 2022 is stapsgewijs gebouwd aan een toekomstbestendig incassoproces. In 2025 zijn deze inspanningen concreet zichtbaar geworden. Door de inzet van dashboards beschikken we over actueel en betrouwbaar inzicht in huurachterstanden en overige vorderingen. Deze zijn niet alleen beter in beeld gebracht, maar ook opgeschoond, waardoor gericht kan worden gestuurd. Daarnaast is de administratieve afhandeling verder geoptimaliseerd door meer geautomatiseerde postverwerking, verbeterde aanmaandrums en de structurele inzet van IDEAL-betalingen. Dit heeft geleid tot een efficiënter en stabiel proces met minder administratieve belasting voor medewerkers. Een belangrijke randvoorwaarde voor deze ontwikkeling was uitbreiding van formatie binnen

het incassoteam in de loop van 2025. Hierdoor is het mogelijk geworden om huurders preventief en proactief te benaderen. De extra tijd wordt bewust ingezet voor persoonlijk contact, zoals gesprekken en huisbezoeken. Deze aanpak sluit aan bij onze overtuiging dat duurzame oplossingen ontstaan door nabijheid, luisteren en maatwerk, in plaats van uitsluitend formele stappen.

Ook de samenwerking met gemeenten, maatschappelijk werk en schuldhulpverlening is in 2025 verder versterkt. Echter zien we ook dat dit niet in alle gemeenten even voortvarend gaat. Gelijktijdig is wel de financiële problematiek van huurders complexer geworden, mede door aanhoudend hoge kosten van levensonderhoud. Door vroegsignalering en intensieve samenwerking met ketenpartners kunnen problemen eerder worden gesignaleerd en worden ontruiming vaker voorkomen. Het in 2025 vastgestelde beleid Sociaal Incasseren biedt hierbij houvast en ondersteunt medewerkers bij het maken van zorgvuldige afwegingen tussen betaalbaarheid, verantwoordelijkheid en ondersteuning. De effecten van deze aanpak worden zichtbaar in de cijfers. Hoewel huurachterstanden blijvend aandacht vragen.





onderhoud: de stille kracht onder prettig wonen

Goed onderhoud is de stille kracht onder prettig wonen. In 2025 werkten we, naast onze langetermijnambities richting 2035, dagelijks aan het op peil houden en verbeteren van onze bestaande woningen. Zo zorgen we voor een veilige, duurzame en comfortabele basis voor onze huurders – vandaag én morgen. Dat doen we met planmatig onderhoud, reparaties en gerichte investeringen in en aan de woning. In 2025 gaven we hier concreet invulling aan met een brede onderhoudsopgave, waarbij kwaliteit, continuïteit en betaalbaarheid steeds zorgvuldig in balans zijn gebracht. Voor het onderhoud aan onze woningen was in 2025 een bedrag van € 12,0 miljoen begroot, voor zowel planmatige als niet planmatige werkzaamheden. In totaal is € 10,5 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden opgedragen. Deze uitgaven laten zien dat we onze middelen doelgericht en verantwoord inzetten, met oog voor de actuele onderhoudsbehoefte van ons bezit en de betaalbaarheid voor onze huurders.

niet planmatig onderhoud: dicht bij de huurder

Het niet planmatig onderhoud is onder te verdelen in reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. De hiervoor opgenomen budgetten zijn niet taakstellend, maar geven ruimte om flexibel in te spelen op de feitelijke vraag en noodzaak. De totale kosten voor reparatieonderhoud kwamen in 2025 uit op € 2,7 miljoen (begroot € 3,1 miljoen).

Het externe callcenter 24ROSA speelde hierin een belangrijke rol. In heel 2025 werden 6.402 telefoongesprekken aangenomen, waarvan 81,4% binnen 30 seconden werd beantwoord. Deze bereikbaarheid en snelheid dragen bij aan een directe en toegankelijke dienstverlening voor onze huurders.

mutatieonderhoud: kwaliteit bij doorstroming

De kosten voor mutatieonderhoud bedroegen in 2025 € 3,1 miljoen (begroot € 2,8 miljoen). Hiervan had € 1,8 miljoen betrekking op algemene mutatiwerkzaamheden en € 1,3 miljoen op vervangingen van badkamers, keukens en toiletten (BKT) bij mutaties. De werkzaamheden zijn uitgevoerd bij 242 van de in totaal 285 mutaties. Hiermee borgen we dat woningen bij een nieuwe verhuur weer voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en aantrekkelijk zijn voor nieuwe huurders.

trots op resultaat en uitvoering

We zijn trots op de manier waarop het onderhoud in 2025 is uitgevoerd. De combinatie van een goed ingerichte onderhoudsorganisatie, nauwe samenwerking met ketenpartners en een sterke focus op de huurder vertaalt zich in een hoge waardering voor onze dienstverlening. Onderhoud is daarmee niet alleen een technische opgave, maar een wezenlijk onderdeel van prettig wonen en van onze maatschappelijke opdracht.



3.2 prettig wonen in vitale kernen

Prettig wonen gaat verder dan een goed huis. Het gaat ook over je veilig voelen, elkaar ontmoeten en onderdeel zijn van een buurt waar mensen naar elkaar omkijken. In 2025 werkte Krijtland Wonen samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners aan leefbare en vitale kernen. We zien dat leefbaarheid steeds belangrijker wordt en vraagt om maatwerk, samenwerking en nabijheid. Daarom zetten we ons, samen met bewoners en ons netwerk, actief in voor buurten en wijken waar het fijn wonen is – nu en in de toekomst.

de visie naar praktijk: bewoners actief betrokken

In 2025 is onze visie op bewonersparticipatie zichtbaar tot uitvoering gekomen. Bewoners denken niet alleen mee, maar doen actief mee bij vraagstukken die hun woonomgeving raken. Zo zijn in verschillende buurten gesprekken gevoerd met bewoners over de inrichting en het beheer van het groen, en is samen nagedacht over plekken waar ontmoeting kan ontstaan of worden versterkt. Deze aanpak sluit aan bij onze ambitie om bewoners vroegtijdig en op een gelijkwaardige manier te betrekken bij plannen en ontwikkelingen.

Een mooi voorbeeld hiervan is het ontstaan van een nieuwe bewonersgroep in de Schilterstraat in Simpelveld, waar bewoners samen optrekken rondom leefbaarheid en betrokkenheid in de straat. Ook bij andere projecten zien we dat bewoners steeds vaker zelf initiatief nemen en samen met ons verantwoordelijkheid dragen voor hun woonomgeving.



gebiedsgericht werken: focus op buurten met extra aandacht

In 2025 is de inzet op gebiedsgericht werken verder versterkt. In Vallisveld is samen met bewoners en partners gewerkt aan zowel de sociale als fysieke transformatie van het gebied. De actieve bewonersgroep speelt hierin een belangrijke rol. Daarnaast is ingezet op het vergroten van ontmoetingsmogelijkheden, onder andere door plannen voor het Huis van de Wijk en door samen met bewoners te kijken naar de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Deze aanpak draagt bij aan meer onderlinge verbinding en versterkt de sociale basis in de wijk.

Ook in De Baan in Bocholtz zijn in 2025 belangrijke stappen gezet. Samen met bewoners en de gemeente Simpelveld is gewerkt aan een integrale aanpak gericht op het verbeteren van zowel de sociale als fysieke kwaliteit van de buurt. Door bewoners vanaf het begin te betrekken, ontstaat er draagvlak en ruimte voor gezamenlijke oplossingen.

ontmoeting als sleutel tot leefbaarheid

Ontmoeting speelt een belangrijke rol in het versterken van leefbaarheid. In 2025 heeft Krijtland Wonen daarom ingezet op laagdrempelige activiteiten en initiatieven die bewoners samenbrengen. Zo is de Roda JC Wijktoer in Vaals voortgezet en in 2025 uitgebreid naar Simpelveld, waarbij sport en ontmoeting zijn ingezet als verbindende kracht in de wijk. Daarnaast zijn in verschillende buurten initiatieven ondersteund die bijdragen aan een prettige en herkenbare woonomgeving. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van een muurschildering in een wooncomplex in Vaals, die samen met bewoners tot stand is gekomen en bijdraagt aan trots en identiteit in het complex.

samen sterk in het netwerk

Leefbaarheid vraagt om samenwerking. In 2025 wisten we ons netwerk steeds beter te benutten. De samenwerking met gemeenten, welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners maakt het mogelijk om bewoners beter te ondersteunen bij vragen over leefbaarheid, ontmoeting en samenleven. Door deze verbindingen te versterken, kunnen we sneller schakelen en gericht inspelen op wat er in buurten speelt. We hebben de samenwerking met Housing uitgebreid naar de gemeente Gulpen-Wittem en de eerste kandidaten op een prettige manier kunnen huisvesten. Hiermee hebben we een voor ons werkgebied dekkende samenwerking met Housing. En tot slot zijn we in Gulpen-Wittem met de gemeente gestart met het traject van buurtbemiddeling waarmee we ook hiervoor een voor ons werkgebied dekkende samenwerking hebben.



vallisveld: integrale gebiedsontwikkeling met bewoners centraal

Vallisveld is in 2025 uitgegroeid tot een van de meest omvangrijke projecten van Krijtland Wonen. In dit gebied komen wonen, zorg, leefbaarheid en participatie samen in één integrale aanpak. Samen met bewoners, de gemeente Vaals, zorgorganisatie Envida en andere partners werken we aan een toekomstbestendige wijk waar mensen prettig en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Vallisveld maakt onderdeel uit van het Deltaplan Zuid Limburg en de RegioDeal, waarin wordt ingezet op vitale buurten, passende zorg en het versterken van sociale structuren. Binnen deze samenwerkingen is Vallisveld aangewezen als een woonzorggebied waar fysieke en sociale transformatie hand in hand gaan. In 2025 is samen met partners bovendien stevig ingezet op het verkrijgen van verschillende vormen van subsidies en aanvullende financiële middelen, om de ambities voor het gebied daadwerkelijk te kunnen realiseren.

In 2025 zijn belangrijke resultaten geboekt. Vijf zorggeschikte woningen zijn gerealiseerd, waarmee een eerste concrete stap is gezet in het toekomstbestendig maken van het woningaanbod. Daarnaast is gewerkt aan de verdere ontwikkeling van een wijkpoli, waarmee zorg dichterbij bewoners wordt georganiseerd. Parallel hieraan is volop ingezet op bewonersparticipatie als fundament onder de gebiedsontwikkeling. Met ondersteuning van een wijkverbinder is een actieve bewonersgroep ontstaan die meedenkt en meewerkt aan de toekomst van de wijk. Daarnaast krijgt ontmoeting een steeds prominentere plek in Vallisveld. In 2025 zijn de plannen voor het Huis van de Wijk verder uitgewerkt, een laagdrempelige ontmoetingsplek voor bewoners, vrijwilligers en maatschappelijke organisaties. Ook is samen met bewoners gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte en het groen, met als doel ontmoeting, bewegen en verblijven in de wijk te stimuleren.

De kracht van Vallisveld zit in de samenhang. Door gelijktijdig te investeren in woningen, zorg, voorzieningen én gemeenschapskracht ontstaat een wijk die klaar is voor de toekomst. De stappen die in 2025 zijn gezet, laten zien dat deze integrale aanpak werkt. Vallisveld is daarmee niet alleen een bijzonder project waar we trots op zijn, maar ook een inspirerend voorbeeld voor andere



leefbaarheidsuitgaven

In de begroting van Krijtland Wonen is leefbaarheid opgesplitst in de 4 pijlers zoals deze ook in de Woningwet zijn opgenomen. Daarnaast is er sinds 2025 een leefbaarheidsfonds. In 2025 heeft Krijtland Wonen in totaal €244 per VHE uitgegeven aan leefbaarheid (inclusief toegerekende lasten).



3.3 dienstverlening

Goede dienstverlening begint bij bereikbaarheid, duidelijkheid en aandacht voor de huurder. In 2025 heeft Krijtland Wonen verder gewerkt aan een dienstverlening die dichtbij, persoonlijk en betrouwbaar is. We meten onze prestaties structureel via het KWH huurdersonderzoek en spiegelen deze aan de sector via de Aedes benchmark. De resultaten laten zien dat huurders onze inzet waarderen, terwijl ze ons ook duidelijke aandachtspunten meegeven voor verdere verbetering.

resultaten van het kwh-onderzoek

De klanttevredenheid wordt bij Krijtland Wonen gemeten op meerdere onderdelen van de dienstverlening. In 2025 laten de uitkomsten opnieuw sterke resultaten zien:

- Reparatieverzoeken worden door huurders gewaardeerd met een **8,5**. Dit bevestigt dat onze inzet op bereikbaarheid, snelle opvolging en samenwerking met ketenpartners zijn vruchten afwerpt.
- Nieuwe huurders beoordelen onze dienstverlening met een **8,2**. Dit laat zien dat het verhuurproces over het algemeen als prettig en duidelijk wordt ervaren.
- Vertrokken huurders geven eveneens een **8,2**, wat aangeeft dat ook bij het einde van de huurovereenkomst aandacht is voor een zorgvuldige afronding.
- De algemene dienstverlening komt uit op een **7,3**. Deze score ligt boven het landelijke gemiddelde van 7,1, maar blijft achter bij de andere onderdelen. Dit vraagt blijvende aandacht.

De algemene dienstverlening meet niet één specifiek proces, maar het totaalbeeld van het contact dat huurders met ons hebben gehad. Juist daarom zien we deze score als een belangrijk signaal om te blijven investeren in duidelijkheid, verwachttingsmanagement en onderlinge afstemming tussen teams.

aedes benchmark en kwh-label

Naast het KWH onderzoek neemt Krijtland Wonen deel aan de Aedes benchmark, waarin onze prestaties worden vergeleken met andere woningcorporaties. Op basis van de huurderstevredenheid bij nieuwe verhuur, reparaties en vertrokken huurders heeft Krijtland Wonen voor de tweede keer sinds de fusie een A oordeel behaald: de hoogste score in de benchmark. Dit bevestigt dat onze dienstverlening in de breedte goed op orde is en zich positief onderscheidt binnen de sector. De KWH metingen vormen daarbij een belangrijk instrument om niet alleen te verantwoorden, maar vooral om te leren. De structurele feedback van huurders helpt ons om gericht verbeteringen door te voeren en keuzes te onderbouwen.

kritische signalen en leerpunten

Tegelijkertijd zien we dat goede cijfers niet betekenen dat alles vanzelf goed gaat. Uit signalen van huurders, klachtenprocedures en interne reflecties blijkt dat onvrede zich vaak niet zozeer richt op de uitkomst, maar op het proces en de communicatie. Met name bij complexere dossiers, zoals overlastsituaties of langdurige trajecten, ervaren huurders soms onvoldoende duidelijkheid over rollen, verwachtingen en doorlooptijden.

In 2025 zijn geen klachten via de regionale klachtencommissie ingediend. Wel zijn er twee klachten behandeld door de Huurcommissie. Deze klachten geven waardevolle inzichten in waar onze dienstverlening kan verbeteren, met name op het gebied van tijdige terugkoppeling, uitleg over keuzes en het zorgvuldig begeleiden van huurders door processen heen.

blijven verbeteren

De resultaten over 2025 laten zien dat Krijtland Wonen een solide basis heeft op het gebied van dienstverlening. Tegelijkertijd blijven we kritisch op onszelf. We benutten de uitkomsten van het KWH onderzoek, de Aedes benchmark en signalen van huurders om onze dienstverlening verder te professionaliseren. In 2026 blijven we daarom investeren in heldere communicatie, samenwerking tussen teams en het versterken van de menselijke maat in ons dagelijks werk.

3.4 organisatie

Onze organisatie is een weerspiegeling van de wijze waarop wij als woningcorporatie van waarde willen zijn voor onze huurders, stakeholders en omgeving. Dat vraagt in onze ogen om van buiten naar binnen te werken, de klant centraal te stellen, de menselijke maat als basis voor onze inzet en handelen te nemen en het verbinden van elkaars belangen en plannen.

lerende organisatie

We werken in een sterk veranderende omgeving. Veranderingen en nieuwe ontwikkelingen, ook binnen onze sector, volgen elkaar in steeds sneller tempo op. Dit vraagt van onze organisatie om mee te bewegen en te zorgen voor voldoende wendbaar vermogen om snel en adequaat in te spelen op onze omgeving. Om onze rol goed te kunnen blijven vervullen, vraagt van organisatie en medewerkers om actief te blijven investeren in groei en ontwikkeling. Dit onder het motto 'een leven lang leren'. We bieden medewerkers een breed palet aan mogelijkheden voor bijscholing van kennis en vaardigheden, voor kennisdeling en leren van anderen, voor persoonlijke groei en ontwikkeling. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt in het kader van ieders persoonlijk ontwikkelplan. In 2025 is bijna € 74.000,- geïnvesteerd in scholing, training en groei van medewerkers.

dichtbij

We hebben onze organisatie dicht bij en in ons werkgebied ingericht. We werken met twee teams die zorgen voor de dagelijkse dienstverlening. Het ene team richt zich op verhuur en dagelijks onderhoud, het andere op leefbaarheid, incasso en wijkbeheer. Verder vinden we het belangrijk dat we onze plannen voor renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw goed voorbereiden en uitvoeren in overleg met onze stakeholders en huurders. We zoeken actief contact met onze omgeving, om te weten wat er leeft en helder te krijgen wat nodig is. Om soms het goede voorbeeld te geven en de motor te zijn voor mogelijkheden en kansen. Deze interactie vormt een belangrijk onderdeel van onze samenwerking.

samen delen en opschalen

We zoeken actief naar mogelijkheden om kennis te delen en samen te werken op onderdelen om onze schaal te vergroten. Dat biedt namelijk kansen om onze organisatie te versterken en vraagstukken efficiënter aan te pakken. De Vierkracht Alliantie, een samenwerkingsverband van Krijtland Wonen met Vanhier Wonen en Vincio Wonen is hier een goed voorbeeld van en waar in 2025 mooie stappen en eerste resultaten zijn geboekt. Daarnaast zijn we lid van 'Thuis in Limburg', een samenwerkingsverband van Limburgse woningcorporaties die hun woningen aanbieden via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem en aanbodwebsite. In het Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) vindt krachtenbundeling van de woningcorporaties actief in Parkstad Limburg plaats waarbij onder andere gezamenlijke woningmarktonderzoeken en regionale prestatieafspraken worden gemaakt en de huisvesting van bijzondere doelgroepen gezamenlijk wordt opgepakt via Housing Parkstad. Verder organiseren we samen met Vanhier Wonen en Wonen Wittem de regionale klachtencommissie Mergelland. Deze klachtencommissie doet haar werk voor huurders uit de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals, Voerendaal en Simpelveld.

plat en integraal

Onze organisatie kent een platte structuur, met drie afdelingen en een kleine staf. Afdeling klant en wonen zorgt voor de dagelijkse dienstverlening op het gebied van de eerstelijns klantvragen, wonen, verhuur, leefbaarheid, incasso en het dagelijks onderhoud. De focus van de afdeling vastgoed ligt op het planmatig onderhoud en de vastgoedontwikkeling. De afdeling bedrijfsvoering faciliteert de organisatie op het gebied van administratie, financiën, ICT en HRM. De externe controller vormt samen met de bestuurssecretaris, de junior assetmanager en directeur-bestuurder de staf. Tussen afdelingen en medewerkers zijn korte lijnen, zowel horizontaal als verticaal. Steeds meer werken we integraal en procesgericht gekoppeld aan de aard van de opgaven en het verenigen en delen van verantwoordelijkheden van medewerkers gericht op de te bereiken doelen en resultaten. De formatie bestaat ultimo 2025 uit een vaste kern van 33,8 FTE en een flexibele schil van tijdelijke inzet om pieken in het werk en opvang van taken door ziekte te kunnen organiseren.

cultuur

We werken actief aan een cultuur waarin met name eigenaarschap, samenwerken en verantwoordelijkheid geven en nemen centraal staan. In verschillende vormen en intensiteiten geven we gedurende het jaar hier invulling aan. Verder vinden we het belangrijk om elkaar ook regelmatig informeel te ontmoeten. Waar elkaar beter leren kennen en ontspanning centraal staan. In 2025 hebben we op basis van de Connect-aanpak meerdere keren met alle medewerkers gewerkt aan de inhoud van ons nieuwe koersplan. Verder zijn regelmatig formele en informele bijeenkomsten georganiseerd waar verbinding en ontmoeting van en tussen medewerkers en de cultuur van onze organisatie centraal stonden.



3.5 samenwerken

Krijtland Wonen staat dicht bij haar huurders, omgeving en samenleving. De vraagstukken en opgaven waar we voor staan, worden complexer. Er zijn meerdere partners vanuit hun belang en verantwoordelijkheid betrokken en dit vraagt om te verbinden en veel meer samen te werken. Wetende dat je alleen samen verder komt. Dit past bij onze ontwikkeling om meer en meer te groeien naar een netwerkcorporatie die in open verbinding staat met de gemeenschappen en kernen waar we bezit hebben. Samenwerken doen we vanuit warme zakelijkheid. De menselijke maat voorop en duidelijke en afrekenbare afspraken en prestaties die volgen uit de samenwerking.

partnership vastgoed

We geloven in langdurige partnership met organisaties en bedrijven die samen met ons het verschil willen maken. Het verschil in kwaliteit, in klanttevredenheid en te zorgen voor continuïteit van dienstverlening. Dit vraagt een open relatie waarbij ieders belangen zodanig worden verbonden om de grootste gemene deler te realiseren. In 2025 hebben we geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van de samenwerkingen met onze vastgoedpartners, op basis van warme zakelijkheid. Naast afspraken over prestaties wordt daarbij steeds meer ruimte gezocht en genomen om van elkaar te leren. Het beter en slimmer gebruik maken van elkaars data maakt hier onderdeel van uit.

netwerken

In het kader van kennisdeling, educatie en het versterken van de onderlinge samenwerking nemen we deel aan diverse regionale en nationale samenwerkingsverbanden met collega-corporaties. Dit zijn:

- ROW: Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties Parkstad Limburg;
- Woonalliantie Limburg: het bestuurlijk platform van alle Limburgse woningcorporaties
- MKW: landelijk platform van middelgrote en kleinere woningcorporaties.

Alle genoemde netwerken organiseren diverse malen per jaar bijeenkomsten waarbij kennisdeling, afstemmen en vormgeven van gezamenlijk (woon-)beleid, samenwerking in concrete projecten en initiatieven binnen de (regionale) volkshuisvesting, voortgang en monitoring van woonafspraken en lobby richting politiek, provinciale en rijksoverheid en andere strategische partners centraal staan.

huurdersbelangen

Dankzij de Woningwet is de positie van huurders sterker geworden. Huurdersorganisaties mogen nu gelijkwaardig meepraten bij prestatieafspraken, hebben het recht om informatie op te vragen en moeten instemmen met zaken als fusies en huurverhogingen. In 2025 zijn er meerdere overleggen geweest met het bestuur van onze huurdersorganisatie waarbij onderwerpen als biedingen, prestatieafspraken, huisvesting voor specifieke doelgroepen, nieuwbouw, renovatie en huurbevriezing aan bod kwamen. De huurdersorganisatie bracht dit jaar advies uit over de jaarlijkse huurverhoging en er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Krijtland Wonen en de huurdersorganisatie gesloten voor de komende jaren. Huurderscommissarissen Jan Damen en Sabine Kern-Steyfkens hielden daarnaast apart overleg met de huurdersorganisatie om goed op de hoogte te blijven van de samenwerking en de voortgang.

parkstad limburg

Gemeenten en woningcorporaties in Parkstad Limburg werken al lange tijd samen op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Ze worden daarbij ondersteund door stadsregio Parkstad Limburg die deze samenwerking en de daarbij behorende overleggen en bijeenkomsten ondersteunt, stimuleert en voortgang ervan bewaakt. In 2025 is veel overleg geweest over de voortgang van de woondeal Limburg in Parkstad Limburg, de totstandkoming en impact van de invoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wgmgp) in delen van de gemeente Heerlen, Kerkrade en Brunssum voor de gehele regio Parkstad Limburg en de voortgang van de regionale prestatieafspraken. Verder heeft stadsregio Parkstad Limburg samen met gemeenten en woningcorporaties verschillende subsidieaanvragen voor woningbouw naar het Rijk voorbereid en ingediend. In 2025 is 2,1 miljoen euro vanuit de Woningbouw Impuls-regeling toegekend aan de gemeente Simpelveld voor de herontwikkeling van het gebied Schoolstraat 30 in Bocholtz. Deze herontwikkeling wordt in 2026 samen met Krijtland Wonen en zorgorganisatie MeanderGroep verder opgepakt en ingevuld.

vierkracht alliantie

Sinds 2024 werken Krijtland Wonen samen met Vanhier Wonen uit Voerendaal en Vincio Wonen uit Heerlen samen op diverse onderdelen van het werk van woningcorporaties. In 2025 zijn mooie resultaten geboekt op het gebied van kennisdeling, gezamenlijk opleiden en het samen maken van beleid. Er zijn medewerkersdagen en bijeenkomsten met de RvC-leden georganiseerd om op een laagdrempelige manier elkaar beter te leren kennen. Verder hebben de bestuurders van de woningcorporaties een samenwerkingsplan 2025-2026 opgesteld waarbij enerzijds de visie op samenwerking en de ontwikkeling van Vierkracht Alliantie is geschetst en anderzijds enkele concrete stappen benoemd die de komende tijd invulling aan deze ontwikkeling moeten geven. Daarbij vormen in 2026 de resultaten van een verkenning naar een gezamenlijke backoffice een eerste belangrijke proeve van de meerwaarde van de samenwerking.



aedes

Krijtland Wonen is lid van Aedes, de landelijke koepel van belangenbehartiging van woningcorporaties. Aedes is een belangrijke gesprekspartner voor onder meer de regering en de Woonbond op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Dit jaar is onder meer sterk ingezet op het voorkomen van de invoering van de huurbevriezing, de lobby richting de landelijke politieke partijen in het kader van de nieuwe verkiezingen en formatie van een nieuw Kabinet, de Europese goedkeuring voor het kunnen borgen van investeringen van woningcorporatie in het middenhuur-segment en nieuwe afspraken tussen Aedes en Woonbond rondom het huurprijsbeleid in de komende jaren.

zorg en welzijn

Gelet op de groeiende vergrijzing in ons werkgebied zijn zorgorganisaties voor ons een steeds belangrijkere partner geworden. In het werkgebied Gulpen-Wittern en Vaals werken we samen met zorgorganisatie Envida aan het creëren van woon-zorgzones waarmee zo lang mogelijk thuis wonen van ouderen, ook als zorg nodig is, kan worden gefaciliteerd. Verder organiseert Envida in wooncomplexen van Krijtland Wonen in Vaals dagbesteding- en activiteiten voor bewoners. We hebben in 2025 geparticipeerd in de totstandkoming van het deltaplan Zuid-Limburg gericht op de zorgverlening in de toekomst binnen ons werkgebied. Verder zijn in 2025 met Envida belangrijke stappen gezet in de financiering van de transformatie van appartementen naar zorgwoningen in het gebied Vallisveld in Vaals en de komst van een wijkpoli aldaar. De eerste zorgwoningen zijn eind 2025 gerealiseerd, in 2026 wordt de wijkpoli gerealiseerd waardoor 10-minuten zorg in het gebied kan worden aangeboden. In de gemeente Simpelveld levert zorgorganisatie MeanderGroep een belangrijk deel van de huishoudelijke zorg en thuiszorg bij huurders van Krijtland Wonen. Eind 2025 zijn Krijtland Wonen en MeanderGroep overeengekomen om langjarig te willen werken aan gezonde vitale wijken binnen de gemeente waar wonen, welzijn en zorg samensmelten waardoor oudere huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in de vertrouwde wijk of buurt. Onderdeel van deze samenwerking is de realisatie van voldoende zorgwoningen in de sociale huursector, door nieuwbouw en transformatie van bestaand bezit. De herontwikkeling van de locatie Schoolstraat 30 in Bocholtz naar wonen en zorg is hier onderdeel van.

3.6 werken aan duurzaamheid

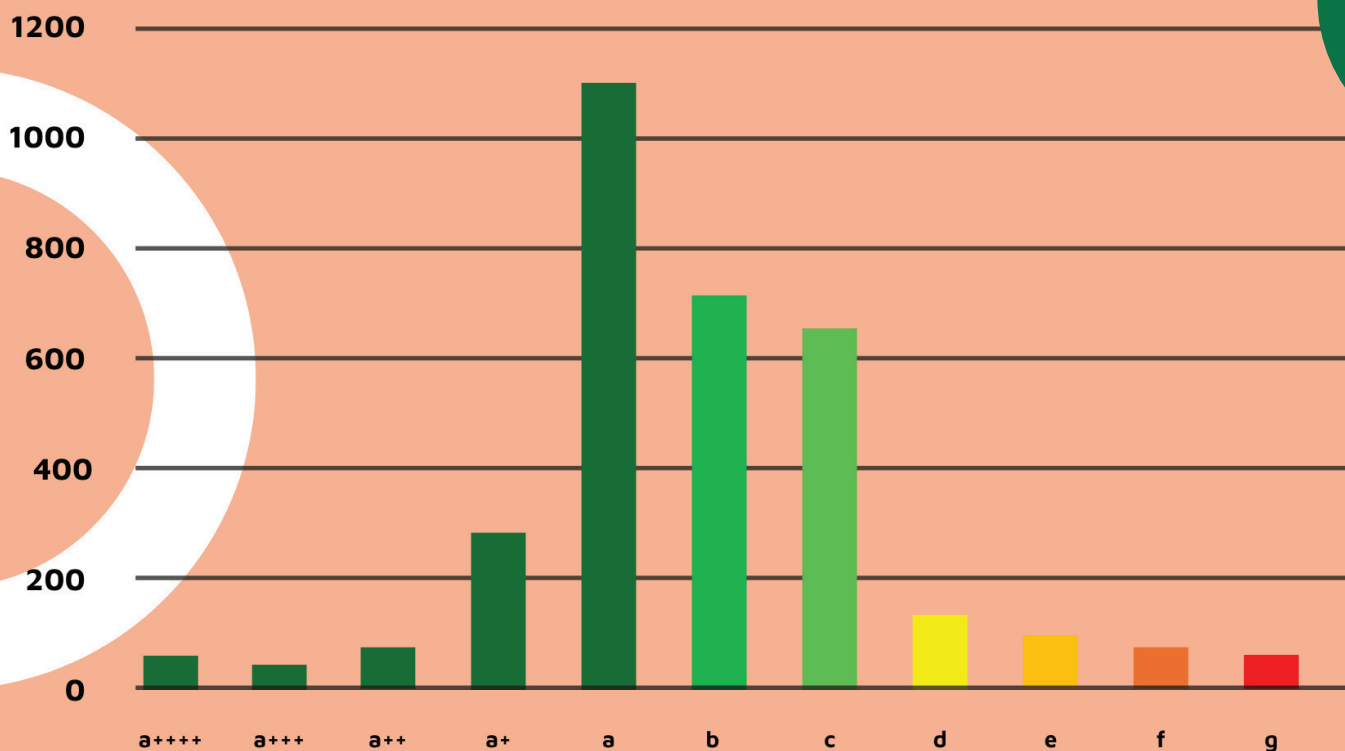
Het verduurzamen van het woningbezit is een belangrijk speerpunt van Krijtland Wonen. We nemen onze verantwoordelijkheid om te blijven werken aan betaalbare woonlasten voor onze huurders en bij te dragen aan een beter milieu. Zowel via regulier onderhoud als concrete duurzaamheidsprojecten investeren we in het energiezuiniger maken van woningen. Bij nieuwbouw maken we waar mogelijk gebruik van nieuwe technieken voor energieopwekking en -verbruik. Tot slot willen we ook onze huurders bewuster maken over hun eigen rol en verantwoordelijkheid om zuiniger met energie om te gaan. Dit doen we onder meer via actieve communicatie en informatie.

afspraken over CO₂-reductie

We zetten ons in om de landelijke afspraken in het kader van het Klimaatakkoord de komende jaren na te komen. Dit binnen de mogelijkheden en ruimte die wij hebben en krijgen. We vinden het daarbij belangrijk dat zoveel mogelijk huurders kunnen profiteren van onze inspanningen op verduurzaming. De komende jaren richten we ons op het uitfaseren van de woningen

met een energielabel E, F en G (met uitzondering van onze monumenten). In 2030 is onze doelstelling een gemiddeld energielabel A voor al onze woningen. Bovendien sturen we op warmtevraagreductie, zoals overeengekomen in de NPA 2025-2035. Daarin is maatgevend: een jaarlijkse reductie van de warmtevraag in de tijd uitgezet met een tussentijdse doelstelling voor de gemiddelde warmtevraag van de voorraad van 94 kWh/m² in 2030 en 87 kWh/m² in 2034. Met als uiteindelijke doel in 2050: gemiddeld 70 kWh/m². Eind 2025 bezit Krijtland Wonen 222 woningen met een E, F of G-label ten opzichte van 232 in 2024. Van deze 222 woningen hebben 32 woningen een monumentenstatus en bezitten een zestal woningen een slooptitel. Door te investeren in duurzaamheid en het realiseren van nieuwe woningen is de CO₂ uitstoot in 2025 afgenomen tot 8.285.992 kg ten opzichte van 8.405.542 kg in 2024. Dit is een daling van ongeveer 1,5% t.o.v. 2024.

overzicht energiebalans per 31-12-2025



aanpak via regulier onderhoud en gerichte projecten

Het verduurzamen van ons bezit verloopt via drie sporen. Het eerste spoor is via het reguliere, planmatige onderhoud waarbij we woningen verduurzamen tijdens groot onderhoud bijvoorbeeld tijdens dakrenovaties of schilderwerk. Het tweede spoor zijn onze concrete duurzaamheidsprojecten van onze complexen. Het derde spoor is vraaggestuurd waarbij we jaarlijks een budget beschikbaar stellen voor huurders die gebruik willen maken van zonnepanelen.

Naast regulier onderhoud en gerichte verduurzamingsprojecten zetten wij in op vraaggestuurde maatregelen die direct bijdragen aan lagere woonlasten en verduurzaming van onze woningvoorraad. Een voorbeeld hiervan is het project vraaggestuurde zonnepanelen voor grondgebonden woningen. Sinds medio 2023 kunnen huurders van grondgebonden woningen deelnemen aan dit project, waarbij zonnepanelen worden geplaatst tegen een maandelijkse huurverhoging. In 2025 hebben opnieuw 11 huishoudens gebruikgemaakt van dit aanbod. In totaal zijn bij deze woningen 77 zonnepanelen geplaatst.

Wij constateren dat de belangstelling voor zonnepanelen de afgelopen periode is gestagneerd. Dit hangt samen met onzekerheid bij huurders over de toekomstige gevolgen van de salderingsregeling, die per 2027 wijzigt. Deze onduidelijkheid leidt ertoe dat het aantal aanvragen lager ligt dan in voorgaande jaren. Sinds de start van het project zijn inmiddels 363 grondgebonden woningen voorzien van zonnepanelen. In totaal gaat het om 2.795 zonnepanelen. Met deze vraaggestuurde aanpak geven wij invulling aan ons duurzaamheidsbeleid en ondersteunen wij huurders bij het verlagen van hun energielasten.

Eind 2025 had 69% van ons bezit een A of B-label en 89% een groen energielabel (A, B of C). Vanaf 1 januari 2021 is de berekeningsmethodiek voor het bepalen van de energielabels veranderd, de energieletters niet. Door de nieuwe rekenmethodiek maken wij nu een onderscheid in de vereenvoudigde energielabels (met een energie-index) en de nieuwe energielabels volgens de NTA 8800 (met de nieuwe indicator voor de energieprestatie in kWh/m² per jaar). Binnen ons vastgoedbezit hebben 1.510 verhuureenheden een vereenvoudigd energielabel met een gemiddelde Energie Index van 1,54 én zijn 1.741 verhuureenheden afgemeld middels de nieuwe rekenmethodiek (NTA 8800) met een EP2 van gemiddeld 149.29 kWh/m².



investeren in bewustwording van de huurder

Ook in 2025 vinden wij het belangrijk om huurders bewust te maken van hun eigen rol in het besparen van energie en het beperken van energielasten. De inzet op bewustwording heeft in dit jaar echter een andere vorm gekregen dan in eerdere jaren. In 2025 hebben wij geen gebruik gemaakt van energiecoaches. De invulling van energiebesparing en ondersteuning van inwoners is per gemeente verschillend georganiseerd en ligt bij de betreffende gemeenten zelf.

Vanuit onze rol hebben wij in 2025 ingezet op laagdrempelige communicatie. Via onze (sociale) mediakanalen hebben wij huurders regelmatig voorzien van praktische besparingstips. Daarnaast informeren wij huurders op verzoek individueel over energiebesparing en het zuinig gebruik van hun woning. Met deze aanpak blijven wij, binnen onze mogelijkheden en in afstemming met gemeentelijke initiatieven, bijdragen aan het vergroten van de bewustwording bij huurders over energiegebruik en betaalbaarheid.

ook zelf het goede voorbeeld geven

Wij zijn ons ervan bewust dat wij als organisatie een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om duurzaamheid en bewust omgaan met energie en mobiliteit. Daarom nemen wij ook binnen onze eigen bedrijfsvoering maatregelen om onze impact op het milieu te beperken. In 2025 maken wij gebruik van een gasloos kantoorpand. Daarnaast bestaat ons wagenpark volledig uit elektrische voertuigen. Om duurzaam reizen verder te stimuleren, stellen wij elektrische fietsen beschikbaar voor onze medewerkers.

Bij reizen over langere afstanden worden medewerkers aangemoedigd om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Hiervoor stellen wij NS-kaarten beschikbaar. Met deze maatregelen dragen wij bij aan het verminderen van CO₂-uitstoot en laten wij zien dat verduurzaming niet alleen geldt voor ons vastgoed, maar ook voor onze eigen organisatie en manier van werken.



krijtland wonen



04

financiële continuïteit

We kunnen onze doelstellingen en opgaven alleen maar realiseren als sprake is van een solide financiële positie van Krijtland Wonen. Zeker gelet op de toenemende risico's en onzekerheden waar we als corporatie mee te maken hebben en nog krijgen, vragen van ons om onze financiën op orde te hebben en houden. We willen zorgen dat onze financiële positie op korte en langere termijn solide is. Dit vraagt van ons om te blijven investeren in een duurzaam verdienmodel waarin voldoende ruimte is om te blijven werken aan onze maatschappelijke opdracht en in te kunnen spelen op (onverwachte) ontwikkelingen.

4.1 risicobeheersing

Krijtland Wonen denkt graag in kansen, maar is zich ook bewust van de risico's die haar ondernemingsdoelstellingen met zich meebrengen. Er is daarom besloten risicomanagement op te zetten langs een integrale lijn. Dit betekent dat hierin een duidelijk koppeling wordt gelegd met deze ondernemingsdoelstellingen. Hierin wordt continue verbetering geborgd door een iteratieve PDCA-cyclus.

De externe onafhankelijke controller toetst in welke mate de organisatie 'in control' is over haar bedrijfsvoering en risico's. Startpunt voor de goede beheersing en sturing van de organisatie is het zogenaamde Management Control Framework (hierna MCF). Het MCF is het kader of de kapstok waarin alle met elkaar samenhangende beheersingsmaatregelen samenkomen. Via een continu en integraal cyclisch proces wordt een ondernemingsplan ontwikkeld en geactualiseerd, beleid bijgesteld, activiteiten gepland en de uitvoering gemonitord. Het three lines of defence model is ook in dit raamwerk verankerd.

In 2025 is het risicomanagement van Krijtland Wonen voornamelijk op ad-hoc basis ingericht. Dit betekent overigens niet dat onbenoemde risico's momenteel onvoldoende worden beheerst en er sprake is van een blootstelling aan onaanvaardbare restrisico's. Krijtland Wonen beschikt over een palet aan interne sturings- en beheersingsinstrumenten (statuten, reglementen,

beleidskaders etc.) waarmee de onbenoemde risico's impliciet worden beheerst. In 2025 is een aantal (significante) processen met behulp van uitgevoerde audits beoordeeld en van aanbevelingen en management respons voorzien.

Naast de beheersing van financiële risico's (door middel van scenario-analyse) is een top 5 risico's benoemd. Deze zijn onder andere het resultaat van risicosessies met het managementteam. Een belangrijk aandachtspunt blijft de kasstroomontwikkeling van de organisatie. Dit betekent dat de impact van de investeringen op het gebied van verduurzaming, de uitgaven voor het op peil houden van de kwaliteit van het vastgoed en de maatschappelijke opgave steeds moet worden getoetst aan de financiële continuïteit zoals wordt getoetst door de toezichthouders. Financiële continuïteit en kasstroomproblematiek (renteontwikkeling) blijft hoog op de agenda staan. Krijtland heeft dit risico onder controle, maar zal hierin steeds passende maatregelen moeten treffen en moeten anticiperen op wetgeving, beschikbaarheid en prijsontwikkelingen.

De monitoring van een gezonde bedrijfsvoering is evident om de doelstellingen te realiseren.

Krijtland Wonen kent de volgende vijf risico's:

1. complexiteit opgaven krijtland wonen

Het niet of niet adequaat kunnen vervullen van de opgaven waarmee Krijtland Wonen te maken heeft of krijgt **door** een gebrek aan kennis en/of organisatorische slagkracht

gevolgen	maatregelen
- De opgaven niet of niet juist kunnen realiseren; - Hogere kosten voor het realiseren van de opgaven; - Niet voldoen aan behoeften en verwachtingen van huurders en/of stakeholders, verlies van imago en vertrouwen.	- Gap-analyse uitvoeren van de kennis en slagkracht die naar verwachting nu en in de toekomst nodig is (SOLL) ten opzichte van de huidige kennis en slagkracht (IST); - Het (tijdelijk) inhuren van kennis en capaciteit gericht op het realiseren van de opgaven; - Het gericht opleiden van medewerkers; - Tijdige invulling van vrijkomende formatie als gevolg van (vroeg-)pensioen van medewerkers;

Status: in control, mits maatregelen toegepast

2. kwaliteit vastgoed

Verkeerde beleidskeuzes ten aanzien van de vastgoedontwikkeling en het onderhoudsbeleid **door** het niet volledig en/of juist in beeld hebben van de vastgoeddata/kwaliteit het huidige vastgoed van Krijtland Wonen

gevolgen	maatregelen
- Hogere kosten voor onderhoud en transformatie van het vastgoed; - Keuzes over beheer en onderhoud van vastgoed worden op basis van verkeerde en/of onvolledige informatie genomen; - Ontevreden huurders van woningen die onvoldoende kwaliteit hebben (verhuurbaarheidsprobleem m.b.t. nieuwe huurders); - Schommelend beleid, met kapitaalsvernietiging als gevolg.	- Uitvoeren conditiemeting; - Opstellen portefeuillestrategie; - Gebruikmaken van digitale woningcartotheek; - Opstellen handboek basiskwaliteit.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

3. financiële continuïteit

Het risico dat Krijtland Wonen niet op korte en ook niet op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen **door** met name de ICR onder druk staat door o.a. ook de stijgende rente, inflatie en onzekere huurinkomsten. Op basis van de lange termijn doorrekeningen voldoet Krijtland Wonen nog aan de kengetallen waarop de toezichthouders monitoren

gevolgen	maatregelen
- Opgaven worden niet uitgevoerd omdat de corporatie niet aan haar verplichtingen kan voldoen; - Lagere klanttevredenheid en/of imagoschade, verlies van vertrouwen bij huurders en stakeholders; - Onder toezicht van AwW/WSW wordt beleid gemaakt en uitgevoerd.	- Actief en frequenter uitvoeren van scenario-analyses op basis van de realisatie; - De impact van iedere significante investeringsbeslissing in combinatie van bestaande investeringen doorrekenen op langere termijn; - Alternatieve inkomende geldstromen (subsidies) monitoren; - Flexibiliteit in geldstromen (treasury-beleid) hanteren zodat snel(ler) kan worden ingespeeld op tegenvallers; - Vaste en flexibele kostenanalyses opstellen en creatief nadenken over besparingen in plaats van bezuinigingen.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

4. processen en werkwijze

De dienstverlening voldoet niet aan klanteisen en is inefficiënt

door

de basis niet op orde is én processen en werkwijzen niet beschreven zijn én processen en werkwijzen bureaucratisch zijn en niet gefocust op het creëren van klantwaarde én de organisatie onvoldoende gedigitaliseerd is

gevolgen	maatregelen
• Hogere kosten om taken te vervullen; • Ontevreden huurders en stakeholders die niet goed bediend worden; • Ontevreden medewerkers die ongelukkiger in werk zijn en waar productiviteit daalt.	• Ontwikkelen visie op digitalisering; • Bij opstellen procesbeschrijvingen aandacht voor klantwaarde, beperken foutenkans en overdrachtmomenten; • Organiseren klantreizen; • Gebruik maken van CORA standaarden en processenhandboek Aedes.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

5. verduurzaming

De haalbaarheid van de overige ondernemingsdoelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid) komt in gedrang

door

de sectorale duurzaamheidsdoelstellingen te ambitieus zijn waardoor het thema duurzaamheid een te groot beslag legt op de financiële en organisatorische capaciteit van Krijtland Wonen én omdat Krijtland Wonen niet of onvoldoende inzichtelijk heeft wat de impact van de maatregelen is die genomen wordt.

gevolgen	maatregelen
• Betaalbaarheidsproblemen bij huurders (woonquote stijgt naar onaanvaardbaar niveau door stijgende huren en energielasten); • Afwachtende houding ten aanzien van duurzaamheid, waardoor een boeggolf naar de toekomst ontstaat; • Piek in duurzaamheidsprojecten (financieel, maar vooral organisatorisch en capaciteit t.b.v. uitvoering); • Slechtere verhuurbaarheid en leegstand doordat woningen minder aantrekkelijk zijn/worden voor woningzoekenden.	• Per doelstelling in kaart brengen van de opgave (via portefeuillestrategie); • Inzetten op kostenefficiënte 'no-regret' duurzaamheidsmaatregelen; • Verbinding met collega-corporaties zoeken; • Risicodeling door het aangaan van lange termijn strategische partnerships (ketenpartners); • Scenario- (what if)/gevoeligheidsanalyses uitvoeren.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

frauderisico's

Regelmatig actualiseren we onze frauderisicoanalyse. Vanuit de frauderisicoanalyse is een analyse gemaakt welke frauderisico's aanwezig kunnen zijn binnen Krijtland Wonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detectieve maatregelen. We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's met de uitvoering van audits, in proces-overleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages. Vanuit de frauderisicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste frauderisico's onderkent:

risico's	beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via Thuis-in-Limburg bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen met memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig van doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling van aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd.

Binnen Krijtland Wonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering, en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime (zie de paragraaf over cybersecurity).

Krijtland Wonen beschikt niet over een formeel frauderesponsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Als een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA-publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

cybersecurity

In 2025 zette Krijtland Wonen opnieuw gerichte stappen om de digitale weerbaarheid verder te versterken. Zo liet de organisatie een nieuw CSAT-assessment uitvoeren op haar cybersecurityvolwassenheid. De uitkomsten toonden duidelijke technische vooruitgang, maar benadrukten ook extra aandacht voor beleid. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het jaarplan 2026 voor verdere uitwerking. Daarnaast stelde het MT in september een cyberincident responsplan formeel vast voor organisatie breed gebruik. Dat plan beschrijft helder wie handelt, meldt, opschaaft en communiceert tijdens cyberincidenten.

De auditcommissie besprak de resultaten van de CSAT en hield zicht op opvolging. Tegelijk werkte Krijtland verder aan IT-beheersing, informatiebeveiliging, continuïteit en interne toetsing. Ook stelde de accountant vast dat er geen significante tekortkomingen zijn binnen de IT-omgeving. Verder sloot Krijtland een cyberverzekering af om financiële gevolgen van cyberincidenten beter op te vangen.

soft controls

Krijtland Wonen hecht veel waarde aan zachte beheersingsmaatregelen, oftewel soft controls, omdat deze het fundament vormen voor maatschappelijk verantwoord en ethisch handelen binnen de organisatie. Harde beheersingsmaatregelen zijn pas effectief wanneer de soft controls goed zijn ingericht. Om dit te waarborgen heeft Krijtland Wonen in 2025 opnieuw een soft control scan uitgevoerd, gebruikmakend van dezelfde vragenlijst als in 2022.

Uit de scan blijkt dat Krijtland Wonen op het gebied van soft controls over het algemeen uitstekend presteert. Er zijn enkele kleine aandachtspunten, maar op de meeste vlakken is een duidelijke verbetering zichtbaar ten opzichte van 2022.

Daarnaast wordt integriteit binnen Krijtland Wonen actief bevorderd en is dit een vast agendapunt tijdens teamoverleggen, MT- en RvC-vergaderingen. Voor het voorjaar van 2026 staan diverse integriteitssessies gepland voor het personeel en het MT, samen met de externe vertrouwenspersoon.

financiële risico's

Krijtland Wonen conformeert zich voor wat de monitoring en beheersing van financiële risico's betreft aan de ratio's zoals de Aw/WSW deze stelt. Het financiële risico wordt vastgesteld aan de hand van de verwachte ontwikkeling van een viertal belangrijke financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Deze ratio's zijn volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer ook de grenzen voor wat betreft de eigen minimale financiële positie. De ratio's die Krijtland Wonen eind 2025 in haar financiële meerjarenbegroting heeft gepresenteerd voldeden aan de gestelde normen. In deze financiële meerjarenbegroting zijn ook een groot aantal mogelijke economische scenario's, waar wij in de toekomst mee te maken kunnen hebben, doorgerekend. Deze scenario's hadden betrekking op o.a. prijsinflatie, looninflatie, rentewijzigingen en huurverhoging. Met deze scenario-analyses is het mogelijk inzicht te krijgen in onze financiële speelruimte in de toekomst.

Onderstaand staan de geprognosticeerde ratio's die gepresenteerd zijn in de basis begroting 2026-2035.

	norm	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	1,54	1,53	1,67	1,53	1,55
Dekkingsratio (Leningen/Marktwaarde)	< 70%	23%	24%	27%	28%	29%
Loan to Value (LTV) (Leningen/Beleidswaarde)	< 70%	46%	49%	55%	58%	60%
Solvabiliteit	> 30%	52%	50%	43%	40%	38%

ICR:	Operationele kasstroom vóór rentelasten en rentebaten
Dekkingsratio:	Verhouding marktwaarde tot de leningportefeuille
LTV:	Verhouding beleidswaarde tot de leningportefeuille
Solvabiliteitsratio:	Verhouding eigen vermogen en totaal vermogen op basis van beleidswaarde

4.2 verslaglegging

kasstroom en resultaat

In het verslagjaar is een positieve operationele kasstroom van ruim € 4,1 miljoen gerealiseerd. De positieve operationele kasstroom was ontoereikend om de financieringsactiviteiten te voldoen. De uitgaande kasstromen voor nieuwbouw, woningverbeteringen en de kantoorverbouwing (totaal ca € 17,5 miljoen) hadden een aanzienlijke impact op de totale kasstroom. Anderzijds werden leningen aangetrokken voor in totaal € 21,5 miljoen. Per saldo namen de liquiditeiten in 2025 toe met € 1,1 miljoen.

resultaat (x € 1.000)	2025	2024
Exploitatieresultaat	10.279	9.725
Verkoopresultaat	90	86
Resultaat overige activiteiten	164	163
Overige organisatiekosten	-1.141	-1.136
Leefbaarheid	-922	-792
Financieringsresultaat	-3.153	-2.882
Resultaat vóór waardeverandering vastgoed	5.317	5.164
Waardeverandering vastgoed	27.862	34.655
Resultaat vóór belastingen	33.179	39.819
Vennootschapsbelasting	-908	-1.399
Resultaat na belastingen	32.271	38.420

Het exploitatieresultaat, zijnde de opbrengsten en kosten uit het verhuren, beheren en onderhouden van het woningbezit, kwam in 2025 uit op € 10,3 miljoen. Dit exploitatieresultaat bedroeg in 2024 € 9,7 miljoen en is dus met € 0,6 miljoen gestegen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van hogere huuropbrengsten, die o.a. zijn ontstaan door de oplevering van 58 nieuwbouwwoningen. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille ad € 90.000 wordt toegerekend aan de verkoop van 3 eengezinswoningen (2 in exploitatie en 1 als voorraad). Het lagere financieringsresultaat, zijnde het saldo van rentelasten en rentebaten, is een gevolg van stijgende rentelasten op de leningenportefeuille en lagere rentebaten.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille ad € 27,9 miljoen zijn toe te rekenen aan de stijging van de marktwarde in verhuurde staat én de oplevering van 58 nieuwbouwwoningen. De marktwarde van deze nieuwbouwwoningen bedraagt ultimo 2025 € 15,3 miljoen. De marktwarde van het bestaand bezit is in 2025 met 7,0% gestegen ten opzichte van 2024. Een oorzaak hiervan is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs. In Zuid-Limburg is deze in het 4e kwartaal van 2025 met gemiddeld 6,6% gestegen ten opzichte van het 4e kwartaal 2024.

De gemiddelde marktwarde per wooneenheid bedraagt € 149.150, de gemiddelde leegwaarde per wooneenheid bedraagt € 248.655. In 2025 heeft een markttechnische update van het bestaand bezit plaatsgevonden. De nieuwbouwwoningen zijn volledig getaxeerd.

Het jaarresultaat van 2025 kwam uiteindelijk uit op € 32,2 miljoen positief als gevolg van de invloed van de waarderingssystematiek waarbij de waardeveranderingen van de op marktwarde gewaardeerde activa rechtstreeks in het resultaat dienen te worden verwerkt.

splitsing daeb en niet-daeb activiteiten

Krijtland Wonen maakt gebruik van een administratieve scheiding voor het splitsen van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Alle baten, lasten, activa en passiva worden administratief toegerekend aan een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak op basis van realisatie dan wel een verdeelsleutel die gebaseerd is op de ontvangen huursom in het boekjaar.

beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2025 gestegen met 10,2% t.o.v. 2024 naar een waarde van € 506 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van stijging van de verkoopprijzen en leegwaarden van de vastgoedportefeuille én de oplevering van de nieuwbouwwoningen.

beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In het boekjaar 2025 heeft Krijtland Wonen de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
- Voor onderhoud is nu de meerjaren onderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten ingerekend in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde:

Het bestuur van Krijtland Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, en bedraagt € 237 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 505.834
Beschikbaarheid (door exploiteren)	- € 23.340	
Betaalbaarheid (huren)	- € 101.116	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 182.742	
Beheer (beheerkosten)	- € 9.904	
Sociale disconteringsvoet	€ 80.036	
Beleidswaarde		€ 268.768

Dit impliceert dat ongeveer 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

vermogenspositie

Per 31 december 2025 bedroeg het vermogen € 403,0 miljoen op basis van op marktwaarde gewaardeerde activa. Ultimo 2025 is in het vermogen in totaal € 281,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2024: € 254,6 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid. De mogelijkheid om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren is ons inziens in deze regio zeer beperkt door de demografische ontwikkelingen en de momenteel sterke vraag naar sociale huurwoningen.





05

verslag van de raad
van commissarissen

Krijtland Wonen kent een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een intern toezichthoudend orgaan, de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

De RvC vindt dat hij dit het meest effectief kan doen door – naast het houden van toezicht – primair te dienen als bron van inspiratie en motivatie voor de directeur-bestuurder (meer dialoog en minder nadruk op controleren), handelend vanuit een basishouding van vertrouwen. Dit uiteraard rekening houdend met de kaders van de vigerende Governancecode en hetgeen is vastgelegd in de statuten en reglementen van Krijtland Wonen.

toezicht en bestuur

Krijtland Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet en heeft als rechtsvorm gekozen voor een stichting. De organisatie wordt bestuurd door een eenhoofdige directeur-bestuurder en een RvC bestaande uit vijf leden. Krijtland Wonen is lid van brancheorganisatie Aedes en onderschrijft en hanteert de Governancecode woningcorporaties 2020 voor goed bestuur en toezicht. De Governancecode woningcorporaties kent 5 principes die voor ons leidend zijn:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar;
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Alle betrokkenen handelen volgens de integriteits- en gedragscode voor RvC, bestuur en medewerkers van Krijtland Wonen. De integriteits- en gedragscode is te raadplegen op de website van Krijtland Wonen.

functioneren bestuur

Het bestuur van Krijtland Wonen werd over het gehele jaar 2025 gevormd door de heer M.L.H. Sluijsmans. Zijn salariëring volgt de WNT-normering voor woningcorporaties en de voor Krijtland Wonen geldende staffel. Er is een bestuursreglement vastgesteld dat zijn rechtspositie regelt, zijn taken beschrijft en aangeeft waarover en wanneer met de RvC overleg dient te worden gevoerd en/of toestemming dient te worden gevraagd. De directeur-bestuurder is voor het geheel eindverantwoordelijk.

De RvC beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder jaarlijks op basis van vastgestelde, meetbare criteria waaronder competenties uit de Woningwet 2015. Daarnaast wordt jaarlijks een persoonlijk ontwikkelplan in overleg met de directeur-bestuurder opgesteld. Over 2025 oordeelt de RvC dat de directeur-bestuurder goed gefunctioneerd heeft en zijn resultaat- en ontwikkelafspraken heeft gehaald. De RvC hecht er waarde aan de directeur-bestuurder te complimenteren met de wijze waarop hij in 2025 zijn bestuursrol heeft vervuld. De directeur-bestuurder behaalde in 2025 119 PE-punten. Daarbinnen rondde de directeur-bestuurder in 2025 cum laude de MRE-opleiding bij TIAS Utrecht/Tilburg af, met een 8.5 gewaardeerde thesis met als onderwerp "Hoe maak je woningen geschikt voor senioren?".

samenstelling raad van commissarissen

De samenstelling van de RvC, en ook het rooster van aftreden en de honorering over 2025 is in onderstaande tabel opgenomen.

Eerste benoeming	Naam	Aftredend	Herbenoembaar	Functie	Bezoldiging	WNT norm	VTW norm
1-1-2020	F.A. de Schepper	1-1-2028	Nee	Lid/ Voorzitter	€ 17.556	€ 23.100	€ 18.480
26-6-2017	H.W.P Stassen	14-6-2025	Nee	Lid	€ 5.259	€ 6.919	€ 5.536
29-1-2018	J.H.H. Damen	27-1-2026	Nee	Lid	€ 11.704	€ 15.400	€ 12.320
1-4-2023	I.H.H. Ambaum-Jordens	1-4-2027	Ja	Lid/ vicevoorzitter	€ 11.704	€ 15.400	€ 12.320
1-1-2025	G.K.E. Coenen	31-12-2028	Ja	Lid	€ 10.729	€ 14.092	€ 11.294
21-3-2025	S.S.J. Kern-Steyfkens	20-3-2029	Ja	Lid	€ 9.103	€ 12.109	€ 9.582

In 2025 vonden wijzigingen plaats in de samenstelling van de RvC. Per 1 januari 2025 is de openstaande vacature als gevolg van het aftreden van de heer Rijvers in 2024 ingevuld door de heer G.K.E. Coenen. De heer Stassen nam afscheid per medio 2025 na het bereiken van de maximale zittingstermijn. Per 21 maart 2025 is mevrouw Kern-Steyfkens toegetreden.

De werving van de twee nieuwe commissarissen is georganiseerd zonder tussenkomst van een extern bureau. Het wervingstraject is succesvol afgerond mede dankzij de inbreng van onze huurdersbelangenorganisatie, de OR en het MT, die actief geparticipeerd hebben.

In verband met het aftreden van de heer Damen in januari 2026 is eind 2025 besloten om de daaropvolgende wervingsprocedure op dezelfde wijze vorm te geven.

De externe evaluatie van de RvC heeft plaatsgevonden nadat de twee nieuwe leden formeel zijn toegetreden tot de RvC; op deze manier kunnen wij evaluatie en toekomstige koers goed combineren. Deze evaluatie is onder externe begeleiding eind 2025 succesvol afgerond; de aandachtspunten die uit de evaluatie volgden, worden in 2026 e.v. opgepakt door de RvC.

De RvC beschikt gezamenlijk over brede ervaring in bestuur, toezicht en relevante maatschappelijke domeinen. De hoofd- en nevenfuncties van de toezichthouders worden jaarlijks besproken om mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen.

Commissies van de RvC

De RvC kent drie vaste commissies:

Auditcommissie: bestaande uit de heren Damen (voorzitter) en De Schepper. In 2025 kwam de commissie drie keer bijeen met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de externe businesscontroller. Onderwerpen waren onder meer de jaarrekening 2024 en het bijbehorende accountantsverslag, (financiële) kwartaalrapportages, kaders voor de begroting en de begroting 2025, meerjarenbegroting, managementletter, de (ver) nieuwbouw van het kantoorpand, diverse bouwprojecten en de liquiditeit- en financieringsbehoefte. De accountant was twee keer aanwezig voor bespreking van het accountantsverslag bij de jaarrekening en de managementletter. Al naar gelang de agenda daar aanleiding toe gaf schoof ook de manager vastgoed aan bij de vergadering.

Remuneratiecommissie: bestaande uit mevrouw Ambaum-Jordens (voorzitter) en de heer Coenen. De commissie voerde in december het jaarlijks functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder en sprak haar waardering uit voor zijn leiderschap aan de organisatie en de behaalde resultaten. Unaniem heeft de RvC besloten de benoemingstermijn van de directeur-bestuurder met vier jaar te verlengen en de beloning voor 2025 conform de WNT-regelgeving vast te stellen. Mede op verzoek van de directeur-bestuurder heeft de commissie besloten vier keer per jaar een korte reflectie te plannen.

Huurderscommissie: bestaande uit de heer Damen en mevrouw Kern-Steyfkens. In 2025 hebben de huurderscommissarissen periodiek met de huurdersorganisatie gesproken en heeft de nieuwe commissaris ook met het bestuur van stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen kennis gemaakt.

In de commissievergaderingen worden inhoudelijke onderwerpen meer diepgaand verkend. Aan de hand van het verslag vindt een terugkoppeling hiervan plaats in de RvC-vergadering.

Overzicht kennisgebieden, hoofdfunctie (beroep) en behaalde PE-punten:

Naam	Kennisgebied	Hoofdfunctie	PE-punten
S.S.J. Kern-Steyfkens	Verandermanagement, bestuurlijke netwerken, complexe bouwprojecten	Programma Directeur Waterschap Limburg	5
F.A. de Schepper	Financiën & control, juridisch	Gepensioneerd en eigenaar de Schepper Advies	12
J.H.H. Damen	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling & beheer	Zelfstandig consultant	6
G.K.E. Coenen	Zorg en Welzijn, organisatie	Bestuurder Tobas Jeugdzorg	17
I.H.H. Ambaum-Jordens	Lokale doelgroepen en leefbaarheid	Bestuurder stichting Kom Leren	11

de rollen van de raad van commissarissen

Goed toezicht wordt gehouden vanuit verschillende rollen. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de rol maar wordt nadrukkelijk een meerwaarde voor Krijtland Wonen beoogd, mede gelet op het veranderde speelveld voor woningcorporaties en de ontwikkelingen in de maatschappij. De RvC van Krijtland Wonen ziet, in de relatie met de directeur-bestuurder en de organisatie, als haar meerwaarde:

Het bieden van nieuwe perspectieven: vanuit verschillende achtergronden is de RvC in staat om (proactief) vanuit andere perspectieven vraagstukken te bezien en hierover vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen. Ook brengt de RvC kennis en geleerde lessen uit andere sectoren in. Waar nodig worden over actuele onderwerpen extra themabijeenkomsten georganiseerd.

Verbinding met huurders, stakeholders en netwerkorganisaties: de RvC staat in verbinding met huurders stakeholders en netwerkorganisaties, zoekt hen actief op en brengt de input en vraagstukken van hen in. De RvC hecht aan een betrokken huurdersorganisatie, cruciaal daarbij is een goed wederzijds vertrouwen in zowel de organisatie als de directeur-bestuurder.

Borging doelstellingen bestuur en beleid: de RvC ziet toe dat de sociaal maatschappelijke doelstellingen ten behoeve van huurders en stakeholders voldoende zijn geborgd bij de directeur-bestuurder en in het beleid van Krijtland Wonen.

onafhankelijkheid RvC belangrijk: de RvC waakt voor haar onafhankelijke rol en gaat met partijen een gesprek aan als de onafhankelijke rol in het geding is. De RvC handelt vanuit een positie die gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de organisatie is.

Collegiaal functioneren: de RvC vindt het belangrijk als collectief te functioneren. Doel hiervan is te komen tot een zo verantwoord mogelijk besluitvormingsproces. Dit betekent, gedegen, niet overhaaste besluitvorming

en het minimaliseren van risico's. Leden van de RvC krijgen en nemen ruimte voor open discussie met respect voor elkaars uitgangspunten, bij voorkeur leidend tot een collegiaal besluit. Het voeren van een goede, open discussie gaat vooraf aan het innemen van een gezamenlijk standpunt. Dit betekent in de praktijk dat besluiten zoveel mogelijk in consensus worden genomen. Lukt dit niet, dan worden overwegingen transparant vastgelegd en beslist de meerderheid.

Werken vanuit vertrouwen: de RvC vindt het belangrijk dat de toezichthoudende rol van de RvC wordt ingevuld vanuit vertrouwen. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke afstand tussen de RvC, directeur-bestuurder en de organisatie, waardoor iedereen de ruimte heeft om zijn functie goed in te vullen. Er kunnen zich momenten of situaties voordoen dat deze afstand niet gewenst is. De RvC acteert dan niet alleen volgend maar ook proactief, als zij daar reden toe ziet en met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder.

RvC heeft voorbeeldfunctie: de cultuur en het gedrag binnen Krijtland Wonen moet een open en veilige sfeer bieden voor iedereen. De RvC hecht daar zeer aan en is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie. De RvC is zich terdege bewust van zijn positie, de daaraan verbonden invloed en verantwoordelijkheid en de noodzaak deze voor betrokkenen inzichtelijk en controleerbaar aan te wenden. Over het gevoerde beleid en de daarbinnen genomen besluiten wordt regelmatig, proactief en volledig verantwoording afgelegd. Het elkaar aanspreken binnen de RvC en het aanspreekbaar zijn van de RvC voor huurders, stakeholders en netwerkorganisaties, is de natuurlijke houding. De RvC staat een sobere, prudente wijze van handelen voor en stelt zich dienstbaar op in functie van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.

uitvoering taken van de raad van commissarissen

De RvC wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan het functioneren van Krijtland Wonen door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen. Hiervoor zijn de volgende taken te onderscheiden:

De RvC als toezichthouder: de RvC houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie. De eisen die aan de organisatie worden gesteld zijn hoog. De samenleving en de overheid zijn kritische partners als het gaat om de sociaal maatschappelijke prestaties van de organisatie. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het tot stand komen en uitvoeren van het beleid door bestuur en op de algemene gang van zaken bij de corporatie. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de sociaal maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, missie en visie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich ook naar het belang van de betrokken belanghebbenden, in eerste instantie de huidige en toekomstige huurders. De RvC controleert de organisatie en directeur-bestuurder zowel vooraf als achteraf op het gevoerde beleid en de gemaakte keuzes. Hierbij wordt zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst. Dit betekent dat niet alleen gekeken wordt naar begroting, jaarrekening, kwartaalrapportages e.d., maar dat ook gesprekken gevoerd worden met medewerkers, ondernemingsraad, huurdersorganisatie, andere stakeholders en netwerkorganisaties. Op deze manier ontstaat een gewogen beeld.

De RvC als klankbord: de RvC fungeert voor de directeur-bestuurder als klankbord, waarbij de RvC (proactief) gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van diverse (beleids-) vraagstukken. Deels gaat het om advieskracht, vanuit het netwerk, de bestuurlijke ervaring en inhoudelijke expertise van de commissarissen. De leden van de RvC voelen zich verbonden met Krijtland Wonen en kunnen volstrekt vertrouwelijk meedenken met de directeur-bestuurder. Met het oog op een goede samenwerking tussen directeur-bestuurder en RvC, hanteert de RvC een positief kritische houding. Een goed samenspel tussen directeur-bestuurder en RvC betekent ook goed tegenspel.

De RvC als werkgever: naast de rol als toezichthouder en klankbord die hiervoor al zijn verwoord, treedt de RvC op als werkgever van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie voert hiervoor namens de voltallige RvC de nodige gesprekken met de directeur-bestuurder waaronder het jaarlijks beoordelingsgesprek en de vastlegging van de met elkaar overeengekomen jaarlijkse resultaatafspraken.

De RvC als vertegenwoordiger: dit betekent dat de RvC actief oren en ogen open dient te houden voor de visie en verwachtingen van de stakeholders van Krijtland Wonen, zoals de betrokken gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en andere netwerkorganisaties waarmee wordt samengewerkt, over het realiseren van de koers van de organisatie. De RvC treedt daarbij op zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid te treden van de directeur-bestuurder. Een bijzondere stakeholder is de stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen, waarmee de RvC een directe relatie heeft doordat twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van deze huurdersorganisatie.

Contact met de organisatie: om het contact met de organisatie goed in te vullen, vindt de RvC het belangrijk regelmatig contact te zoeken en te hebben met het managementteam, medewerkers en de Ondernemingsraad. Managers of medewerkers worden in de vergadering uitgenodigd om specifieke onderwerpen waarbij zij betrokken zijn en op de agenda staan, nader toe te lichten. Daarnaast zijn er ook informele momenten van ontmoeting met de medewerkers.

Voor de komende jaren houdt een aantal onderwerpen extra aandacht, gelet op de impact en (mogelijke) risico's van deze onderwerpen voor de organisatie als geheel, maar ook voor bestuur en toezicht:

- Samenwerking en strategische positionering, met name vormgegeven in de Vierkracht Alliantie;
- Betaalbaarheid;
- Verduurzaming;
- Portefeuillestrategie;
- Verbinding in de wijk;
- Passende huisvesting voor groeiende groep senioren.

werkzaamheden raad van commissarissen in 2025

In 2025 vonden zes RvC-vergaderingen plaats. Elke vergadering start de RvC met een vooroverleg. Vervolgens sluiten de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en (voor een deel van de vergadering) diverse MT-leden aan. In een aantal vergaderingen hebben medewerkers en stagiaires toegelicht met welke projecten of werkzaamheden zij zich bezighouden.

Terugkerende agendapunten zijn het strategisch beleid, mede in het kader van de landelijke en regionale prestatieafspraken. Daarnaast zijn de nieuwbouwprojecten, ketensamenwerkingen en andere ontwikkelingen in de organisatie onderwerp van gesprek. Ook het thema governance, integriteit en mogelijke frauderisico's komt elke vergadering op de agenda. Verder vindt terugkoppeling plaats van de onderwerpen die in de commissies aan de orde zijn geweest.

Krijtland Wonen heeft een duidelijk omschreven koersplan: de RvC is meerdere malen hierover in gesprek geweest met de directeur-bestuurder en het MT. Dit heeft o.a. geleid tot een gezamenlijke (hei) dag in november, inclusief bezoek aan Vallisveld en de ontwikkelde zorgwoningen. In zijn algemeenheid overheerst tevredenheid over de koers die Krijtland Wonen is ingeslagen: er is sprake van een toekomstgericht ondernemerschap, waarbij de rol van data en informatie steeds belangrijker wordt, zonder het contact met onze huurders kwijt te raken.

Naast de reguliere vergaderingen was de RvC ook bij andere activiteiten aanwezig: oplevering bouw Julianastraat in Bocholtz en de opening van ons verbouwd kantoor aan de Markt 100 in Simpelveld. Daarnaast geeft de RvC graag acte de presence bij bijzondere gelegenheden zoals jubilea, huurdersbijeenkomsten etc.

overleg met medezeggenschap

Om de algemene gang van zaken in de organisatie te bespreken vond conform artikel 24 van de Wet op de ondernemingsraden (WOR) tweemaal een overleg plaats met de ondernemingsraad. De RvC ervaart een positieve insteek, de medewerkers en de directeur-bestuurder dragen gezamenlijk bij aan een gezonde en professionele organisatie.

honorering

De WNT bepaalt de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC. In 2025 is voor Krijtland Wonen bezoldigingsklasse D van toepassing. Op basis van het maximum voor klasse D is de bezoldiging voor de directeur-bestuurder op advies van de remuneratiecommissie door de RvC vastgesteld op € 164.000,- in 2026.

De WNT geeft aan dat de beloning voor een RvC lid en voor de voorzitter respectievelijk 8% en 12% van de maximum bezoldiging van de eigen directeur-bestuurder is. De RvC heeft besloten een gematigd beloningsbeleid te voeren en te kiezen voor een bezoldiging van 95% van het toegestane maximum. Hiervan uitgaande is de honorering voor 2026 vastgesteld op € 17.556,- voor de voorzitter en € 11.704,- voor de leden. De RvC ziet voor 2026 af van indexering.

In onderstaande tabel staan de nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2025 vermeld. Deze worden allen met goedkeuring van de RvC vervuld.

Voorzitter Vereniging Ons Limburg	Onbezoldigd
Bestuurslid platform middelgrote en kleine woningcorporaties Nederland (MKW)	Onbezoldigd
Voorzitter bestuur Brede Maatschappelijke Voorziening Spaubeek	Onbezoldigd
Leefbaarheidsraad Provincie Limburg	Onbezoldigd

besluiten en goedkeuring

In de reguliere RvC-vergaderingen werden in het verslagjaar 31 besluiten genomen. Belangrijke agendapunten in 2025 waren:

- Treasury jaarplan en het bijbehorend statuut;
- De jaarlijkse huurverhoging;
- De periodieke managementrapportages;
- De jaarrekening en het jaarverslag 2024;
- De begroting en jaarplan 2026 inclusief MJB 2026 - 2035;
- Fase 0 document Heuvel/Maastrichterlaan Vaals;
- Verbouwplan kantoorpand Markt 100 Simpelveld;
- Goedkeuring Koersplan 2026 – 2028;
- Benoeming nieuwe commissarissen en een stagiair in de RvC.

evaluatie accountant

De RvC heeft in zijn vergadering van 23 juni 2025 de externe accountant geëvalueerd. In deze evaluatie zijn zowel het functioneren van de accountant als de kwaliteit van de wederzijdse samenwerking beoordeeld. Daarbij is onder meer gekeken naar het nakomen van wederzijdse afspraken, de kwaliteit en tijdigheid van de communicatie, de samenwerking gedurende de uitvoering van de controlewerkzaamheden, de borging van de onafhankelijkheid en de kwaliteit van de rapportages.

oordeel van de raad van commissarissen

De RvC heeft een positief oordeel over en veel waardering voor de manier waarop de directeur-bestuurder leidinggeeft aan de organisatie, het gevoerde en voorgenomen beleid en de behaalde resultaten. De RvC waardeert de open en transparante wijze waarop zij wordt geïnformeerd en betrokken bij zowel interne en externe ontwikkelingen van de organisatie. Ook spreekt zij haar waardering uit voor de medewerkers die op een gepassioneerde manier het belang en het welbevinden van onze huurders vooropstellen. De managers en ondersteunende afdelingen faciliteren dit op een voortreffelijke wijze en anticiperen goed op nieuwe ontwikkelingen. Wij zijn dan ook verheugd met de tevredenheidsscore die onze huurders aan Krijtland Wonen gegeven hebben.

Krijtland Wonen laat zich zien als een belangrijke maatschappelijke partner, die initiatief en verantwoordelijkheid neemt en samen met andere partijen actief invulling geeft aan de huisvesting voor onze (potentiële) huurders in het mooie Heuvelland.

Het afgelopen jaar is een jubileumjaar: 125 jaar geleden werd in Vaals één van de rechtsvoorganger van Krijtland Wonen opgericht. In dit kader is het aardig om te vermelden dat er plannen zijn ontwikkeld om de destijds gebouwde woningen te vervangen: moderne huisvesting die zeker weer over een zeer lange periode aan onze huurders een fijn woongenot gaat bieden.

De RvC heeft alle vertrouwen in de toekomst van Krijtland Wonen en ziet de uitdagingen die er zijn met vertrouwen tegemoet.

Simpelveld, 15 juni 2026,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

.....
De heer F.A. de Schepper (voorzitter)

.....
Mevrouw I.H.H. Ambaum-Jordens (vicevoorzitter)

.....
De heer G.M.I. Coenen (lid)

.....
Mevrouw S.S.J. Kern-Steyfkens (lid)

.....
Mevrouw R.N. Driittij (lid)



06

kerncijfers krijtland wonen

huisvestende doelgroep	2025
Aantal huurwoningen DAEB (per 31-12)	3.153
Aantal huurwoningen niet-DAEB (per 31-12)	98
Mutatiegraad woningen (%)	7,4%
Nieuwe verhuringen totaal (aantal)	266
Aandeel verhuringen passend toegewezen (%)	98%
Totale leefbaarheidsuitgaven (€)	€90.297

huurprijs	2025
Gemiddelde huurprijs (€ per woning)	€ 645,58
% goedkope woningen (2025: < € 477,20)	8%
% betaalbare woningen (2025: < € 731,93)	73%
% dure woningen (2025: < € 900,07)	16%
% dure woningen boven liberalisatiegrens (2025: > € 900,07)	3%
Huurverhoging per 1 juli (% per jaar)	4,5%

kwaliteit woningvoorraad	2025
Opgeleverde gerenoveerde woningen (aantal)i	48
Opgeleverde nieuwbouwwoningen (aantal)	58
Woningen met minimaal groen energielabel (A, B of C)	2905
Reparatieverzoeken < € 750 incl. huurdersonderhoud (aantal per woning)	1,08
Mutatieonderhoud (€ per mutatie)	€13.000
Planmatig onderhoud inclusief verbeteringen (€ gemiddeld per woning)	€1.298
Woningaanpassingen (aantal)	9

financiële positie	2025
Marktwaaarde (€ per woning)	€ 149.150
Beleidswaarde (€ per woning)	€ 76.229
Interest coverage ratio	2,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	52,2%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	37%
Resultaat (x 1.000)	€ 38.420
Huurachterstand zittende huurders (€)	€ 178.600
Huurachterstand zittende huurder (%)	0,60%
Leegstand woningen	€ 451.000
Leegstand overig (garages, MOG, ZOG, BOG)	€ 53.000

Medewerkers	2025
Aantal medewerkers	39
Aantal FTE	33,5
Verloop (%)	3%
Ziekteverzuim	5,8%
Gemiddelde leeftijd	47 jaar



07

verklaring van het bestuur



verklaring van het bestuur

Het bestuur van stichting Krijtland Wonen verklaart dat stichting Krijtland Wonen in het verslagjaar 2025 haar middelen uitsluitend heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Simpelveld, 15 juni 2026,

De heer M.L.H. Sluijsmans,
Directeur-bestuurder





08

jaarrekening

Krijtland Wonen

Jaarrekening 2025

Krijtland Wonen

Inhoudsopgave

Pagina

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025	60
Winst-en-verliesrekening over 2025	62
Kasstroomoverzicht over 2025	63
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	65
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	67
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	79
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	82
Overige grondslagen	83
Toelichting op de balans	86
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	100
Gebeurtenissen na balansdatum	112

Overige gegevens

Verwijzing naar de accountantsverklaring	114
Statutaire regeling omtrent de bijdrage in een tekort van een coöperatie (voor zover deze van de wettelijke bepalingen afwijkt)	114

Krijtland Wonen

Balans per 31 december 2025

(na voorstel resultaatverdeling)

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
Activa					
Vaste activa					
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1				
DAEB Vastgoed in exploitatie		470.897.774		427.507.260	
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		34.936.657		31.946.637	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		931.690		4.207.564	
			506.766.121		463.661.461
<u>Materiële vaste activa</u>	2				
Bedrijfs-gebouwen en terreinen		2.427.570		1.832.856	
Vervoermiddelen		12.567		36.183	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		397.901		367.393	
			2.838.038		2.236.432
<u>Financiële vaste activa</u>					
Latente belastingvorderingen	3		604.123		795.217
Vlottende activa					
<u>Vorderingen</u>					
Huurdebiteuren	4	409.246		334.860	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	764.538		90.716	
Overige vorderingen	6	-		398	
Overlopende activa	7	152.346		220.366	
			1.326.130		646.340
<u>Liquide middelen</u>	8		2.886.271		1.790.301
			514.420.683		469.129.751

Krijtland Wonen

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
Passiva					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	9	281.396.360		254.617.023	
Overige reserves	10	121.634.490		116.142.648	
			403.030.850		370.759.671
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructurerings		-		530.859	
Loopbaanontwikkelingsbudget	11	113.289		108.031	
Voorziening dubieuze debiteuren		79.348		63.929	
			192.637		702.819
Langlopende schulden					
Leningen o/g	13		99.828.498		87.512.928
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	15	4.843.753		3.524.792	
Schulden aan leveranciers	16	2.819.992		2.369.680	
Omzetbelasting		1.338.441		1.577.738	
Loonheffing		154.050		137.207	
Vennootschapsbelasting		-		326.319	
Premies sociale verzekeringen		56.441		53.574	
Overige schulden	17	271		-	
Overlopende passiva	18	2.155.750		2.165.023	
			11.368.698		10.154.333
			<u>514.420.683</u>		<u>469.129.751</u>

Krijtland Wonen

Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	19	25.330.817	24.072.255
Opbrengsten servicecontracten	20	2.052.264	2.104.810
Lasten servicecontracten	21	-1.946.432	-1.948.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22	-1.959.903	-1.761.878
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	-11.884.011	-11.473.080
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	-1.313.581	-1.268.861
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.279.154	9.725.093
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25	754.531	449.257
Toegerekende organisatiekosten	26	-9.213	-9.001
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	27	-655.261	-354.582
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		90.057	85.674
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	841.448	914.223
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	27.021.300	33.740.966
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.862.748	34.655.189
Opbrengsten overige activiteiten	30	163.960	162.845
Netto resultaat op overige activiteiten		163.960	162.845
Overige organisatiekosten	31	-1.141.038	-1.136.235
Leefbaarheid	32	-922.155	-791.917
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	16.964	41.710
Rentelasten en soortgelijke kosten	34	-3.170.256	-2.923.537
Financiële baten en lasten		-3.153.292	-2.881.827
Resultaat voor belastingen		33.179.434	39.818.822
Belastingen	35	-908.255	-1.398.998
Resultaat na belastingen		32.271.179	38.419.824

Krijtland Wonen

	2025 €	2024 €
Kasstroomoverzicht over 2025		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	25.624.483	24.711.051
Vergoedingen	2.313.270	2.136.158
Overige bedrijfsontvangsten	47.784	49.784
Ontvangen interest	16.964	38.533
Saldo ingaande kasstromen	28.002.501	26.935.526
<u>Operationele uitgaven</u>		
Lonen en salarissen	-1.694.693	-1.678.682
Sociale lasten	-1.091.058	-1.057.343
Pensioenlasten	-423.767	-425.962
Onderhoudsuitgaven	-9.976.194	-9.750.439
Overige bedrijfsuitgaven	-5.851.665	-5.922.084
Betaalde interest	-3.042.451	-2.977.619
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-91.968	-98.518
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-87.917	-29.817
Vennootschapsbelasting	-1.616.074	-126.725
Saldo uitgaande kasstromen	-23.875.787	-22.067.189
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.126.714	4.868.337
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoop ontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	769.472	464.750
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	769.472	464.750
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.187.825	-5.102.709
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-4.615.029	-1.945.744
Investerings overig	-657.857	-1.398.738
Externe kosten bij verkoop	-14.714	-14.810
Totaal verwerving van materiële vaste activa	-17.475.425	-8.462.001
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-16.705.953	-7.997.251
<u>In- en uitgaande kasstroom FVA</u>		

Krijtland Wonen

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen

Aflossing geborgde leningen

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Mutatie van geldmiddelen

Verloop geldmiddelen

Saldo aan het begin van de periode

Mutatie

Saldo aan het einde van de periode

-	-
-16.705.953	-7.997.251
21.500.000	9.400.000
-7.824.792	-6.938.967
13.675.208	2.461.033
1.095.970	-667.881
1.790.301	2.458.182
1.095.970	-667.881
2.886.271	1.790.301

Krijtland Wonen

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

Krijtland Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Vaals, Simpelveld en Gulpen-Wittem en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting.

De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

De locatie van de feitelijke activiteiten

Krijtland Wonen is feitelijk en statutair gevestigd op Pleistraat 13 te Simpelveld en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14614646.

Informatieverschaffing over continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Het bestuur van Krijtland Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is een ondernemingsplan opgesteld met daarin de belangrijkste ondernemingsdoelstellingen en activiteiten. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

Op basis van de meerjarenbegroting is onze verwachting dat Krijtland Wonen ook in de toekomst blijft voldoen aan de financiële ratio's en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te voldoen.

Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van Krijtland Wonen is gewaarborgd.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

De functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Oordelen en schattingen

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

Krijtland Wonen

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die behoren tot dezelfde groep zijn verbonden partijen. Tevens worden rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Krijtland Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvorwaarden 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.

Krijtland Wonen

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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.

Krijtland Wonen

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Krijtland Wonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het

doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract als de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Krijtland Wonen

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een

Krijtland Wonen

hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de 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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel 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 de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt

Waarderingsmethode

Waarderingsmethode

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitpanden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitpanden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

Krijtland Wonen

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

Krijtland Wonen

Krijtland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
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	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud	€ 1.279 - €	
per vhe: EGW	2.570	(2024: € 1.694 - € 2.327)
MGW	€ 1.065 - €	
	2.348	(2024: € 1.421 - € 2.426)

Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 569	(2024: € 542)
MGW	€ 558	(2024: € 533)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	(2024: 0,14%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2024: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1%	(2024: 1%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,2%	(2024: 7,00%)
Mutatiekans bij uitpanden	7,3%	(2024: 7,11%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2024: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2024: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1%	(2024: 1%)
Disconteringsvoet:	6,6%	(2024: 6,6%)

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,69	(2024: € 7,33)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	(2024: € 0)
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	3%	(2024: 3%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,39%	(2024: 0,34%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2024: 0,013%)
Disconteringsvoet:	8,72%	(2024: 8,65%)

Parameters maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,35	(2024: € 8,91)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	(2024: € 0)
Beheerkosten % van de markthuurl - MOG	2%	(2024: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	(2024: 0,16%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2024: 0,13%)
Disconteringsvoet:	9,09%	(2024: 9,15%)

Krijtland Wonen

Krijtland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Krijtland Wonen de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Krijtland Wonen opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Krijtland Wonen	Parameter Handboek	Bandbreedte Krijtland Wonen
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging volgens basisversie	3,2%	3,2% - 4,6%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	6,43%	5,71%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	€ 189.982	€ 248.655
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Volgens basisversie	2,33%	2,50%
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	7,43%	7,47%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	Afhankelijk van type	Afhankelijk van type

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Leegwaarde

De leegwaarde is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

Onderhoud

Het onderhoud is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2025 heeft een markttechnische update plaatsgevonden van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een taxatie-update.

De opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn volledig door de taxateur getaxeerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Krijtland Wonen

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Krijtland Wonen 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 Krijtland Wonen. 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. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Krijtland Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur.
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. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-label
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. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

 - a. Dit betreft de kosten volgens definitie gehanteerd in de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst-en-verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
 - b. De beheerslasten betreffen de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

Krijtland Wonen

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur (%van de maximaal redelijke huur)	78%	78%
Onderhoudsnorm	€ 4.338	€ 3.736
Beheerlasten	€ 999	€ 948
(Sociale) Discontovoet	4,22% DAEB 4,76% Niet-Daeb	4,17% DAEB 4,70% Niet-Daeb

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Krijtland Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- de overige materiële vaste activa over drie tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen

Krijtland Wonen

en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Herwaarderingsreserves

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

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

Krijtland Wonen

de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs [alternatief op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen]. 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 [verminderd met afschrijvingen].

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.

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.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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).

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Overige voorzieningen

Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers op grond van de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit leidt ertoe dat Krijtland Wonen een in rechte afdwingbare verplichting

Krijtland Wonen

ten opzichte van haar werknemers heeft. Aangezien de precieze omvang van deze verplichting en het moment waarop deze verplichting afgewikkeld wordt onzeker zijn, dient deze verplichting in de jaarrekening als voorziening verantwoord te worden.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

Kortlopende schulden

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

Krijtland Wonen

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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 Krijtland Wonen 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 Krijtland Wonen. 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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 4,5% voor sociale huurwoningen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bij Krijtland Wonen bedroeg in 2025 4,4%.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor

Krijtland Wonen

leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Krijtland Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Lonen

Lonen, salarissen, pensioen- en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen, pensioen- en sociale lasten worden aan de activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Krijtland Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Krijtland Wonen

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Belastingen over de winst of het verlies

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te belaten. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en- en verliesrekening, rekeninghoudend met beschikbare fiscale compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) 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.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat (voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten). Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verhouding huursom Daeb en Niet-Daeb.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringskasstromen.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom op lange termijn (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa zijn opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Krijtland Wonen

Overige grondslagen

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Krijtland Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Krijtland Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Krijtland Wonen een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het in 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel 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 wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

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

Krijtland Wonen

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden kredietinstellingen - Schulden overheid - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Krijtland Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 3.153/98	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Krijtland Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen- en beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Krijtland Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten ter afdekking van inherente risico's.

Valutarisico

Krijtland Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Krijtland Wonen loopt geen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende- en kortlopende schulden (met name schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Krijtland Wonen geen risico (Krijtland Wonen maakt hier geen gebruik van) ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Krijtland Wonen risico over de marktwaarde.

Krijtland Wonen

Kredietrisico

Krijtland Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Krijtland Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt: Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

In Inzicht in kasstroom projecties en gevoeligheid voor rentedalingen, etc. en de verplichtingen richting Aw. De corporaties hebben een meldingsplicht bij het Aw indien niet langer meer wordt voldaan aan de 2% liquiditeitsbuffer.

Krijtland Wonen

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

1 DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

	DAEB Vastgoed in exploitatie		Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	€	€	€	€
Stand per begin boekjaar				
Aanschafprijzen	188.838.531	187.298.697	27.001.788	26.979.329
Cumulatieve herwaarderingen	247.349.322	217.795.038	7.267.701	5.393.318
Afschrijvingen cumulatief	-8.680.593	-11.148.868	-2.322.852	-3.227.559
Boekwaarde per begin boekjaar	<u>427.507.260</u>	<u>393.944.867</u>	<u>31.946.637</u>	<u>29.145.088</u>
Mutaties				
Investerings herclassificatie	-170.875	-	170.875	-
Investerings oplevering				
nieuwbouw	12.195.974	-	659.853	-
Investerings	5.482.442	1.946.326	113.314	22.459
Desinvesteringen	-36.258	-406.491	-124.447	-
Herwaarderingen	24.993.125	31.866.583	2.028.175	1.874.383
Desinvesteringen herwaarderin- gen	-241.963	3.521	71.697	-
Waardemutaties	-	-	-	904.707
Overige waardeveranderingen	1.168.069	-	70.554	-
Overige mutaties	-	152.454	-	-
Saldo mutaties	<u>43.390.514</u>	<u>33.562.393</u>	<u>2.990.021</u>	<u>2.801.549</u>
Stand per einde boekjaar				
Aanschafprijzen	206.309.814	188.838.531	27.821.382	27.001.788
Cumulatieve herwaarderingen	272.100.484	247.349.322	9.295.876	7.267.701
Afschrijvingen cumulatief	-7.512.524	-8.680.593	-2.180.601	-2.322.852
Boekwaarde per einde boekjaar	<u>470.897.774</u>	<u>427.507.260</u>	<u>34.936.657</u>	<u>31.946.637</u>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.153 woongelegenheden en 19 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2025) van deze eenheden bedraagt € 569,1 miljoen (2024: € 484,5 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 98 woongelegenheden, 10 niet-woningen en 497 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2025) van deze eenheden bedraagt € 35,5 miljoen (2024: € 30,9 miljoen).

Krijtland Wonen

Vastgoedbeleggingen

	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	427.507.260	31.946.637	4.207.564	463.661.461
Nog toe te wijzen	18.639.352	2.152.729	-2.979.811	17.812.270
Investerings	-	837.291	-	837.291
Herwaarderingen	24.993.125	-	-	24.993.125
Desinvestering aanschafwaarde	-	-	-296.063	-296.063
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-241.963	-	-	-241.963
Boekwaarde per 31 december 2025	470.897.774	34.936.657	931.690	506.766.121

Verloopstaat 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2024	€ 427.507.259	€ 31.946.637	€ 459.453.897
<u>Voorraadmutaties</u>	<u>€ 14.410.626</u>	<u>€ 531.230</u>	<u>€ 14.941.856</u>
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 278.220	-€ 52.750	-€ 330.970
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 14.688.847	€ 583.979	€ 15.272.826
<u>Vastgoedgegevens</u>	<u>€ 12.688.979</u>	<u>€ 311.186</u>	<u>€ 13.000.165</u>
Contracthuur	€ 9.274.631	€ 556.623	€ 9.831.254
Leegstand	€ 64.535	€ 0	€ 64.535
Maximale huur	€ 696.501	€ 0	€ 696.501
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 2.274.528	-€ 171.668	€ 2.102.861
WOZ-waarde	-€ 654.658	-€ 41.497	-€ 696.155
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 36.897	€ 0	-€ 36.897
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 1.070.339	-€ 40.089	€ 1.030.250
Jaarwissel	€ 0	€ 7.816	€ 7.816
<u>Methodische wijzigingen</u>	<u>€ 387</u>	<u>€ 0</u>	<u>€ 387</u>
Aanpassing WWS-punten opslag Rijksmonumenten	€ 387	€ 0	€ 387
<u>Marktontwikkelingen</u>	<u>€ 16.290.521</u>	<u>€ 2.147.605</u>	<u>€ 18.438.126</u>
Macro-economische parameters	-€ 50.907	-€ 28.894	-€ 79.800
Reguliere huurstijging	-€ 4.176.444	-€ 209.815	-€ 4.386.259
Markthuur	€ 9.569.764	€ 303.432	€ 9.873.196
Markthuurstijging	€ 895.232	€ 25.290	€ 920.521
Leegwaarde	€ 18.109.909	€ 1.246.517	€ 19.356.426
Leegwaardestijging	€ 6.813.521	€ 386.034	€ 7.199.555
Splitsingskosten	-€ 60.597	-€ 2.946	-€ 63.543
Verkoopkosten	€ 0	-€ 287	-€ 287
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 2.895.703	-€ 195.018	-€ 3.090.722
Beheerkosten	-€ 658.303	-€ 26.411	-€ 684.714
Belastingen en verzekeringen	€ 50.716	€ 5.954	€ 56.670
Disconteringsvoet	-€ 12.096.506	€ 487.061	-€ 11.609.445
Exit yield	€ 789.839	€ 156.689	€ 946.528
Waarde 2025	€ 470.897.773	€ 34.936.658	€ 505.834.431

Krijtland Wonen

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaaarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaaarde (€)	Effect op marktwaaarde (%)
Huurstijging ieder jaar	3,20%	+ 0,5 %-punt	€ 8.008.575	1,6%
		- 0,5 %-punt	-€ 7.669.414	-1,5%
Mutatiegraad	7,20%	+ 1 %-punt	€ 12.989.749	2,6%
		- 1 %-punt	-€ 14.166.274	-2,8%
Markthuur	€ 9	+ 10%	€ 4.229.312	0,8%
		- 10%	-€ 4.727.438	-0,9%
Leegwaarde	€ 248.655	+ 10%	€ 26.624.875	5,3%
		- 10%	-€ 22.346.870	-4,4%
Disconteringsvoet	7,47%	+ 0,5 %-punt	-€ 18.402.121	-3,6%
		- 0,5 %-punt	€ 19.860.713	3,9%
Exit yield	5,71%	+ 0,5 %-punt	-€ 7.330.959	-1,4%
		- 0,5 %-punt	€ 11.276.230	2,2%

Krijtland Wonen

Uitgangspunten beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt:

	2025	2024
DAEB	€ 241.447.098	€ 257.790.644
Niet-DAEB	€ 27.321.387	€ 29.280.587
Beleidswaarde totaal	€ 267.768.486	€ 287.071.230

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand (EGW)	€ 821	€ 1.155
Gemiddelde streefhuur per maand (MGW)	€ 670	€ 1.061
Norm beheerlasten	€ 999	€ 999
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 4.315	€ 5.087
Aantal eenheden met een E/F/G label	222	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Krijtland Wonen is als volgt:

Voor DAEB woningen: gemiddeld 78% max. redelijk volgens het vastgestelde huurbeleid van mei 2022.

Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.

Voor niet-DAEB woningen: gemiddeld 85% max. redelijk volgens het vastgestelde huurbeleid van mei 2022.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Krijtland Wonen

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Krijtland Wonen welke in 2025 is geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Krijtland Wonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Krijtland Wonen conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2022.

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

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven:

Type	Periodiciteit
Dak (dakpannen vervangen)	50 jaar
Dak (bitumen vervangen)	30 jaar
Dak (goten)	50 jaar
Gevel (voegwerk)	50 jaar
Kozijnen (hout)	50 jaar
Kozijnen (kunststof)	50 jaar
Schilderwerk (buiten)	6 jaar
Installaties (cv)	18 jaar
Installaties (wtw)	18 jaar

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

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Krijtland Wonen

EFG-labels

Krijtland Wonen heeft nog 222 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB waardoor opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig worden toegepast.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035, geschoond voor incidentele lasten.

Gevoeligheidsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende gevoeligheidsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ 24,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	+ € 25,-	€ 20,8 miljoen hoger
Lasten onderhoud	+ € 100,-	€ 12,7 miljoen lager
Lasten beheer	+ € 100,-	€ 12,7 miljoen lager

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31-12-2025	€ 470.897.773	€ 34.936.658
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 22.026.445	-/- € 1.313.621
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 98.674.706	-/- € 2.441.145
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 175.922.756	-/- € 6.819.568
Beheer (beheerkosten)	-/- € 10.110.989	+/- € 207.274
Sociale disconteringsvoet	+/- € 77.284.221	+/- € 2.751.790
Beleidswaarde per 31-12-2025	€ 241.447.098	€ 27.321.388

Krijtland Wonen

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Stand per begin boekjaar		
Aanschafprijzen	7.799.192	1.836.069
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-3.591.628	-1.183.385
Boekwaarde per begin boekjaar	4.207.564	652.684
Mutaties		
	-	-
Investeringsen	10.935.280	7.146.508
Herwaarderingen	-	-
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-978.287	-3.591.628
Overboeking naar m.v.a. in exploitatie	-12.855.827	-
Desinvestering	-377.040	-
Saldo mutaties	-3.275.874	3.554.880
Stand per einde boekjaar		
Aanschafprijzen	2.057.229	7.799.192
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Afschrijvingen cumulatief	-1.125.539	-3.591.628
Boekwaarde per einde boekjaar	931.690	4.207.564

Grondposities

De post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' bevat een strategische aankoop, te weten:

Simpelveld, Grachtstraat € 177.000 (groot 1.125m²)

Krijtland Wonen

2 Materiële vaste activa

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoer- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025				
Aanschafprijzen	3.900.657	165.186	929.489	4.995.332
Cumulatieve afschrijvingen	-2.067.801	-129.003	-562.096	-2.758.900
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.832.856	36.183	367.393	2.236.432
Mutaties				
Investerings	734.368	-	32.619	766.987
Afschrijvingen	-111.374	-23.616	-	-134.990
Desinvesteringen	-28.280	-	-2.111	-30.391
Saldo mutaties	594.714	-23.616	30.508	601.606
Stand per 31 december 2025				
Aanschafprijzen	4.635.025	165.186	897.912	5.698.123
Cumulatieve afschrijvingen	-2.207.455	-152.619	-500.011	-2.860.085
Boekwaarde per 31 december 2025	2.427.570	12.567	397.901	2.838.038

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<u>3 Latente belastingvorderingen</u>		
Afschrijvingspotentieel	579.925	767.291
Leningenportefeuille	24.198	27.926
	604.123	795.217

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,498% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,9 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en afschrijvingen.

Vorderingen

Vorderingen > 1 jaar

Onder de opgenomen vorderingen bevinden zich geen posten met een looptijd van meer dan één jaar.

Krijtland Wonen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>4 Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	481.403	391.993
Voorziening wegens oninbaarheid	-72.157	-57.133
	<u>409.246</u>	<u>334.860</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>5 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Overige belastingen	<u>764.538</u>	<u>90.716</u>
<u>Specificatie belastingen</u>		
Vennootschapsbelasting	644.239	71.645
Omzetbelasting	120.299	19.071
Totaal	<u>764.538</u>	<u>90.716</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>6 Overige vorderingen</u>		
Overige vorderingen	<u>-</u>	<u>398</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>7 Overlopende activa</u>		
Overlopende activa	<u>152.346</u>	<u>220.366</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>8 Liquide middelen</u>		
Rabobank	<u>2.886.271</u>	<u>1.790.301</u>

Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen staan Krijtland Wonen ter vrije beschikking.

Krijtland Wonen

Passiva

Eigen vermogen

In de statuten zijn geen passages opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen. Wel is in de statuten opgenomen dat bij ontbinding het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>9 Herwaarderingsreserve</u>		
Stand per 1 januari	254.617.023	223.188.356
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	27.021.300	33.740.966
	<u>281.638.323</u>	<u>256.929.322</u>
Vrijval HWR desinvesteringen	-241.963	-2.312.299
Stand per 31 december	<u>281.396.360</u>	<u>254.617.023</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>10 Overige reserves</u>		
Stand per 1 januari	116.142.648	109.151.491
Toevoeging resultaat	32.271.179	38.419.824
Herwaarderings	-26.779.337	-31.428.667
Stand per 31 december	<u>121.634.490</u>	<u>116.142.648</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 van Stichting Krijtland Wonen is vastgesteld in de RvC-vergadering welke gehouden is op 23 juni 2025. De bestemming van het resultaat conform de jaarrekening is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De directeur-bestuurder stelt voor om het volledige resultaat ad € 32.271.179 over 2025 toe te voegen aan het eigen vermogen. Vooruitlopend op de vaststelling is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>Overige voorzieningen</u>		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	530.859
Loopbaanontwikkelingsbudget	113.289	108.031
Voorziening dubieuze debiteuren	79.348	63.929
	<u>192.637</u>	<u>702.819</u>

Krijtland Wonen

	2025	2024
	€	€
<u>Onrendabele investeringen en herstructureringen</u>		
Stand per 1 januari	530.859	3.979.549
Dotatie	447.428	142.938
	978.287	4.122.487
Onttrekking	-978.287	-3.591.628
Stand per 31 december	-	530.859

	2025	2024
	€	€
<u>Loopbaanontwikkelingsbudget</u>		
Stand per 1 januari	108.031	109.225
Nog toe te wijzen	5.258	-1.194
Stand per 31 december	113.289	108.031

12 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2025	Aflossingsverplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	104.672.251	4.843.753	99.828.498

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>13 Leningen o/g</u>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	99.828.498	87.512.928

Krijtland Wonen

	2025 €	2024 €
<u>Leningen overheid en kredietinstellingen</u>		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	91.037.720	88.617.147
Saldo per 1 januari	91.037.720	88.617.147
Mutaties		
Opgenomen gelden	21.500.000	9.400.000
Vrijval HWR desinvesteringen	-40.677	-40.460
Aflossing	-7.824.792	-6.938.967
Saldo mutaties	13.634.531	2.420.573
Stand per 31 december		
Hoofdsom	104.672.251	91.037.720
Kortlopend deel	-4.843.753	-3.524.792
Saldo per 31 december	99.828.498	87.512.928
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,33%	3,37%

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Het gehele schuldrestant ultimo 2025 is door het WSW geborgd.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2025 zoals bepaald door het WSW bedraagt € 112.083.000.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

14 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan 12 maanden. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<u>15 Aflossingsverplichtingen</u>		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar langlopende leningen	4.843.753	3.524.792

Krijtland Wonen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>16 Schulden aan leveranciers</u>		
Schulden aan leveranciers	2.782.718	2.240.811
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	37.274	128.869
	<u>2.819.992</u>	<u>2.369.680</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>17 Overige schulden</u>		
Overige schuld	271	-
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>18 Overlopende passiva</u>		
Vooruitontvangen ziektekostenpremie	4.249	4.249
Vooruitontvangen huur	205.498	263.800
Niet vervallen rente leningen	1.566.305	1.397.822
Accountants- en taxatiekosten	114.934	155.582
Nog te ontvangen facturen servicekosten	-	95.249
Afrekening bijzondere voorzieningen	264.764	248.321
	<u>2.155.750</u>	<u>2.165.023</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Krijtland Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van Krijtland Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 26.127) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,5 miljoen per 31 december 2025 (€ 2,4 miljoen per 31 december 2024).

Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake aansprakelijkheidsstellingen

Stichting Krijtland Wonen kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake investeringsverplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot nieuwbouw van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 4,3 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

Krijtland Wonen

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	25.330.817	24.072.255
Opbrengsten servicecontracten	2.052.264	2.104.810
Lasten servicecontracten	-1.946.432	-1.948.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.959.903	-1.761.878
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.884.011	-11.473.080
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.313.581	-1.268.861
	<u>10.279.154</u>	<u>9.725.093</u>

19 Huuropbrengsten

DAEB-vastgoed	22.946.366	21.649.236
Niet-DAEB vastgoed	1.257.636	1.189.593
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.663.450	1.619.842
Huurderving wegens leegstand	-499.420	-353.598
Huurderving wegens oninbaarheid	-6.772	-2.696
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-30.443	-30.122
	<u>25.330.817</u>	<u>24.072.255</u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven

Woningen	23.718.354	22.505.848
Bedrijfsonroerend goed	366.318	365.088
Maatschappelijk vastgoed	989.702	953.281
Parkeergelegenheid	256.443	248.039
Totaal	<u>25.330.817</u>	<u>24.072.256</u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per gemeente kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Vaals	11.528.618	11.066.643
Gemeente Gulpen-Wittem	3.971.880	3.818.910
Gemeente Simpelveld	9.830.319	9.186.703
Totaal	<u>25.330.817</u>	<u>24.072.256</u>

20 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengst servicecontracten	2.351.526	2.384.479
Vergoedingsderving leegstand	-39.055	-30.153
Vergoedingsderving oninbaar	-675	-1.195
Te verrekenen met huurders	-259.532	-248.321
	<u>2.052.264</u>	<u>2.104.810</u>

Krijtland Wonen

21 Lasten servicecontracten

Kosten gasverbruik	812.768	907.358
Kosten elektra	306.239	309.811
Kosten schoonmaken	377.284	357.072
Kosten waterverbruik	105.241	95.773
Kosten onderhoud	253.033	151.577
Kosten beheer	91.867	126.562
	<u>1.946.432</u>	<u>1.948.153</u>

22 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Verhuur en beheer: toegerekende organisatiekosten	<u>1.959.903</u>	<u>1.761.878</u>
---	------------------	------------------

Toegerekende personeelskosten	1.140.933	1.018.454
Toegerekende overige organisatiekosten	743.549	714.172
Toegerekende afschrijvingen	75.421	29.251
Totaal	<u>1.959.903</u>	<u>1.761.877</u>

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	2.500.870	2.405.798
Pensioenlasten	289.682	259.328
Sociale lasten	409.870	419.430
Overige personeelskosten	87.430	359.909
Totaal	<u>3.287.852</u>	<u>3.444.465</u>

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie 33,5 werknemers in dienst (2024: 35). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

Onderverdeeld naar:

Directie	1,0	1,0
Staf	2,3	2,8
Bedrijfsvoering	4,5	4,0
Vastgoed	8,3	9,4
Klant & Wonen	16,5	17,4
Wijkbeheer	<u>0,9</u>	<u>0,4</u>
Totaal	<u>33,5</u>	<u>35,0</u>

Krijtland Wonen

23 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoud	9.991.642	9.539.867
Toegerekende personeelskosten	1.378.052	1.342.494
Toegerekende overige organisatiekosten	514.317	590.719
	<u>11.884.011</u>	<u>11.473.080</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	4.034.129	3.411.985
Mutatieonderhoud	2.974.180	2.785.029
Klachtenonderhoud	2.631.898	2.875.078
	<u>9.640.207</u>	<u>9.072.092</u>
Toegerekende personeelskosten	1.329.545	1.247.177
Toegerekende overige organisatiekosten	496.213	553.945
Totaal	<u>11.465.965</u>	<u>10.873.214</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	186.848	333.929
Mutatieonderhoud	54.786	62.501
Klachtenonderhoud	109.801	71.345
	<u>351.435</u>	<u>467.775</u>
Toegerekende personeelskosten	48.507	95.317
Toegerekende overige organisatiekosten	18.104	36.773
Totaal	<u>418.046</u>	<u>599.865</u>

24 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.199.810	1.154.380
Verzekeringen	113.771	114.481
	<u>1.313.581</u>	<u>1.268.861</u>

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

25 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen	768.561	464.750
Verkoopkosten huurwoningen	-14.030	-15.493
	<u>754.531</u>	<u>449.257</u>

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

26 Toegerekende organisatiekosten

Verkoop vastgoedportefeuille : Toegerekende organisatiekosten	<u>-9.213</u>	<u>-9.001</u>
---	---------------	---------------

<u>2025</u>	<u>2024</u>
€	€

27 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkocht vastgoed	<u>-655.261</u>	<u>-354.582</u>
------------------------------	-----------------	-----------------

Krijtland Wonen

	2025	2024
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
28 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	841.448	914.223
29 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.021.300	33.740.966
	<u>27.862.748</u>	<u>34.655.189</u>

	2025	2024
	€	€
30 Opbrengsten overige activiteiten		
Overige opbrengsten	5.913	23.040
Bijdrage zonnepanelen	107.502	86.356
Overige opbrengsten overige activiteiten	50.545	53.449
	<u>163.960</u>	<u>162.845</u>

	2025	2024
	€	€
31 Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	638.993	610.118
Toegerekende organisatiekosten	382.609	423.497
Kosten RvC	77.061	61.251
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	16.248	14.352
Obligheffing WSW	26.127	27.017
	<u>1.141.038</u>	<u>1.136.235</u>

Accountants honoraria

Controle jaarrekening	83.886	79.442
Amdere niet-controlediensten	355	5.427
Fiscaal advies uitgevoerd door BDO	17.660	17.481
Totaal	<u>101.901</u>	<u>102.350</u>

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

	2025	2024
	€	€
32 Leefbaarheid		
Leefbaarheidsuitgaven	90.297	84.567
Toegerekende organisatiekosten	831.858	707.350
	<u>922.155</u>	<u>791.917</u>

Krijtland Wonen

Financiële baten en lasten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
33 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	<u>16.964</u>	<u>41.710</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
34 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Overige rentelasten	<u>3.170.256</u>	<u>2.923.537</u>
35 Belastingen		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	717.161	1.315.551
Latente belastingen	<u>191.094</u>	<u>83.447</u>
	<u>908.255</u>	<u>1.398.998</u>
<u>Berekening belastbaar bedrag</u>		
Netto resultaat		33.179.434
Bij		
Fiscaal lagere overige lasten	9.512	
Fiscaal hogere financiële baten en lasten	<u>32.061</u>	
		41.573
Af		
Fiscaal hogere verkoop vastgoedportefeuille	-952.264	
Fiscaal lagere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.862.748	
Fiscaal hogere herinvesteringsreserve	-250.662	
Fiscaal hogere afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-468.512	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.850.375	
Fiscaal hogere overige lasten	-39.591	
Fiscaal lagere financiële baten en lasten	<u>2.035.554</u>	
		-30.388.598
Belastbaar bedrag		<u>2.832.409</u>

Krijtland Wonen

	Belastbaar bedrag voor verrekening	Verrekening	Resteert
Resultaat 2025	€ 2.832.409	€ 0	€ 2.832.409

Het gemiddelde wettelijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 2,7% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffingen.

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2025
19,0% over € 200.000	€ 38.000
25,8% over € 2.632.409	<u>€ 679.161</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2025	<u>€ 717.161</u>

Krijtland Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Krijtland Wonen

Gescheiden balans 2025 (na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
<u>Vastgoedbeleggingen</u>					
DAEB vastgoed in exploitatie	470.897.774	-	-	470.897.774	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	34.936.657	-	34.936.657	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	931.690	-	-	931.690	-
	471.829.464	34.936.657	-	506.766.121	-
<u>Materiële vaste activa</u>					
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.427.570	-	-	2.427.570	-
Vervoermiddelen	12.567	-	-	12.567	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	397.901	-	-	397.901	-
	2.838.038	-	-	2.838.038	-
<u>Financiële vaste activa</u>					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	30.152.163	-	-30.152.163	-	-
Interne lening	5.879.400	-	-5.879.400	-	-
Latente belastingvorderingen	558.995	45.128	-	604.123	-
	36.590.558	45.128	-36.031.563	604.123	-
Vlottende activa					
<u>Vorderingen</u>					
Huurdebiteuren	384.657	24.589	-	409.246	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	707.427	57.111	-	764.538	-
Overige vorderingen	-	-	-	-	-
Overlopende activa	140.966	11.380	-	152.346	-
	1.233.050	93.080	-	1.326.130	-
<u>Liquide middelen</u>	1.343.520	1.542.751	-	2.886.271	-
	513.834.630	36.617.616	-36.031.563	514.420.683	-
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	281.396.360	9.295.876	-9.295.876	281.396.360	-
Overige reserves	121.634.490	20.856.287	-20.856.287	121.634.490	-
	403.030.850	30.152.163	-30.152.163	403.030.850	-
Voorzieningen					
Onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-
Loopbaanontwikkelingsbudget	104.826	8.463	-	113.289	-
Voorziening dubieuze debiteuren	79.140	208	-	79.348	-
	183.966	8.671	-	192.637	-
Langlopende schulden					
Leningen o/g	99.828.498	-	-	99.828.498	-
Interne lening	-	5.879.400	-5.879.400	-	-
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	4.843.753	-	-	4.843.753	-
Schulden aan leveranciers	2.402.367	417.625	-	2.819.992	-
Omzetbelasting	1.238.460	99.981	-	1.338.441	-
Loonheffing	142.542	11.508	-	154.050	-
Premies sociale verzekeringen	52.225	4.216	-	56.441	-
Overige schulden	250	21	-	271	-
Overlopende passiva	2.111.719	44.031	-	2.155.750	-
	10.791.316	577.382	-	11.368.698	-
	513.834.630	36.617.616	-36.031.563	514.420.683	-

Krijtland Wonen

Gescheiden winst-en-verliesrekening 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	23.471.180	1.859.637		25.330.817	-
Opbrengsten servicecontracten	1.978.298	73.966		2.052.264	-
Lasten servicecontracten	-1.876.281	-70.151		-1.946.432	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.813.569	-146.334		-1.959.903	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.350.122	-533.889		-11.884.011	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.215.503	-98.078		-1.313.581	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.194.003	1.085.151	-	10.279.154	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	754.531			754.531	-
Toegerekende organisatiekosten	-9.213			-9.213	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-655.261			-655.261	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	90.057	-	-	90.057	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.993.125	2.028.175		27.021.300	-
Ov. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	547.269	294.179		841.448	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.540.394	2.322.354	-	27.862.748	-
Opbrengsten overige activiteiten	112.738	51.222		163.960	-
Netto resultaat op overige activiteiten	112.738	51.222	-	163.960	-
Overige organisatiekosten	-1.055.844	-85.194		-1.141.038	-
Leefbaarheid	-853.303	-68.852		-922.155	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	230.552	1.266	-214.854	16.964	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.170.256	-214.854	214.854	-3.170.256	-
Financiële baten en lasten	-2.939.704	-213.588	-	-3.153.292	-
Resultaat voor belastingen	30.088.341	3.091.093	-	33.179.434	-
Belastingen	-840.441	-67.814		-908.255	-
Resultaat deelnemingen	3.023.279		-3.023.279		-
Resultaat na belastingen	32.271.179	3.023.279	-3.023.279	32.271.179	-

Krijtland Wonen

Gescheiden kasstroomoverzicht 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<u>Operationele ontvangsten</u>					
Huurontvangsten	23.632.373	1.992.110	-	25.624.483	-
Vergoedingen	2.251.033	62.237	-	2.313.270	-
Overige bedrijfsontvangsten	-2.761	50.545	-	47.784	-
Ontvangen interest	231.818	-	-214.854	16.964	-
Saldo ingaande kasstromen	26.112.463	2.104.892	-214.854	28.002.501	-
<u>Operationele uitgaven</u>					
Lonen en salarissen	-1.567.591	-127.102	-	-1.694.693	-
Sociale lasten	-1.009.229	-81.829	-	-1.091.058	-
Pensioenlasten	-391.984	-31.783	-	-423.767	-
Onderhouds uitgaven	-9.646.504	-329.690	-	-9.976.194	-
Overige bedrijfs uitgaven	-5.502.241	-349.424	-	-5.851.665	-
Betaalde interest	-3.042.451	-214.854	214.854	-3.042.451	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-87.754	-4.214	-	-91.968	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-81.323	-6.594	-	-87.917	-
Vennootschapsbelasting	-1.494.868	-121.206	-	-1.616.074	-
Saldo uitgaande kasstromen	-22.823.945	-1.266.696	214.854	-23.875.787	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.288.518	838.196	-	4.126.714	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<u>MVA ingaande kasstroom</u>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	769.472	-	-	769.472	-
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.811.347	-376.478	-	-12.187.825	-
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-4.614.827	-202	-	-4.615.029	-
Investerings overig	-608.517	-49.340	-	-657.857	-
Externe kosten bij verkoop	-14.714	-	-	-14.714	-
<i>Vernieuwing van materiële vaste activa</i>	-17.049.405	-426.020	-	-17.475.425	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.279.933	-426.020	-	-16.705.953	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Nieuwe te borgen leningen	21.500.000	-	-	21.500.000	-
Aflossing geborgde leningen	-7.824.792	-	-	-7.824.792	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.675.208	-	-	13.675.208	-
Mutatie van geldmiddelen	683.794	412.176	-	1.095.970	-
Verloop geldmiddelen					
Liquide middelen 1 januari	659.725	1.130.576	-	1.790.301	-
Mutatie boekjaar	683.794	412.176	-	1.095.970	-
Liquide middelen 31 december	1.343.519	1.542.752	-	2.886.271	-

Krijtland Wonen

De WNT is van toepassing op Krijtland Wonen. Het voor Krijtland Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 154.000 (Woningcorporatie Klasse D).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt³

Gegevens 2025		
bedragen x € 1		M.L.H. Sluijsmans
Functiegegevens	Directeur-bestuurders	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01.01 t/m 31.12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 132.535	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.445	
Subtotaal	€ 153.980	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 154.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 153.980	
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.	
Gegevens 2024		
bedragen x € 1		M.L.H. Sluijsmans
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01 t/m 31.12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 125.752	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.241	
Subtotaal	€ 145.993	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 146.000	
Bezoldiging	€ 145.993	

Krijtland Wonen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
bedragen x € 1		J.M.C. Rijvers		F.A. de Schepper		F.A. de Schepper
Functiegegevens		Voorzitter		Voorzitter		-
Aanvang en einde functievervulling in 2025		-		01.01 t/m 31.12		-
Bezoldiging						
Bezoldiging		0		€ 17.556		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		0		€ 23.100		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet teruggontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		
Bezoldiging		0		€ 17.556		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		
Gegevens 2024						
bedragen x € 1		J.M.C. Rijvers		F.A. de Schepper		F.A. de Schepper
Functiegegevens		Voorzitter		Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01.01 t/m 30.06		01.07 t/m 31.12		01.01 t/m 30.06
Bezoldiging						
Bezoldiging		€ 7.980		€ 7.980		€ 5.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 10.890		€ 11.010		€ 7.260

Gegevens 2025							
bedragen x € 1		J.H.H. Damen		H.W.P. Stassen		I.H.H. Ambaum-Jordens	
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025		01.01 t/m 31.12		01.01 t/m 13.06		01.01 t/m 31.12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€ 11.704		€ 5.259		€ 11.704	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 15.400		€ 6.919		€ 15.400	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet teruggontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		€ 11.704		€ 5.259		€ 11.704	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024							
bedragen x € 1		J.H.H. Damen		H.W.P. Stassen		I.H.H. Ambaum-Jordens	
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01.01 t/m 31.12		01.01 t/m 31.12		01.01 t/m 31.12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€ 10.640		€ 10.640		€ 10.640	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 14.600		€ 14.600		€ 14.600	

Krijtland Wonen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	G.M.I. Coenen		S.S.J. Steyfkens	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01.02 t/m 31.12		20.03 t/m 31.12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 10.729		€ 9.103	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.092		€ 12.109	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€ 10.729		€ 9.103	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024				
bedragen x € 1	G.M.I. Coenen		S.S.J. Steyfkens	
Functiegegevens	-		-	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	-		-	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 0		€ 0	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 0		€ 0	

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Krijtland Wonen

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Krijtland Wonen is opgesteld door het Bestuur.

Simpelveld 15 juni 2026,
Krijtland Wonen

M.L.H. Sluijsmans

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Krijtland Wonen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Simpelveld 15 juni 2026,

F.A. de Schepper

I.H.H. Ambaum-Jordens

G.M.I. Coenen

S.S.J. Kern-Steyfkens

R.N. Driittij

Krijtland Wonen

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Krijtland Wonen is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.