

Jaarrapport 2025

Klaar voor een uitdagende toekomst



Versie 1.0

Lelystad, 1 juni 2026

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Onze ambitie: Kwalitatieve groei van Lelystad	4
1.1 Missie	4
1.2 Visie	4
1.3 Ambitie.....	4
1.4 Externe ontwikkelingen	5
1.5 Environment, Social en Governance (ESG).....	8
1.6 Doelgroepen	13
2 Voortgang focusdoelen	14
2.1 Verbeteren van de klantbeleving.....	14
2.2 Vergroten van de kans op woongeluk.....	18
2.3 Verbeteren van woongenot	22
2.4 Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken.....	31
3 Organisatie en samenwerking met partners	38
3.1 Professionele organisatie en medewerkers	38
3.2 Samenwerking met partners	45
4 Wat verwachten we van de toekomst?	47
5 Verslag van de directeur-bestuurder	48
5.1 Algemene informatie.....	48
5.2 Ontwikkelingen in 2025	48
5.3 Verwachtingen voor 2026.....	49
5.4 Financiële informatie	52
5.5 Ontwikkeling van de marktwaarde	54
5.6 Ontwikkeling van de beleidswaarde	55
5.7 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.....	55
5.8 Risicomanagement.....	56
5.9 Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw)	61
5.10 Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	61
5.11 Verklaring van het bestuur	62
6 Verslag van de Raad van Commissarissen	63
6.1 Besturen en toezichthouden.....	63
6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	64
6.3 Verslag vanuit werkgeversrol	68
6.4 Verslag vanuit klankbordfunctie	69
6.5 Over de Raad van Commissarissen.....	70
6.6 Tot slot.....	72

7	Jaarrekening.....	76
7.1	Kengetallen.....	76
7.2	Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)	80
7.3	Winst-en-verliesrekening	82
7.4	Kasstroomoverzicht.....	83
7.5	Totaalresultaat.....	85
7.6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	86
7.7	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
7.8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	94
7.9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	97
7.10	Toelichting op de balans	98
7.11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	119
7.12	Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	129
7.13	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	130
7.14	Splitsing DAEB en niet-DAEB	132
7.15	Overige gegevens	144

De hoofdstukken 1 tot en met 5 vormen samen het bestuursverslag. Het volkshuisvestelijk verslag is onderdeel van het bestuursverslag.

Hoofdstuk 6 is het verslag van de raad van commissarissen.

In hoofdstuk 7 is in paragraaf 7.2 tot en met 7.14 de jaarrekening opgenomen.

Voorwoord

Dit verslag laat zien hoe wij samen met onze partners, medewerkers en bewoners werken aan goed wonen in Lelystad. Dat was in 2025 niet altijd makkelijk. In een context van wereldwijd zorgelijke geopolitieke ontwikkelingen, was de Nederlandse politiek geen rustig baken. Terwijl landelijk en lokaal het aantal woningzoekenden verder steeg, besloot in het voorjaar de toenmalige coalitie tot een huurbevriezing van twee jaar. Desastreus voor de investeringsruimte van de woningcorporaties. Gelukkig kwam er na enkele maanden grote onzekerheid net voor de zomer een einde aan dit plan. De politieke instabiliteit leidde daarna wel tot de val van het kabinet en nieuwe verkiezingen.

Tegelijk werkten we in Lelystad gedurende het jaar gelukkig gestaag door aan onze plannen samen met onze lokale partners, de bewoners van onze buurten, onze huurdersvereniging HVOB, de gemeente Lelystad en de maatschappelijke partners. De meeste partners hielden, net als wij, in alle politieke onrust, rustig koers op een goed woonklimaat voor de toekomst van Lelystad. Binnen al deze omstandigheden heeft Centrada mooie resultaten bereikt in 2025. Iets waar we trots op zijn.

Klantbeleving

We zetten bewust in op een verbetering van de klantbeleving; een 8+ was ons doel. Door te focussen op bereikbaarheid, persoonlijk contact en het nakomen van afspraken haalden we dit doel. We wisten meerdere processen te verbeteren. Soms direct zichtbaar voor de klant, soms meer achter de schermen. We belden sneller terug, leverden vaker woningen na mutatie in één keer goed op en maakten onze website toegankelijker voor brede doelgroepen.

Vergroten woongeluk

We helpen bewoners naar meer woongeluk. Mensen met financiële problemen brachten we in contact met hulpverlening en huisuitzettingen wisten we meestal te voorkomen. We werkten succesvol aan het tegengaan van woonfraude en overlast. Als het zich voordoet en in preventieve zin. We voorkomen zo problemen en werken aan het woongenot van al onze huurders.

Verbeteren woongenot

De kwaliteit van woningen vraagt voortdurend onderhoud en investeren voor het woongenot van huurders en voor de duurzaamheid. We werkten aan verminderen van schimmel en vochtproblemen, wat zowel van Centrada als van klanten inspanning vraagt. Onderzoek hoe we bestaande woningen kunnen verwarmen zonder aardgas werd voortgezet. Vijf pilots leren ons welke techniek zowel comfort voor huurders als een betaalbare energierekening opleveren, terwijl het investeringsbedrag ook acceptabel blijft. Verder maakten we nog betere inspecties met drones en bouwden we onze eerste houtbouwoningen. Allerlei manieren om woongenot en duurzaamheid te combineren.

Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken

Het aantal woningzoekenden nam weer toe tot 22.613. Extra stimulans om nog meer nieuwbouw te realiseren voor alle doelgroepen. We leverden 70 nieuwe ééngezinswoningen op in de Warande. En we startten in 2025 met ons eerste project voor studenten. Ook gingen we van start met ruim 200 woningen gericht op senioren in het centrum. Er was daarnaast volop aandacht voor de kwaliteit van de bestaande stad met het netjes maken van meer dan 1.000 tuinen samen met bewoners. In het nationale programma Samen Lelystad Oost werken we met inwoners en lokale partners samen om deze oudste wijken gezelliger, veiliger en mooier te maken. Inwoners krijgen daarbij zelf de hoofdrol.

Samen

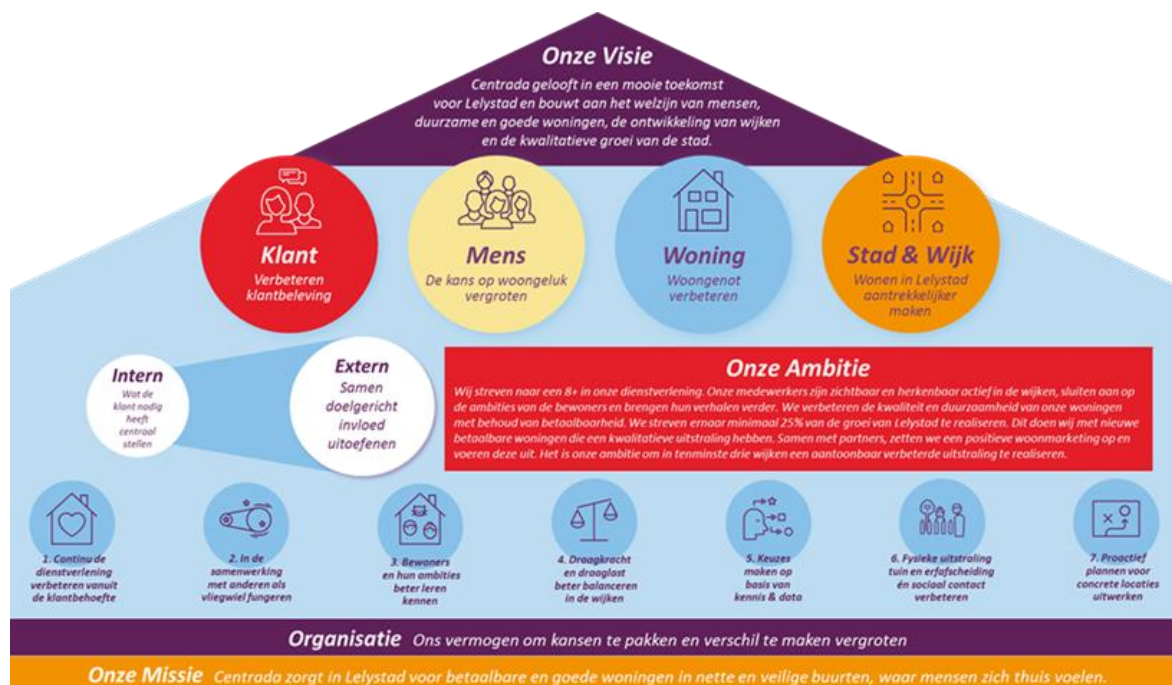
Samenwerking is de sleutel tot succes. We maken duidelijke afspraken, voeren structureel overleg en betrekken bewoners actief bij de ontwikkeling van hun wijk. Tegelijkertijd groeit onze organisatie en ontwikkelen we ons door met aandacht voor vitaliteit, sociale veiligheid en integriteit. Met focus op onze doelen uit het ondernemingsplan en de ambities voor de komende jaren. Centrada blijft ambitieus en in beweging. Dat zetten we volop door komend jaar. Net als afgelopen jaar kijk ik uit naar de samenwerking met alle medewerkers, partners en bewoners.

Veel leesplezier gewenst,

Martine Visser
Directeur-bestuurder Centrada

1 Onze ambitie: Kwalitatieve groei van Lelystad

In dit hoofdstuk beschrijven we waar Centrada voor staat en waarop u ons kunt aanspreken. We gaan in op de invloed van externe ontwikkelingen op onze organisatie en op ons handelen. Ook beschrijven we voor wie we ons dagelijks inzetten: onze doelgroepen.



1.1 Missie

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen.

1.2 Visie

Wij geloven in een mooie toekomst voor Lelystad. We bouwen aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

1.3 Ambitie

Onze ambitie is vastgelegd in het ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. Het jaar 2025 was het vierde uitvoeringsjaar van dit ondernemingsplan.

Vanuit deze ambitie streven wij naar een gemiddelde waardering van 8+ voor onze dienstverlening. Medewerkers zijn zichtbaar en herkenbaar actief in de wijken. Zij sluiten aan bij wat bewoners willen en brengen hun verhalen verder. We verbeteren de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen en zorgen ervoor dat deze betaalbaar blijven.

Daarnaast willen wij minimaal 25% van de groei van Lelystad realiseren. Dit doen we door nieuwe betaalbare woningen te bouwen met een kwalitatieve uitstraling. Samen met partners zetten we in op positieve woonmarketing en voeren deze uit. In minimaal drie wijken realiseren we een aantoonbaar verbeterde uitstraling.

1.4 Externe ontwikkelingen

Ontwikkeling op de woningmarkt

Voor de kansen van woningzoekenden op de Lelystadse woningmarkt is naast de huurmarkt ook de koopmarkt van belang. Wanneer er meer betaalbaar aanbod van koopwoningen is, ontstaat doorstroming van huur naar koop en neemt de druk op de huurmarkt af. De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt zijn grotendeels gebaseerd op NVM-rapportages. De NVM is verantwoordelijk voor circa 70% van alle verkooptransacties en biedt daarmee een representatief beeld van de marktontwikkelingen.

Landelijk beeld

In 2025 zette de Nederlandse koopwoningmarkt de opwaartse trend voort. Er werden meer woningen verkocht en de huizenprijzen stegen. Het aanbod nam toe doordat meer woningen te koop kwamen, onder andere door het uitponden van voormalige huurwoningen. Hierdoor werd de markt iets rustiger dan in eerdere jaren. In het vierde kwartaal doorbrak de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen de grens van € 500.000. De prijsstijging vlakke gedurende het jaar af, maar landelijk stegen de huizenprijzen en lieten alle provincies een positieve ontwikkeling zien. De regionale verschillen bleven groot. In Lelystad stegen de prijzen minder dan landelijk, maar wel meer dan het gemiddelde binnen Flevoland. De hypotheekrente bleef relatief stabiel. De krapte op de woningmarkt nam iets af, waardoor kopers meer ruimte kregen bij bezichtigingen en onderhandelingen. Tegelijkertijd bleven betaalbaarheid en woningtekorten belangrijke aandachtspunten.

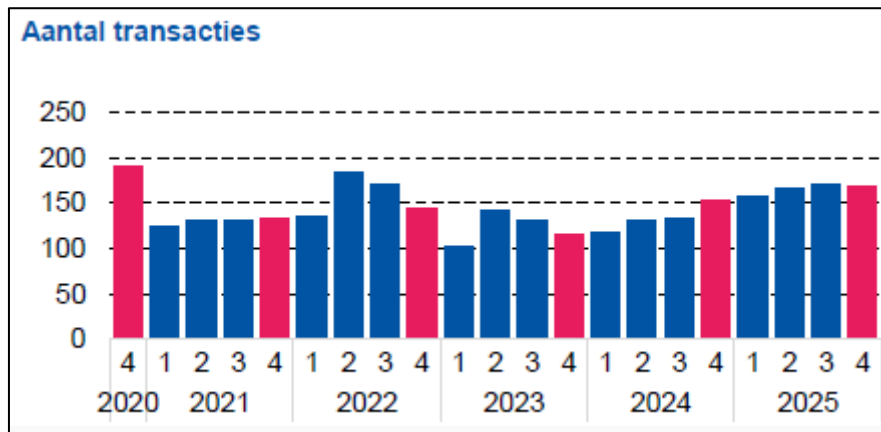
Beeld van Lelystad

Sinds 2023 stijgen de verkoopprijzen in Lelystad weer fors. Deze trend zette zich in 2025 voort, al was de stijging minder sterk dan in 2024. In de laatste twee kwartalen van 2025 bleven de prijzen stabiel. Dit resulteerde in een gemiddelde verkoopprijs van € 449.000 in het vierde kwartaal van 2025.

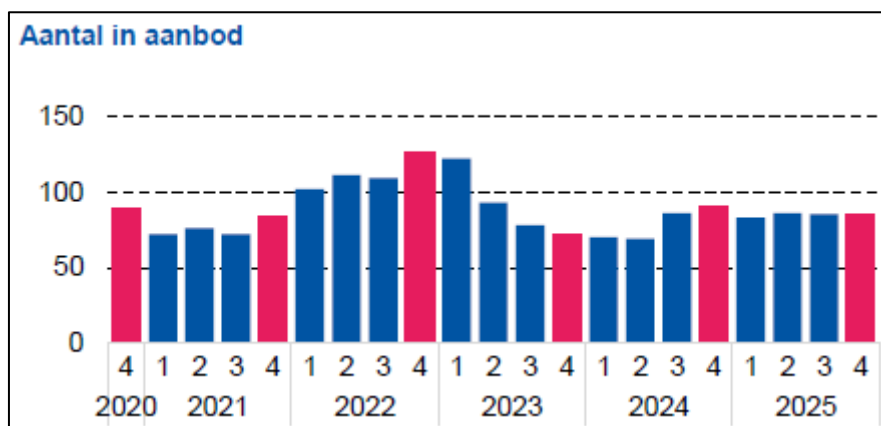


Ontwikkeling transactieprijs gemeente Lelystad (bron: NVM)

In 2025 werden in Lelystad 661 woningen verkocht, een toename van ruim 22% ten opzichte van 2024. Deze groei ligt boven het landelijk gemiddelde en is het gevolg van een iets ruimer woningaanbod en een stabiele hypotheekrente. Desondanks blijft het aanbod in Lelystad beperkt. Eind 2025 had een koper gemiddeld 1,5 keuzemogelijkheden, gemeten met de krapte-indicator. Dit onderstreept dat de vraag naar koopwoningen groot blijft en dat een koopwoning voor veel woningzoekenden, met name starters, geen realistische optie is.



Aantal transacties gemeente Lelystad per kwartaal (bron: NVM)



Aantal te koop staande woningen per einde kwartaal gemeente Lelystad (bron: NVM)

Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft fors stijgen. In 2025 stonden 22.613 mensen ingeschreven bij Centrada, tegenover 21.455 in 2024. Sinds 2018 is het aantal inschrijvingen verdubbeld. De vraag naar betaalbare huurwoningen in Lelystad blijft daarmee toenemen. Steeds meer huishoudens zijn aangewezen op de sociale huursector voor passende woonruimte.

Net als in voorgaande jaren zoekt ongeveer een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief naar woonruimte. In 2025 reageerden 7.995 woningzoekenden op minimaal één woningadvertentie. De stijging van het aantal inschrijvingen gaat dus samen met een concrete woonbehoefte.

Marktontwikkelingen in de bouw

De ambities van het kabinet op het gebied van woningbouw blijven hoog. De komende jaren moeten in Nederland grote aantallen woningen worden toegevoegd om het woningtekort terug te dringen. Circa twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, met een belangrijk aandeel voor sociale huur en het middensegment. Dit raakt in het bijzonder de woningcorporatiesector, die een sleutelrol vervult bij het realiseren van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag en middeninkomen.

Om de bouwproductie te versnellen, zet het kabinet in op het verkorten van planologische procedures en het beperken van bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Daarnaast wordt ingezet op sneller en efficiënter bouwen, onder andere door prefab- en fabrieksmatige productie. Deze industrialisatie biedt kansen om bouwtijd te verkorten, kosten te beheersen en de afhankelijkheid van schaarse arbeidskrachten te verminderen.

In Lelystad zijn de bouwambities eveneens fors, namelijk conform de woonvisie tot 2040 40.000 nieuwe woningen realiseren. De doelstelling van extra nieuwbouw ondersteunen wij volledig, gezien

het grote aantal woningzoekenden, mits er ook voldoende aandacht blijft voor de kwaliteit van wonen in de bestaande stad. Een belangrijk deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de uitbreidingslocatie Zuiderhage, waar 15.000 woningen geprogrammeerd zijn.

Tegelijkertijd constateren wij dat betaalbaar en snel bouwen steeds lastiger wordt. Bouwkosten blijven stijgen door hogere materiaalprijzen, loonontwikkelingen en de beschikbare capaciteit in de sector. Ook de renteontwikkeling beïnvloedt de haalbaarheid van projecten, aangezien corporaties en marktpartijen grotendeels afhankelijk zijn van vreemd vermogen. Niet alle procedures kunnen worden vereenvoudigd; sommige randvoorwaarden zijn Europees vastgelegd, zoals regelgeving op het gebied van flora en fauna en stikstof. Deze kaders zijn essentieel voor het beschermen van natuur en leefomgeving, maar hebben wel invloed op de snelheid en haalbaarheid van projecten.

Woningcorporaties hebben te maken met een stapeling van ambities en kwaliteitseisen, zoals strengere duurzaamheidsnormen, circulariteit en klimaatadaptatie. Hoewel deze bijdragen aan toekomstbestendige woningen, zetten zij de betaalbaarheid verder onder druk. Dankzij een langdurige en intensieve samenwerking met onze vaste bouwpartners lukt het ons tot op heden om de nieuwbouwpoging binnen de gestelde financiële kaders te realiseren, ondanks de uitdagende marktomstandigheden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een onmisbaar onderdeel van de woningopgave waar Nederland en de corporatiesector voor staan. Nationaal en internationaal zijn hierover duidelijke afspraken gemaakt, onder meer in het Klimaatakkoord van Parijs en de daaropvolgende nationale klimaatdoelen. Hierin is vastgelegd dat de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-neutraal moet zijn.

Hoewel duurzaamheid tijdens recente verkiezingen minder nadrukkelijk op de agenda stond, blijven de doelen onverminderd van kracht. Politieke partijen verschillen van mening over tempo en aanpak, maar in het regeerakkoord wordt voortgebouwd op bestaande afspraken. Wij nemen hierin onze verantwoordelijkheid en wachten nieuwe regelgeving niet af.

De gemeente Lelystad heeft in 2025 een concept Ontwerp Warmteprogramma opgesteld. Hierin wordt de huidige opgave voor het aardgasloos maken van de bestaande stad nader uitgewerkt en geschetst hoe deze zich de komende jaren op hoofdlijnen ontwikkelt, welke partijen daarbij een rol spelen en hoe de uitvoering kan plaatsvinden. Dit Warmteprogramma vormt de basis voor het maken van keuzes en voor het opstellen van wijkuitvoeringsplannen, die inwoners van Lelystad de komende jaren meer duidelijkheid moeten bieden. Centrada is als stakeholder betrokken bij het definitief maken van het programma. Dit geldt ook voor de Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB). Een gezamenlijk gedragen visie is van belang, gezien de grote impact van de warmtetransitie op zowel inwoners als op de vastgoedstrategie van Centrada. De gemeente doet momenteel uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden van geothermie, waarvoor de bodemgesteldheid in Lelystad zeer geschikt lijkt. Mogelijk kan geothermie in combinatie met warmtenetten een kansrijke optie zijn voor grootschalige verduurzaming. Ook andere mogelijkheden blijven echter in beeld.

Een belangrijk aandachtspunt binnen de energietransitie is de toenemende problematiek rond netcongestie. Dit landelijke vraagstuk manifesteert zich ook in Lelystad en vormt een risico voor de voortgang van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Concreet doet zich dit al bij twee projecten voor van Centrada, namelijk Sont en Spoordok. Deze beide projecten hebben nog geen (perspectief op) netaansluiting, terwijl Sont al technisch gereed is en Spoordok in 2026 gereed komt. De energietransitie vraagt daarmee niet alleen om ambitie en investeringen, maar ook om realistische randvoorwaarden en tijdige afstemming met netbeheerders en samenwerkingspartners.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor woningcorporaties is voortdurend in beweging en heeft directe invloed op ons handelen. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, betaalbaarheid, duurzaamheid en governance vragen om voortdurende aandacht en aanpassing van beleid en processen.

Wijziging servicekosten

De Wet modernisering van servicekosten treedt per 1 juli 2026 in werking. De inwerkingtreding van deze wet is eerder uitgesteld. In de wet is een limitatieve lijst opgenomen van zaken en diensten die verhuurders als servicekosten in rekening mogen brengen. Dit biedt meer duidelijkheid over de berekening van servicekosten en draagt bij aan het verminderen van geschillen tussen huurders en verhuurders.

Voor Centrada betekent deze wetwijziging onder andere dat de kosten voor glasbewassing van onbereikbaar glas niet langer via de servicekosten mogen worden doorbelast aan huurders.

Handreiking integriteit 2025

Met de Handreiking integriteit 2025 deelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) actuele casussen en aandachtspunten op het gebied van integriteit en fraude. In 2025 ligt in deze handreiking de nadruk op fraude bij woningtoewijzing, mede doordat het aantal meldingen hierover is toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om vermoedens van onrechtmatige bevoordeling bij woningtoewijzing, vervalsing van inkomensgegevens en kwetsbaarheden in ICT-systemen.

Wij hebben deze handreiking besproken, onder meer in relatie tot onze frauderisicoanalyse. De conclusie is dat Centrada al voldoende beheersmaatregelen heeft getroffen om fraude met woningtoewijzing te voorkomen. Tegelijkertijd blijven wij alert en gebruiken wij de handreiking om onze werkwijze waar nodig verder aan te scherpen.

1.5 Environment, Social en Governance (ESG)

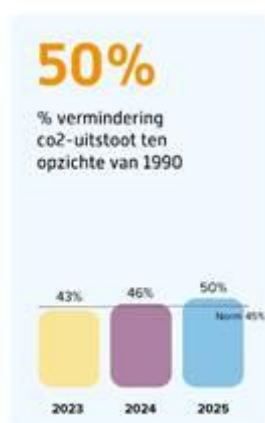
Met ons beleid geven wij invulling aan onze strategische doelen op het gebied van Environment, Social en Governance. Onze missie en visie vertalen wij naar concrete speerpunten, met als richting onder andere CO₂-neutraliteit in 2050, circulair (ver)bouwen, een klimaatadaptieve woonomgeving en sociale duurzaamheid in onze ketens en bedrijfsvoering. Voor onze huurders zetten wij ons dagelijks in om met passende huisvesting en leefomgeving bij te dragen aan woongeluk, nu en in de toekomst. Hieronder geven wij een korte weergave van de doelen en prestaties op het gebied van Environment, Social en Governance. Voor een uitgebreidere toelichting per onderwerp wordt verwezen naar de paginanummers elders in dit jaarverslag.

Environment

Klimaatverandering		
Klimaatmitigatie		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We vergroten ons aanbod door duurzame nieuwbouw.	We hebben 70 nieuwe ééngezinswoningen opgeleverd (Groot Nooten). De woningen zijn voorzien van zonnepanelen en beschikken over bergingen met een sedumdak. Daarnaast zijn diverse maatregelen getroffen om de flora en fauna in de wijk te versterken, waarmee we bijdragen aan biodiversiteit en een groene, klimaatbestendige leefomgeving.	32
	We hebben 218 nieuwbouwwoningen in uitvoering.	31
	Voor 1.450 nieuwe woningen hebben we concrete locaties in beeld. Dit zijn minimaal BENG woningen.	31
Aardgasloos maken woningen.	We hebben onze woningen ingedeeld in drie verschillende 'van het gas af'-scenario's. Deze variëren in technische oplossingen en investeringsniveaus en worden via pilots in de praktijk getest. Twee pilotprojecten zijn al gestart, drie projecten starten begin 2026, om zo ervaring op te doen en de komende jaren zo efficiënt en effectief mogelijk het totale woningbezit aardgasloos te maken.	23

Klimaatadaptatie		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We werken aan een reductie van de CO2-uitstoot van onze woningen met minimaal 45% in 2026 vergeleken met het basisjaar 1990.	De CO2-uitstoot is, door investeringen in de woningen, eind 2025 met 50% gereduceerd ten opzichte van basisjaar 1990. Daarmee lopen we voor op de doelstelling.	26
Hittestress tegengaan.	101 huurders (van de 500) maakten gebruik van ons aanbod voor zonwering.	25
Energie		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We vergroten veiligheid, comfort en duurzaamheid van onze woningen.	Bijna 42,5% (2024: bijna 40%) van onze woningen heeft zonnepanelen.	25
Gemiddeld energielabel van ons bezit:	A of hoger: 52,4% (2024: 50,6%, 2023: 37,2%) B: 25,6% (2024: 24,8%, 2023: 30,5%) C: 20,3% (2024: 22,7%, 2023: 29,9%) D of lager: 1,7% (2024: 1,9%, 2023: 2,4%)	26

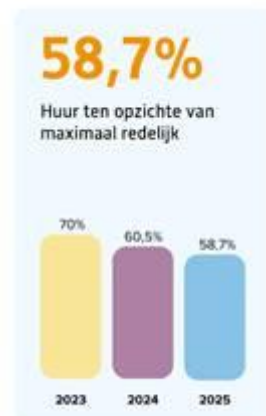
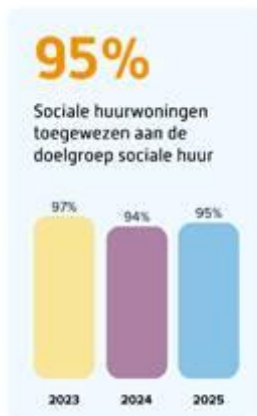
Circulaire economie		
Materiaalgebruik		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We vergroten comfort en duurzaamheid van onze woningen.	Op de inbreidlocatie Sont hebben we acht houtbouwwoningen laten bouwen, die op de netaansluiting na gereed zijn.	25/32
Afval(stoffen)		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
Materiaal circulariteit.	Bij de realisatie van de houtbouwwoningen is gebruik gemaakt van circulaire materialen, waaronder circulair glas, herbruikbare PV-panelen en dakpannen.	25
	We maken gebruik van software dat ons materialen (her)gebruik meetbaarder maakt. Met als resultaat onder andere materialenpaspoorten en mate van losmaakbaarheid van gebouwen.	25



Social

Getroffen gemeenschappen		
Economische, sociale en culturele rechten van gemeenschappen – Adequate huisvesting		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We helpen mensen om een gezonde basis te vinden op het gebied van financiën, huishouden en sociaal contact.	Voor 22 uitstromers, die voorheen in een instelling woonden, zorgden we voor een zachte landing, tijdens en na het krijgen van een zelfstandige huurwoning.	18
	30 van de 37 aangezegde woningontuimingen konden voorkomen worden door intensieve inzet van onze medewerkers en netwerkpartners.	19
We bieden een prettig thuis als stevige basis om dromen en ambities waar te kunnen maken en een zinvolle en actieve bijdrage te leveren aan hun omgeving.	We hebben 218 statushouders gehuisvest. De taakstelling van 208 hebben we ruimschoots gehaald.	28
	Kans op een woning per doelgroep: er is een verder verbeterde balans in de bereikbaarheid van een woning tussen de primaire en secundaire doelgroep	29
We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantwaardering. Daarbij gaat het om wat de klant echt wil en nodig heeft.	Onze klanten gaven ons gemiddeld een 8,0 ten opzichte van een 7,8 in 2024.	15
	De waardering voor het reparatieproces steeg van een 8,3 naar een 8,4.	15
	Voor het incassoproces geven huurders een 7,9. De geboden oplossingen worden gewaardeerd met een 8,7.	20
	Planmatig onderhoud werd beoordeeld met een 7,7.	23
	De kwaliteit van de woning werd beoordeeld met een 6,9.	24
	Het aantal woningen met resterende opleverpunten bij mutatie is teruggebracht van 40% naar 37%.	14
	Telefoongesprekken met medewerkers van de Klantenservice worden gewaardeerd met een 9,3.	16
Economische, sociale en culturele rechten van gemeenschappen – Impact op veiligheid		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We vergroten comfort en veiligheid van onze woningen.	We onderhouden de woningen op een goed kwaliteitsniveau, gemiddeld conditieniveau 3 van NEN 2767.	24
	We stelden heldere richtlijnen op voor verkeersruimten, zoals trappenhuizen en galerijen. Bewoners mogen deze ruimten verfraaien zolang veiligheid en toegankelijkheid geborgd blijven.	30

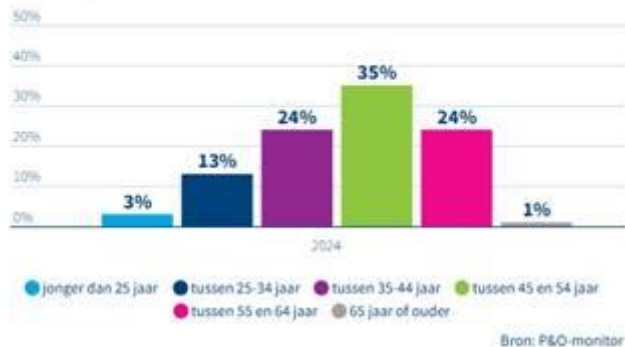
Consumenten en eindgebruikers		
Persoonlijke veiligheid		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
Leefbaarheid en veiligheid voor onze huurders vergroten.	In 2025 zijn 232 overlastdossiers afgerond. In het algemeen geeft 64% aan tevreden te zijn met de afhandeling van de overlastmelding.	19
	We faciliteren buurtinitiatieven die de wijk groener, schoner en gezelliger maken, waarmee we de sociale cohesie en leefbaarheid bevorderen.	31
Woonfraude bestrijden.	We hebben 43 woningen beschikbaar gekregen door de aanpak van woonfraude.	18
Sociale inclusie – Toegang tot producten en diensten		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
We houden wonen betaalbaar voor onze doelgroep.	Ondanks intensieve persoonlijke aanpak stijgen de betaalachterstanden in 2025.	20
	95% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan de doelgroep sociale huur.	28
We bieden veel woningzoekenden een betaalbare woning in Lelystad.	98% van de huishoudens binnen de doelgroep passend toewijzen kreeg een woning beneden de voor hen geldende aftoppingsgrens.	28
	We verhuurden 714 woningen aan nieuwe huurders.	27
Toegankelijkheid voor specifieke groepen.	We verhuurden 162 woningen op basis van urgentie.	27
	91% van de woningen wordt aangeboden met huurprijzen die vallen binnen de sociale huursector.	
	77% van de huishoudens die uit een instelling uitstromen naar een zelfstandige woning blijft 2 jaar vanaf start huurcontract zonder huurschuld en overlastmelding.	18
Toegankelijkheid klantcommunicatie.	Om de website beter begrijpelijk te maken voor een brede doelgroep is de Tolkie Leeshulp toegevoegd.	17



Eigen personeel		
Arbeidsvoorwaarden		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
Medewerkers praten mee over organisatieontwikkeling.	De Ideeënbroekerij biedt alle medewerkers ruimte om mee te denken over de toekomst van de organisatie. In 2025 zijn er drie bijeenkomsten geweest. Onderwerpen waren: <ul style="list-style-type: none"> • verbetermogelijkheden binnen de organisatie • focusdoelen voor het jaarplan 2026 • het nieuwe ondernemingsplan 	38
We zorgen voor tevreden medewerkers.	We werkten aan de Centrada gesprekscyclus die aansluit op de organisatieontwikkeling: resultaatafspraken, ontwikkeling, eigenaarschap en tweerichtinggesprekken waarin de menselijke maat centraal staat.	39
	We voerden een medewerkersonderzoek uit, wat inzicht geeft in hoe medewerkers aankijken tegen onder andere hun werk, de samenwerking, de arbeidsomstandigheden en de ingezette organisatieontwikkeling. De betrokkenheid onder de medewerkers voor het onderzoek was hoog: 88% nam deel aan het onderzoek. De thema's Eigenaarschap, Bevlogenheid, en Sociale veiligheid scoren het beste.	40
We borgen een veilige werkomgeving.	Binnen verschillende teams zijn trainingen gestart gericht op herkennen van en omgaan met grensoverschrijdend en verward gedrag.	39
	We verbeterden de bekendheid met en het gebruik van een platform met een persoonlijke alarmknop voor medewerkers met klantcontact.	39
	We lanceerden een calamiteitenapp onder de naam CentrAlert. Hiermee kunnen medewerkers gelijktijdig worden geïnformeerd bij calamiteiten.	40
	Eind 2025 introduceerden we het LEV Budget: een nieuwe voorziening die medewerkers ondersteunt in hun fysieke, mentale en sociale vitaliteit. Medewerkers kunnen dit budget inzetten voor activiteiten die bijdragen aan een gezonde leefstijl, zoals sport, leefstijl coaching, mindfulness of andere niet-verzekerde vormen van vitaliteit bevorderende ondersteuning.	41
Gelijke behandeling		
Doelstelling	Prestaties 2025	pag
Formatie	Verdeling man-vrouw: 47% versus 53%.	41
	In 2025 traden 19 medewerkers in dienst en gingen 10 medewerkers uit dienst, waarvan 4 wegens pensionering.	41
	De gemiddelde leeftijd van medewerkers is 48 jaar.	41

Leeftijdsklassen medewerkers

Centrada



Governance

Voor een toelichting op het onderdeel governance verwijzen we naar hoofdstuk 6.

1.6 Doelgroepen

Wij spannen ons in Lelystad in voor het huisvesten van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een woning kunnen vinden. Het gaat hierbij om:

- huishoudens die vallen binnen de door de Rijksoverheid gedefinieerde staatssteungroep. Als maximale inkomensgrens geldt hiervoor de in de Woningwet genoemde staatssteungrens van € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).
- huishoudens met een middeninkomen die door hun bestedingsruimte of het ontbreken van passend aanbod geen alternatieven hebben binnen Lelystad. Voor een middeninkomen geldt als maximale inkomensgrens € 67.366 voor eenpersoonshuishoudens en € 89.821 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

Binnen deze doelgroepen hebben wij specifieke aandacht voor huishoudens met bijzondere woonbehoeften, zoals jongeren, ouderen, mensen die uitstromen uit instellingen en dak- en thuislozen die met begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Bij het huisvesten van deze groepen werken wij samen met zorg- en welzijnsinstellingen.

2 Voortgang focusdoelen

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen. We gebruiken hiervoor de hoofdthema's uit ons ondernemingsplan: **Klant, Mens, Woning en Stad & Wijk**. De doelen uit het ondernemingsplan vertaalden we naar focusdoelen per thema voor 2025. In dit hoofdstuk beschrijven we de voortgang op deze focusdoelen.

2.1 Verbeteren van de klantbeleving



Een huurder die tevreden is over onze dienstverlening: daar gaan we voor. We hebben dagelijks honderden contacten met onze huurders en voeren veel werkzaamheden uit in en rond de woning. Dit zijn allemaal momenten waarop de huurder ons tegenkomt. Daarom streven we naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die horen bij de certificering door het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Vanuit onze analyses hebben we een goed beeld van waar de grootste verbeterkansen liggen om de klanttevredenheid verder te verhogen, in lijn met onze klantvisie. De belangrijkste verbeterthema's binnen de klantreizen zijn:

- goede bereikbaarheid en persoonlijk contact;
- snelheid van reageren en het nakomen van afspraken;
- duidelijkheid over wat de klant mag verwachten;
- vaker in één keer goed, en als dat niet lukt, duidelijkheid geven over het vervolg.

Op basis van deze verbeterthema's kozen we in 2025 3 focusdoelen.

Focusdoel 1: minimaal 90% van de terugbelverzoeken en e-mails/brieven handelen we uiterlijk de tweede werkdag na binnenkomst af

In 2025 werden in totaal 9.593 terugbelverzoeken afgehandeld. Hiervan is 86,3% binnen de norm van twee werkdagen afgehandeld. Voor de tijdige afhandeling van e-mails en brieven hanteerden we twee doelstellingen. Binnen twee werkdagen werd in 83,7% van de gevallen een eerste contactmoment gerealiseerd. Binnen tien werkdagen is 97,1% van de vragen volledig afgehandeld.

Door de implementatie van het nieuwe documentmanagementsysteem DigiOffice in september hebben we over de laatste maanden van het jaar nog geen volledig inzicht in alle cijfers. De monitor is nog in ontwikkeling. Over het geheel genomen zitten we dicht bij de norm, maar blijft het belangrijk hier structureel aandacht voor te houden en hier actief op te sturen.

Focusdoel 2: maximaal 40% van de woningen hebben na mutatie opleverpunten

Het draagt bij aan de tevredenheid van nieuwe huurders als we minder vaak opleverpunten hebben bij aanvang van de huur. In 2025 had 37% van de mutatiewoningen opleverpunten. Daarmee is het doel behaald. Dit zagen we ook terug in de tevredenheid van de nieuwe huurder; die steeg naar 7,8.

Vervolgopdrachtbonnen zijn om verschillende redenen nodig. Soms is een woning niet volledig te inspecteren in bewoonde staat, of worden gebreken pas na oplevering zichtbaar. Ook hebben huurders soms andere verwachtingen over de standaardkwaliteit van de opleverstaat van onze woning. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging tussen maatwerk en het hanteren van duidelijke normen.

We hebben gewerkt aan een verbeterde inspectie bij oplevering, onder andere door gesprekken over verschillen in inspecties tussen opzichters en verhuurmedewerkers en door te experimenteren met een digitale opleverinspectie voor betere monitoring. Ook bespreken we maandelijks de voortgang en kwaliteit van het werk met de onderhoudspartijen en waar nodig voeren we verbeteringen door. We zijn tevreden over de samenwerking in het eerste jaar van de nieuwe onderhoudspartijen. Voor 2025 was het doel om de tevredenheid van nieuwe huurder te verhogen naar 7,7. We hebben het jaar afgerond met een 7.8.

Focusdoel 3: van de 22.115 orders op jaarbasis staan maximaal 2.300 orders tegelijk open. Dit betreft zowel externe partijen als onze eigen onderhoudsdienst

De snelheid waarmee wij reparaties afhandelen heeft grote invloed op de tevredenheid van huurders. Daarom sturen we actief op het aantal openstaande orders. In 2024 stonden circa 3.300 orders gelijktijdig open. In 2025 stelden we als doel maximaal 2.300 openstaande orders. De feitelijke stand was 1.550 openstaande orders. Daarmee is het doel ruimschoots behaald. Een volgende stap is om samen met onderhoudspartijen te zorgen dat het aantal openstaande orders structureel onder controle blijft.

We stelden ons tot doel, dat de huurders hun reparatieverzoek gemiddeld met een 8+ beoordelen. De huurders hebben dit in 2025 met een 8,4 beoordeeld.

Overige doelen

Resultaten KWH-huurlabel en klachten

We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die horen bij de certificering door KWH. In 2025 nam de gemiddelde KWH-score toe van 7,8 in 2024 naar 8,0. Daarmee scoren we iets boven het landelijk gemiddelde.

Onderdeel	2024		T1 2025		t/m T2 2025		t/m T3 2025		Landelijk gemiddelde
	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	
Algemene waardering*	7,0	84%	Geen meting**	Geen meting**	6,9	82%	7,1	84%	7,1
Nieuwe huurders	7,6	88%	8,0	95%	7,9	96%	7,9	96%	7,8
Vertrokken huurders	8,1	93%	8,0	96%	7,7	93%	7,8	90%	7,9
Reparaties	8,3	96%	8,3	96%	8,4	96%	8,4	95%	8,2
Onderhoud	7,6	93%	7,5	95%	7,5	94%	7,5	90%	7,5

*de algemene waardering betreft het onderdeel beoordeling corporatie

** dit betreft het onderdeel beoordeling corporatie. Deze indicator wordt 2x per jaar gemeten in juni en december, dus voor T1 zijn er geen resultaten van metingen.

De scores voor nieuwe huurders en reparaties stegen. De score voor onderhoud daalde licht. De algemene waardering kwam uit op 7,1 en is daarmee gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het percentage tevreden huurders ligt per klantreis tussen 90% en 96%.

Bij vertrokken huurders valt vooral de daling op bij de onderdelen 'weten waar men aan toe is na opzeggen van de huur' en 'weten hoe men de woning achter moet laten'. Huurders geven aan behoefte te hebben aan meer duidelijkheid. Daarom werken we in 2026 verder aan het verbeteren van de afstemming en informatievoorziening tussen mutatieopzichters en verhuurconsulenten.

Voor het onderdeel reparaties scoorde Centrada een 8,4, mede door een hogere score op de snelheid van afhandelen. Door de omschrijving en status van reparatieverzoeken te verbeteren, steeg het percentage afgeronde reparaties van 67% naar 78%. Wanneer huurders aangeven dat een reparatie niet is afgerond, ondernemen we direct actie.

Gastvrijheid en goede bereikbaarheid

Wij bieden onze huurders een goede bereikbaarheid en een gastvrije ontvangst. We hebben dagelijks veel contactmomenten met huurders en woningzoekenden. Deze momenten zijn bepalend voor hoe zij onze dienstverlening ervaren. Daarom vinden wij het belangrijk dat huurders ons gemakkelijk kunnen bereiken en zich serieus genomen voelen.

Goede bereikbaarheid gaat voor ons verder dan snel opnemen of reageren. Het betekent ook luisteren, doorvragen en zorgen dat de vraag goed wordt opgepakt en afgehandeld. Hiervoor zetten we verschillende contactkanalen in.

Telefonisch contact

Team Klantenservice handelt alle inkomende telefoontjes van huurders en woningzoekenden af. Voor 2025 hadden we als doel om minimaal 85% van alle klantvragen direct zelf op te lossen. Dit resulteerde in een score van 83,9%. Het voordeel van directe afhandeling is dat vragen niet blijven liggen binnen de organisatie. Hierdoor zijn minder terugbelleren nodig en besparen we tijd.

In totaal beantwoordden we in 2025 62.137 telefoontjes. De gemiddelde responstijd bedroeg 25 seconden. Dit is iets langer dan in 2024, maar blijft ruim binnen onze norm van 30 seconden. Een gesprek duurde gemiddeld drie minuten en 59 seconden. Dit ligt iets boven de norm, maar laat zien dat we de tijd nemen om huurders goed te helpen.

Huurders waarderen het contact met de medewerkers van Klantenservice, hun behulpzaamheid, het gemak van het melden van een reparatieverzoek en de duidelijkheid over vervolgstappen gemiddeld met een 8,5. Daarnaast meten we via een interviewmodule hoe huurders het telefoongesprek ervaren. Na afloop van het gesprek kunnen zij een beoordeling geven. In 2025 resulteerde dit in een gemiddelde score van 9,3.

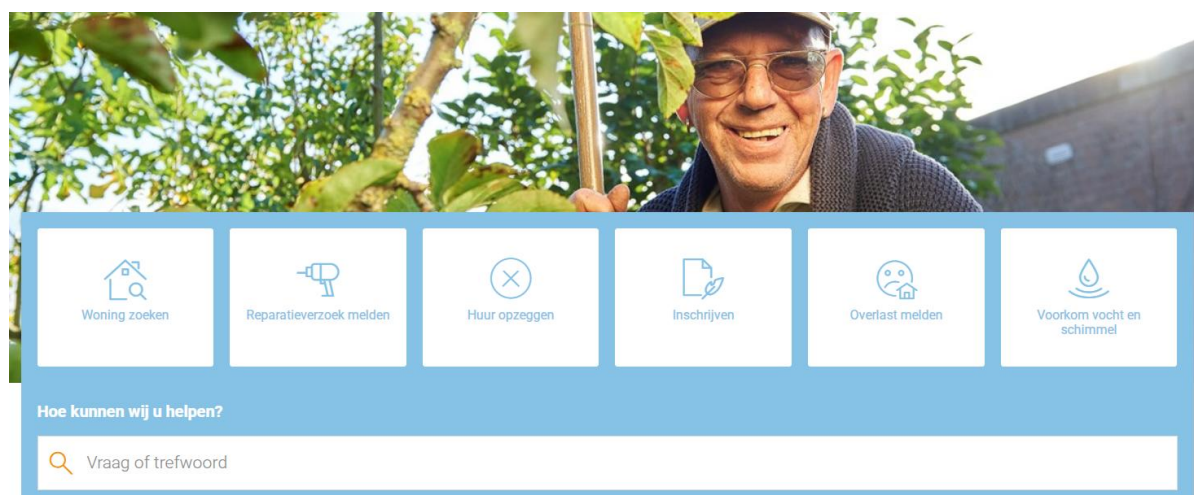
Persoonlijk contact

Persoonlijk contact blijft voor veel huurders belangrijk. Wij zijn daarom de hele dag bereikbaar voor huurders. In de ochtend kunnen zij zonder afspraak langskomen en in de middag werken we op afspraak. Bij een bezoek aan ons kantoor ontvangen wij huurders persoonlijk.

Het voordeel van persoonlijk contact is dat we de vraag vaak beter kunnen doorgronden en direct de juiste vervolgstappen kunnen zetten. Daarnaast vinden wij het belangrijk om aandacht te hebben voor de persoonlijke situatie van huurders. Soms betekent dit dat we extra tijd nemen voor een gesprek of afsluiten met een persoonlijke noot. Deze aandacht draagt bij aan het vertrouwen en de tevredenheid van huurders.

Digitaal contact

Naast telefonisch en persoonlijk contact maken huurders steeds vaker gebruik van digitale kanalen. Onze website wordt goed bezocht. In 2025 bezochten 106.415 gebruikers onze website. De pagina Woning zoeken werd, net als in voorgaande jaren, het meest bezocht.



Het gebruik van webchat en WhatsApp is stabiel. In 2025 maakten ruim 4.500 klanten gebruik van deze kanalen. Facebook gebruiken we voornamelijk voor aankondigingen en vacatures. Het aantal volgers op Facebook bleef groeien.

Hoewel digitale kanalen een belangrijke rol spelen, zien we dat veel huurders telefonisch of persoonlijk contact blijven verkiezen. Daarom blijven we investeren in een goede balans tussen digitale dienstverlening en persoonlijk contact.

Verbeteren toegankelijkheid en begrijpelijkheid van onze klantcommunicatie

In 2025 trad de Wet Digitale Toegankelijkheid in werking. Deze wet benadrukt dat digitale informatie voor iedereen toegankelijk moet zijn. Daarom hebben we extra aandacht besteed aan het begrijpelijk maken van onze communicatie voor een brede doelgroep.

Op onze website hebben we de Tolkie Leeshulp toegevoegd. Deze tool biedt onder andere de mogelijkheid om teksten samen te vatten in eenvoudige taal, teksten voor te lezen, informatie te vertalen in verschillende talen en uitleg te geven bij moeilijke woorden.

Daarnaast hebben we een toegankelijkheidsverklaring op de website geplaatst. Hierin staat hoe wij voldoen aan de wettelijke eisen, wat we al hebben gerealiseerd en welke verbeteringen nog gepland staan.

Ook in onze schriftelijke communicatie hebben we stappen gezet. We schrijven vaker in heldere B1-taal en maken meer gebruik van beeldtaal. Voor het schrijven van duidelijke en leesbare brieven en e-mails is een conceptstapenplan opgesteld. Dit nemen we in 2026 mee in een groter traject voor standaardbrieven.

2.2 Vergroten van de kans op woongeluk



De strategische doelstelling binnen het thema Mens is dat wij zichtbaar en herkenbaar actief zijn in de wijken en aansluiten bij de mogelijkheden en ambities van bewoners. Woongeluk ontstaat wanneer mensen hun leven kunnen vormgeven in een omgeving waarin zij zich prettig voelen en geen overlast ervaren. Dit gaat over financiën, sociale contacten, veiligheid en de uitstraling van de leefomgeving. We ondersteunen woongeluk door een persoonlijke benadering bij betalingsachterstanden, het helpen bij ervaren overlast, het samen met bewoners mooier maken van de omgeving en het inzetten op participatie en sociaal contact tegen eenzaamheid. We brengen bewoners zo nodig in contact met de juiste partijen.

In 2025 kregen binnen dit thema twee focusdoelen extra aandacht.

Focusdoel 4: door de implementatie van het proces aanpak woonfraude zijn 20 woningen extra beschikbaar gekomen voor onze doelgroep.

In 2025 kreeg de aanpak van woonfraude veel aandacht. Het ging daarbij om onderhuur en het onrechtmatig verkrijgen of gebruiken van een woning. Door deze aanpak kwamen 43 woningen beschikbaar. Daarmee is de doelstelling niet alleen gehaald, maar ruim verdubbeld.

Ten opzichte van 2024 steeg het aantal meldingen van woonfraude met 40%. De aanpak is intensief en vraagt om zorgvuldige bewijsvoering. Inmiddels is woonfraude structureel onderdeel van het reguliere werk. Samen met de gemeente werkten we aan een convenant woonfraude, dat in de planning staat om begin 2026 te worden vastgesteld en geïmplementeerd.

	2025
Aantal meldingen van woonfraude	130
Dossiers nog in behandeling	15
Dossiers op wachtlijst	37
Totaal aantal afgesloten dossiers	78
Aantal huuropzeggingen zonder juridische procedure	36
Aantal huuropzeggingen met juridische procedure	7
Onderzocht maar geen woonfraude	35

Focusdoel 5: minimaal 70% van de kwetsbare huishoudens blijft twee jaar vanaf start huurcontract zonder huurschuld of overlastmelding

Voor huishoudens die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning organiseren we samen met zorginstellingen uitstroomtafels. Hierbij bespreken we minimaal een half jaar vooraf de situatie, risico's en verwachtingen. Dit helpt om problemen vroeg te signaleren. Ook houden we twee jaar lang een vinger aan de pols over hoe het zelfstandig wonen gaat. Regelmatig evalueren we het proces met gemeente en zorgpartijen.

Voor 2025 ging het om de groep cliënten die in 2023 is uitgestroomd. Van de 22 geplaatste huishoudens in dat jaar bleef 77,3% in de twee opvolgende jaren zonder huurschuld of overlastmelding. Daarmee is het doel behaald.

Overige doelen/activiteiten

Aanpak overlast

We streven ernaar dat minimaal 65% van de melders van overlast een waardering van ten minste 6,5 geeft voor de wijze waarop wij hun melding oppakken. In 2025 zijn 232 overlastdossiers afgerond.

Het onderwerp van de overlastmeldingen is zeer divers. Het grootste deel van de meldingen ging over geluidsoverlast (38%), gevolgd door tuinonderhoud (15%), gedrag van anderen (8%) en huisdieren (8%).

In het algemeen gaf 64% van de melders aan tevreden te zijn met de afhandeling van de overlastmelding. De respons op de enquête was beperkt. In totaal namen veertien huurders deel aan het onderzoek. Zij gaven gemiddeld het rapportcijfer 6,4. In 2026 onderzoeken we samen met KWH hoe we de respons kunnen verhogen, zodat een representatiever beeld ontstaat van de klanttevredenheid bij overlastmeldingen.

	2025	2024
Snelheid van reageren	6	6,9
Serius nemen van klacht	5,8	6,9
Inzet om probleem te verhelpen	6,4	6,4
Geboden oplossing	5,8	5,6
Termijn van afhandeling	5,5	6
Overlastfolder	6,3	7,6

Casemanagement

We zien dat de complexiteit van klantsituaties toeneemt, zowel op sociaal gebied, zoals verward of grensoverschrijdend gedrag, als op fysiek gebied, bijvoorbeeld bij brand of explosies. Deze situaties vragen om duidelijke regie vanuit Centrada en goede coördinatie en afstemming, zowel intern als extern.

Daarom werken we aan de verdere inrichting van casemanagement binnen de organisatie. Het doel van casemanagement is om één aanspreekpunt te organiseren voor huurders bij complexe situaties, zodat de communicatie eenduidig is en sneller passende oplossingen kunnen worden gerealiseerd.

In 2025 is bij enkele klantsituaties al een casemanager gekoppeld om ervaring op te doen met deze werkwijze. In 2026 wordt casemanagement verder uitgewerkt en geïmplementeerd in de organisatie.

Voortzetting intensieve persoonlijke aanpak huurachterstand gericht op preventie

Ondanks de trend dat de betaalbaarheid van wonen landelijk verbetert, was in 2025 opnieuw sprake van een stijging van het aandeel huishoudens met financiële problemen. Dit betreft met name gezinnen met kinderen, alleenstaanden met een baan en zzp'ers. Hierdoor neemt de schuldenproblematiek toe en lopen de wachtlijsten bij schuldhulpverlenende instanties verder op.

Ondanks de intensieve persoonlijke aanpak van onze medewerkers stegen in het eerste halfjaar van 2025 de betaalachterstanden. In de tweede helft van het jaar stabiliseerden deze achterstanden.

In totaal zijn in 2025 37 aanzeggingen gedaan voor woningontruiming op basis van huurachterstand. In 30 gevallen kon een woningontruiming worden voorkomen door de intensieve inzet van onze medewerkers en netwerkpartners. In zeven gevallen is daadwerkelijk overgegaan tot ontruiming.

In twee situaties was sprake van een reeds vertrokken huurder. In vier gevallen speelde naast een betaalachterstand ook ernstige leefbaarheidsproblematiek. In één geval betrof het uitsluitend een betaalachterstand waarbij geen oplossing met de huurder kon worden bereikt.

Klanttevredenheid huurincasso

Over heel 2025 gaven huurders een 7,9 voor de dienstverlening rondom het betalen van de huur. Dit is een stijging ten opzichte van 2024, toen het cijfer uitkwam op een 7,6.

Alle huurders met een betalingsprobleem ontvangen een enquête, ongeacht of het probleem is opgelost. Huurders zijn vooral tevreden over de deskundigheid en het meedenken van de medewerker. In iets mindere mate wordt duidelijkheid over wat van de huurder wordt verwacht als aandachtspunt genoemd. Voor de geboden oplossingen is de waardering hoog, met een gemiddelde score van 8,7.

Door het gesprek aan te gaan en te luisteren naar de mogelijkheden van de huurder proberen we steeds een passende oplossing te bieden. Tegelijkertijd erkennen we dat het niet in alle situaties mogelijk is om een oplossing te realiseren.

Kengetallen huurincasso: vorderingen zittende/vertrokken huurders en afboekingen

In 2025 zien we een aanzienlijke stijging in de afboekingen voor oninbare mutatiekosten. Vooral overleden huurders zonder bekende erven, of waarbij de nalatenschap is verworpen of beneficiair aanvaard, liggen ten grondslag aan deze hogere mutatiekosten. Voor deze groep huurders is in totaal ruim € 204.100 afgeboekt aan mutatiekosten en oninbare huur.

Naast de oninbare vorderingen in verband met overlijden is in 2025 € 39.300 afgeboekt als gevolg van schuldsaneringen. Daarnaast is € 119.000 afgeboekt aan vorderingen waarvoor geen verhaalsmogelijkheden zijn en € 11.200 vanwege overige redenen, zoals bij vonnis niet toegewezen kosten, servicekosten of verjaarde vorderingen. Vorderingen waarvoor op dit moment geen verhaalsmogelijkheden zijn, brengen wij opnieuw ter incasso onder bij een deurwaarder.

De opbrengsten uit deze herincassodossiers leverden in 2025 een positief saldo op van € 107.800. Daarnaast ontvingen wij € 2.500 uit eerder afgeboekte schuldregelingen. Deze opbrengsten worden eerst in mindering gebracht op de afgeboekte huur en vervolgens op deurwaarderskosten. Per saldo resulteert dit in een totaalbedrag aan oninbare vorderingen van € 263.200.

Het aantal aangezegde ontruiming door huurachterstand bedroeg in 2025 37. In zeven gevallen is daadwerkelijk tot ontruiming overgegaan. Dit is gelijk aan het aantal ontruiming in 2024 en ligt onder de vastgestelde norm.

	2025	2024	Norm
Aantal aangezegde ontruiming door huurachterstand	37	29	35
Aantal ontruiming door huurachterstand	7	7	8
Vorderingen op zittende huurders	€ 695.478	€ 483.132	€ 400.000
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 301.731	€ 227.640	€ 180.000
Afboeking huur oninbaar	-/- € 40	€ 13.863	€ 30.000
Afboeking mutatiekosten oninbaar	€ 263.460	€ 139.189	€ 120.000
Afboeking proceskosten oninbaar	-/- € 221	€ 44.579	€ 50.000
Totaalsaldo oninbare vorderingen	€ 263.200	€ 197.631	€ 220.000

Samenwerking met zorgpartijen

In 2025 gingen we in gesprek met verschillende zorgpartijen, waaronder Woonzorg Flevoland en Coloriet. Doel van deze gesprekken was het verkennen van nieuwe vormen van samenwerking bij geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Tijdens deze gesprekken is onder andere gesproken over het werken met een voorkeursleverancier voor ouderenzorg in specifieke complexen, de exploitatie van ontmoetingsruimten en de randvoorwaarden voor een passend woning- en complexontwerp. Hierbij stond steeds de vraag centraal hoe wonen en zorg beter op elkaar kunnen aansluiten, met behoud van zelfstandigheid voor bewoners.

Een eerste concreet resultaat van deze samenwerking is de ontwikkeling op de locatie van de SGL. Hier worden bijna 100 zorggeschikte woningen gerealiseerd. Coloriet verzorgt primair de ouderenzorg en kan voor een deel van de woningen cliënten voordragen. Daarnaast neemt Coloriet het initiatief voor de invulling en exploitatie van de ontmoetingsruimte.

Deze samenwerking vergroot de kans op duurzaam woongeluk, doordat wonen, zorg en welzijn in samenhang worden georganiseerd.

2.3 Verbeteren van woongenot



Woongenot begint bij een goede woning. We zorgen ervoor dat onze woningen een goede onderhoudskwaliteit hebben en tijdig worden verduurzaamd tegen een acceptabel kostenniveau. Onze woningen voldoen minimaal aan conditieniveau drie volgens NEN 2767. Vanuit dagelijks onderhoud verzorgen we reparatieverzoeken, mutatiewoningen en vervanging badkamers, keukens en toiletten. Daarnaast realiseren we jaarlijks via planmatig onderhoud zowel het op peil houden als het verbeteren en verduurzamen van woningen. Binnen onze inzet voor kwalitatief goede en duurzame woningen gaven we extra aandacht aan onderstaande focusdoelen.

Focusdoel 6: Minder klachten over vocht en schimmel in de woning.

We willen geen vocht- en schimmeloverlast in de woning. Dit is niet goed voor de gezondheid van de bewoners, maar ook niet voor de woning. Iedere herfst- en winterperiode zien we een toename van het aantal meldingen. In veel gevallen ontstaat vocht en schimmel door onvoldoende ventileren en verwarmen van een ruimte. Dit hangt vaak samen met zorgen van huurders over de hoogte van de energierekening. Dat is begrijpelijk, maar niet verstandig. Het kost namelijk meer energie om vochtige lucht te verwarmen dan droge lucht.

We zien dat een groot deel van de meldingen samenhangt met huurdersgedrag, namelijk 70%. De overige 30% wordt veroorzaakt door bouwkundige problemen. Regelmatig komen we meerdere keren in dezelfde woning terug voor dezelfde klachten. Om dit probleem efficiënter en effectiever aan te pakken, hebben we dit onderwerp als focusdoel benoemd. We streven naar goede informatievoorziening aan huurders en zo min mogelijk herhaalinspecties.

Eind 2024 zijn we gestart met een campagne om huurders goed te informeren over het voorkomen van vocht en schimmel. We hebben een brochure opgesteld in het Nederlands en Arabisch, waarin staat hoe vocht- en schimmelvorming kan worden voorkomen. Daarnaast zijn medewerkers die veel buiten werken en contact hebben met huurders extra opgeleid om huurders hierover goed te informeren.

Het aantal inspecties is in 2025 ongeveer een derde lager dan in 2024. We hebben daarnaast meer inzicht gekregen in het aantal telefoontjes bij de Klantenservice over vocht en schimmel. Opvallend is dat veel klachten via de Klantenservice zijn opgelost zonder verdere inzet binnen de organisatie. Dit laat zien dat de gevolgde opleidingen effect hebben gehad. Sinds 2024 volgen we ook het percentage herhaalinspecties. Voor 2025 bedroeg dit 19,1%. Dit blijft een aandachtspunt voor 2026.

Daarnaast werken we samen met de Kluswinkel. De energiecoaches van de Kluswinkel beschikken over specifieke expertise waarmee zij bewoners op een andere manier kunnen begeleiden. Zij hebben ook de mogelijkheid om een pakket, ter waarde van € 100 per woning, aan te bieden aan huurders en particulieren voor het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen. De Kluswinkel monitort de resultaten; een evaluatie volgt.

Focusdoel 7: Minimaal een 8,0 voor de uitvoering van planmatig onderhoud.

In 2025 hebben wij bij circa 2.500 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit varieerde van relatief kleine werkzaamheden tot meer ingrijpende en omvangrijke projecten. Planmatig onderhoud is een belangrijk instrument om de kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van onze woningen op peil te houden. Tegelijkertijd heeft het een directe impact op het dagelijks leven van onze huurders. Juist daarom is bewonerstevredenheid bij planmatig onderhoud van groot belang.

Tevreden huurders ervaren minder overlast, hebben meer vertrouwen in onze organisatie en zijn eerder bereid om mee te denken tijdens onderhoudsprojecten. Dit vraagt om duidelijke communicatie vooraf, heldere afspraken tijdens de uitvoering en een zorgvuldige afronding van de werkzaamheden. Door verwachtingen goed te managen en afspraken na te komen, kunnen we de ervaren kwaliteit van onze dienstverlening positief beïnvloeden.

Huurders beoordeelden het planmatig onderhoud in 2025 met een 7,7. Daarmee is de klanttevredenheid van het voorgaande jaar bestendig. Dit is een goede score, die bovendien in lijn ligt met de landelijke benchmark, maar lager dan onze ambitie van 8,0.

Uit analyses blijkt dat de uitkomsten sterk worden beïnvloed door de gehanteerde meetmethode. Daarnaast is het aantal respondenten vaak relatief laag, waardoor enkele negatieve beoordelingen een onevenredig groot effect kunnen hebben op het eindcijfer. Ook zien we dat ontevreden huurders eerder geneigd zijn deel te nemen aan aftersales-onderzoeken dan tevreden huurders, wat het beeld kan vertekenen.

We blijven inzetten op het maken van duidelijke afspraken op projectniveau met uitvoerende partijen over het te verwachten kwaliteitsniveau van de dienstverlening. Dit is een vast onderwerp van gesprek tijdens bouwvergaderingen. Daarnaast werken we met nieuwe software waarmee de oplevering van projecten en eventueel vervolgwerk beter kan worden vastgelegd en gemonitord. Dit systeem functioneert goed en zorgt ervoor dat zowel huurders als onderhoudspartijen beter weten waar zij aan toe zijn en wat zij van elkaar mogen verwachten.

Focusdoel 8: Theoretisch model met betrekking tot communicatieve, technische en financiële haalbaarheid aardgasloze varianten getoetst in de praktijk. (Meerjarig doel 2024-2026)

Op termijn moeten alle woningen overstappen op een aardgasvrije verwarmingsbron. Dit geldt ook voor onze woningvoorraad. Inmiddels hebben wij onze portefeuille ingedeeld in drie aardgasloze oplossingsrichtingen: een collectief warmtenet, een kleinschalig of lokaal warmtenet en een all-electric variant.

Om praktijkervaring op te doen met de technische werking, de implementatie, de financiële haalbaarheid en de communicatie richting huurders, zijn we gestart met vijf pilotprojecten. Deze pilots betreffen zowel kleinschalige of lokale warmtenetten als all-electric varianten. De pilots lopen door tot en met 2026. De voorbereidingen zijn afgerond, twee projecten zijn in uitvoering en drie projecten starten begin 2026.

De derde oplossingsrichting, het collectieve warmtenet, loopt achter op schema. De voorbereidingsfase met aanbieder Vattenfall heeft meer tijd gekost dan voorzien. Dit hangt samen met aangescherpt landelijk beleid, waardoor aanbieders voorzichtiger zijn geworden met de uitbreiding van warmtenetten in bestaande wijken. Deze terughoudendheid wordt vooral veroorzaakt door onzekerheid over toekomstige landelijke wet- en regelgeving.

De pilots en de uitkomsten daarvan worden gebruikt als input voor de wijkuitvoeringsplannen van de eerste wijken uit de Transitievisie Warmte. Deze plannen worden gezamenlijk door de gemeente en Centrada voorbereid, waarbij de gemeente het voortouw neemt.

Overige doelen

Realisatie en kengetallen vastgoedonderhoud

Uitvoering niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud kent een opsplitsing in mutatieonderhoud, reparatieonderhoud en onderhoud binnenkant woning (vervanging van badkamer, keuken en toilet). De totale kosten voor het niet-planmatig onderhoud bedroegen € 12,0 miljoen, exclusief doorbelastingen aan huurders. Begroot was € 12 miljoen. Dit resulteert in een overschrijding van € 44.000. Daarmee komt de realisatie van het niet-planmatig onderhoud uit op 99%.

Bij het reparatieonderhoud is 111% gerealiseerd (€ 4,5 miljoen). In 2025 zijn 18.000 orders aangemaakt, wat gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen jaren. De overschrijding wordt voornamelijk verklaard door kosten voor grote onvoorziene werkzaamheden. Het gaat om 90 orders, samen goed voor een uitgave van € 702.000, bestaande uit met name installatie-, straat- en gevelwerkzaamheden.

Bij mutatieonderhoud is 94% gerealiseerd (€ 7,5 miljoen). In 2025 is bij 545 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. Dit ligt in lijn met voorgaande jaren. Het aantal woningen waarbij veel onderhoud nodig is, vraagt blijvende aandacht. Dit betreft vaak woningen met lang zittende huurders en woningen van overleden bewoners waarbij erven afstand doen van de nalatenschap.

Bij onderhoud binnenkant woning (vooral vervanging van badkamers, keukens en toiletten) is de realisatie 75% (€ 2,9 miljoen). Het aantal in opdracht gegeven BKT-renovaties voor reparatie- en mutatieonderhoud ligt in lijn met voorgaande jaren.

In 2025 zijn we, na een selectie, gestart met twee nieuwe onderhoudspartijen. Deze keuze is gemaakt om het niet-planmatig onderhoud efficiënter te laten verlopen. Dit onderhoud bestaat voornamelijk uit kleine werkzaamheden met veel processtappen, van melding tot uitvoering en facturatie. Het zijn werkzaamheden die voor de huurder belangrijk zijn. De tevredenheid over onze dienstverlening hangt voor een groot deel samen met dit proces. Met deze nieuwe onderhoudspartijen is inmiddels een jaar ervaring opgedaan en de eerste resultaten zijn positief.

Uitvoering planmatig onderhoud en verbetering

Een deel van het onderhoud en de woningverbetering voeren wij planmatig uit. Dit betreft onder andere onderhoud aan installaties en de buitenzijde van de woningen. In totaal is bij ruim 2.500 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het ging hierbij voornamelijk om buitenschilderwerk. Daarnaast zijn diverse woningen aardgasloos gemaakt en zijn bij een aantal woningen de kozijnen en gevelbekleding vervangen. Deze maatregelen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van onze woningen.

De totale kosten voor onderhoud en investeringen bedroegen € 25,4 miljoen. Dit is 82% van de begroting. Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting is € 5,5 miljoen minder uitgegeven. Aan onderhoud is € 2,0 miljoen minder besteed doordat zes projecten geheel of gedeeltelijk zijn doorgeschoven naar 2026. De oorzaken liggen met name in een langere voorbereidingsfase en noodzakelijke aanpassingen in de plannen.

Op het onderdeel investeringen is € 3,5 miljoen minder uitgegeven. Dit wordt deels verklaard doordat bewoners in sommige gevallen aangaven niet te willen deelnemen aan projecten en doordat vijf investeringsprojecten zijn doorgeschoven. Hieronder vallen twee aardgasloos-projecten die bewust buiten het stookseizoen worden uitgevoerd om overlast voor bewoners te beperken.

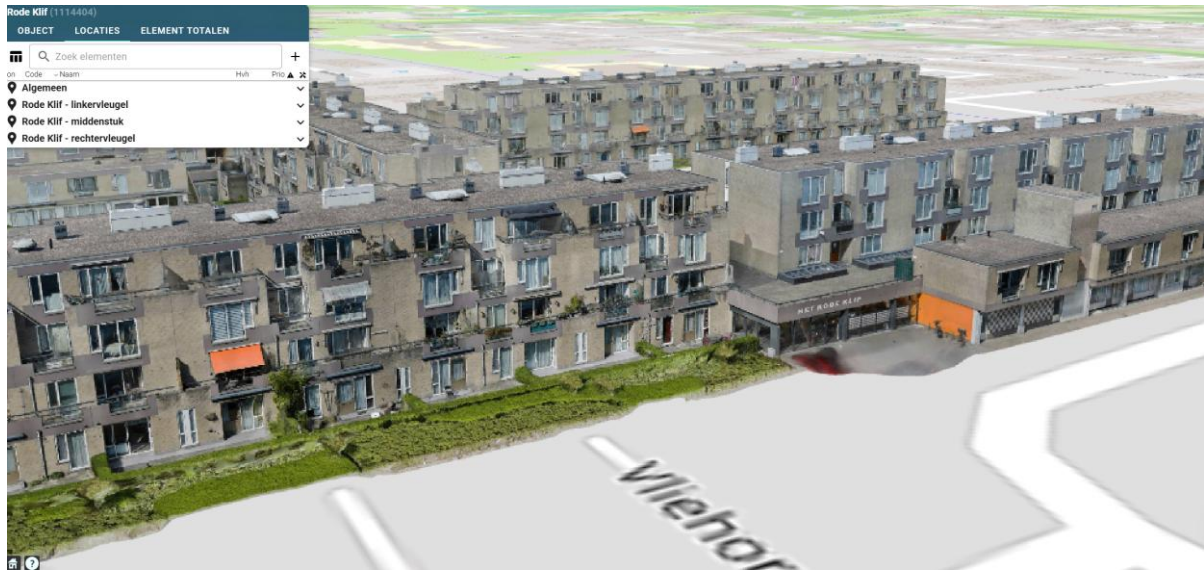
Onderhoudsbeleid

We onderhouden onze woningen op een goed kwaliteitsniveau, gemiddeld conditieniveau drie volgens NEN 2767. In het technisch meerjarenplan hebben we het gewenste instandhoudingsonderhoud in de tijd uitgezet. We blijven kritisch kijken naar de planning en verschuiven waar nodig.

Vanuit de Aedes-benchmark 2025 beoordelen huurders de kwaliteit van de woning met een 6,9, gelijk aan de benchmark. De instandhoudingskosten liggen lager dan de benchmark. In de tweede helft van 2025 is een werkgroep gestart om te onderzoeken of het instandhoudingsonderhoud verder verbeterd en efficiënter kan worden georganiseerd.

Drone-inspecties

In 2025 zijn acht complexen geïnventariseerd met behulp van drone-inspecties in de Zuiderzeewijk en de Atolwijk. Deze inspecties worden gebruikt om onze vastgoeddata te verbeteren en ondersteunen het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting.



De Rode Klif - Drone inspectie beeld voorgevel

Ontwikkelingen verduurzaming

Asbest

In 2025 hebben 45 medewerkers een cursus asbestherkenning gevolgd. De cursus zorgt ervoor dat medewerkers op de hoogte zijn van de laatste regelgeving en weten welke acties zij moeten ondernemen bij een eventueel incident.

Zonwering

Onze woningen hebben een steeds betere isolatie. Vooral nieuwbouwwoningen presteren goed. Door warmere zomers en betere isolatie kan warmte in de zomer minder goed uit de woning weg. Daarom bieden we een groep huurders de mogelijkheid om zonwering te laten plaatsen. In 2025 kregen 500 huurders een aanbod voor zonwering. In totaal meldden 101 huurders zich aan. De huurder betaalt een kostendekkende bijdrage, die wordt verrekend via de servicekosten.

Zonnepanelen

Circa 4.000 woningen binnen ons bezit zijn voorzien van zonnepanelen. Dit komt neer op bijna 42,5% van de totale woningportefeuille. In 2025 zijn bij 233 woningen zonnepanelen geplaatst. Dit bleef achter bij de doelstelling, vooral doordat minder bewoners gebruikmaakten van het aanbod dan verwacht. Een verklaring ligt enerzijds in het feit dat de salderingsregeling volgend jaar wordt afgeschaft en anderzijds in een vergoeding die Centrada sinds 2025 in rekening brengt per zonnepaneel bij nieuwe plaatsingen van zonnepanelen. Ons uitgangspunt bij de vergoeding is, dat de huurder financieel voordeel houdt. De inzet op zonnepanelen blijft een belangrijk onderdeel van onze verduurzamingsstrategie.

Circulariteit

We gaan zo zuinig mogelijk om met materialen. Waar mogelijk repareren we in plaats van vervangen. Bij de acht houtbouwwoningen aan de Sont is gebruikgemaakt van circulaire materialen, waaronder hergebruikte dakpannen en glas. Daarnaast zijn we gestart met het inrichten van het softwarepakket BCI-gebouw om materiaalgebruik en hergebruik beter meetbaar te maken. Onze woningportefeuille is inmiddels opgedeeld in verschillende archetypes die ingedeeld zijn in verschillende bouwperiodes en materialen. De inzichten hieruit gebruiken we in 2026 voor het opstellen van een circulariteitsbeleid.

Houtbouw

Op de inbreidlocatie Sont zijn acht houtbouwwoningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling geven wij uitvoering aan de pilot houtbouw zoals vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Dit project vormt een landelijke primeur met het AER-concept. De woningen zijn grotendeels in de fabriek geassembleerd, wat leidde tot een kortere bouwtijd en minder overlast. De woningen zijn bouwkundig gereed; de aansluiting op nutsvoorzieningen staat gepland voor begin 2026.

Energielabels

In 2025 zijn 1.441 energielabels bijgewerkt. Met energetische investeringen zijn in totaal 623 labelstappen behaald. De gemiddelde CO₂-belasting van onze woningen daalde verder in 2025 van 2621 kg naar 2446 kg. De doelstelling om in 2026 minimaal 45% reductie te realiseren ten opzichte van 1990 is al behaald. Woningen met label E zijn grotendeels opgenomen in de planning voor 2026. De landelijke doelstelling om uiterlijk eind 2028 minimaal label D te behalen is haalbaar.

Label	31-12-2025		31-12-2024	
A++++	77	1%	77	1%
A+++	247	3%	252	3%
A++	227	2%	105	1%
A+	688	7%	485	5%
A	3.889	40%	3.870	41%
B	2.511	26%	2.357	25%
C	1.987	20%	2.149	23%
D	145	1%	147	2%
E	22	0%	29	0%
F	0		0	
G	0		0	
	9.793		9.471	

Realisatie en kengetallen verhuur en woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Bij Centrada stonden eind 2025 in totaal 22.613 woningzoekenden ingeschreven, een toename ten opzichte van de 21.455 woningzoekenden in 2024. De groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen zet de woningmarkt verder onder druk.

Woningzoekenden kunnen op verschillende manieren in aanmerking komen voor een woning. De meeste woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur, waarbij degene die het langst staat ingeschreven als eerste aan de beurt is. Daarnaast kent Centrada specifieke regelingen voor urgente situaties. Zo worden lotingwoningen beschikbaar gesteld aan spoedzoekers en wijzen we met voorrang woningen toe aan onder andere statushouders, leraren, zorgpersoneel, doorstromers, mensen met een urgentieverklaring en personen die uitstromen uit begeleid wonen of maatschappelijke opvang.

Urgenties

In bijzondere situaties kennen we urgentie toe. Dit gaat om de volgende groepen:

- urgenten op basis van het urgentiereglement. Dit zijn woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. De voorwaarden hiervoor staan in het Urgentiereglement Centrada op onze website;
- statushouders, die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben, waaronder gezinshereniging;
- stadsurgenten: bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning;
- zorgurgenten: toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ;
- maatschappelijke urgenten: cliënten van zorgorganisaties die uitstromen uit maatschappelijke instellingen en ex-gedetineerden;
- doorstroomurgenten: huurders van Centrada die een één- of tweepersoonshuishouden vormen, wonen in een woning met minimaal drie slaapkamers en met voorrang kunnen doorstromen naar een kleinere, passende woning;
- lerarenurgenten: leraren die in dienst komen van een school in Lelystad;
- zorgpersoneelurgenten: in 2025 gestart als pilot op basis van een convenant;
- overige urgenten: schrijnende situaties die niet binnen bovengenoemde categorieën vallen en waarbij via een directiebesluit urgentie wordt toegekend.

We willen dat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. Daarom spreken we al jaren met de gemeente Lelystad en de huurdersbelangenorganisatie HVOB in de prestatieafspraken af dat we gezamenlijk streven naar voldoende woningen, om naast het huisvesten van urgenten nog minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2025 is deze doelstelling opnieuw behaald.

Kengetallen woonruimteverdeling

In 2025 verhuurden we 714 woningen (exclusief woningruil). Daarvan zijn 162 woningen toegewezen via directe bemiddeling aan urgente doelgroepen en 552 woningen aan niet-urgente woningzoekenden.

Het aandeel woningen dat beschikbaar kwam voor reguliere woningzoekenden bedroeg 77%. Dit ligt in lijn met de prestatieafspraken en is vergelijkbaar met 2024.

De mutatiegraad kwam in 2025 uit op 5,7%. De gemiddelde zoekduur voor niet-urgente woningzoekenden nam toe tot 4,3 jaar. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg acht jaar. Voor urgente huishoudens bleef de bemiddelingsduur met gemiddeld een half jaar stabiel.

Centrada voldeed met 98% ruimschoots aan de norm voor passend toewijzen. Ook de toewijzing aan de doelgroep binnen de staatssteunregels is met 95% ruim behaald.

	2025	2024
Aantal verhuurde woningen (exclusief woningruil)	714	739
Waarvan:		
Op basis van urgentiereglement	19	19
Statushouders	83	61
Stadsurgenten	-	-
Medisch urgenten	9	17
Uitstroom maatschappelijke instelling	17	20
Doorstroom urgenten	14	10
Leraren- en zorgpersoneel urgenten	2	1
Directiebesluit	18	53
Totaal aantal urgente verhueringen	162	181
Aantal woningen voor niet-urgenten	552	558
% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden	77%	76%

Type urgentie	2025	2024
Medisch	8	14
Sociaal	9	2
Financieel	1	2
Mantelzorg	1	1
Totaal	19	19

Taakstelling statushouders

Voor 2025 had de gemeente Lelystad een taakstelling voor het huisvesten van 131 statushouders. Door de achterstand in 2024 van 77 personen kwam daarmee de totale doelstelling uit op 208 personen. Dit was een grote opgave, waarin Centrada een essentiële rol speelt. Door een sterke focus op het behalen van de doelstelling en een intensieve samenwerking met zowel de gemeente als het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) hebben we deze doelstelling niet alleen gehaald, maar zelfs een voorstand van tien personen gerealiseerd voor 2026.

In totaal hebben we 83 woningen verhuurd aan statushouders. In zeventien gevallen betrof dit gezinshereniging, waarbij statushouders een andere woning kregen toegewezen. Hiermee leverden we een belangrijke bijdrage aan het voldoen aan de gemeentelijke taakstelling en aan het bieden van perspectief voor deze doelgroep.

	2025	2024
Achterstand vorig kalenderjaar	77	18
Opgave eerste helft jaar	70	87
Opgave tweede helft jaar	61	79
Totale jaaropgave	208	184
Geplaatst gedurende het jaar	218	107
Achterstand einde jaar	-10	77
In de pijplijn einde jaar (gekoppeld aan woning)	0	32
Nog niet gekoppeld (feitelijke achterstand)	0	45

Aanbod voor reguliere woningzoekenden

Voor reguliere woningzoekenden adverteerden we in 2025 in totaal 552 woningen via onze website. Deze woningen zijn verhuurd via de verdeelmethodes loting en inschrijfduur. Bij loting wordt geloot tussen alle kandidaten op de kandidatenlijst. Het aandeel loting bedroeg 22%, wat nagenoeg overeenkomt met de prestatieafspraken van 25%. Bij toewijzing op basis van inschrijfduur wordt de kandidatenlijst gesorteerd op inschrijfduur, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking komt voor de woning.

Daarnaast zijn 162 woningen verhuurd via directe bemiddeling. Bij directe bemiddeling wordt een kandidaat met urgentie of andere voorrang rechtstreeks gekoppeld aan een woning en wordt de woning niet op de website geadverteerd. Hiermee borgen we dat zowel urgente doelgroepen als reguliere woningzoekenden toegang houden tot het beschikbare woningaanbod.

Overige kengetallen woonruimteverdeling

	2025	2024	Norm
Mutatiegraad per periode (woningen)	5,7%	6,0%	
Aantal verhuringen (exclusief woningruil)	714	739	
% verhuringen op basis van inschrijfduur	55%	50%	50%
% verhuringen op basis van loting	22%	26%	25%
% verhuringen op basis van bemiddeling	23%	24%	25%
Zoekduur (exclusief urgenten)	4,3	3,7	2,7
Inschrijfduur (exclusief urgenten)	8,0	7,5	
Bemiddelingsduur urgente huishoudens	0,5	0,5	0,4
Staatssteun *	95-5%	94-6%	85-7,5%- 7,5%
Passend toewijzen	98%	99%	95%

* dit betreft % toewijzing aan huishoudens onder de staatssteungrens versus boven de staatssteungrens, die in 2025 lag op € 49.669 voor éénpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

Centrada heeft met 98% voldaan aan de norm van passend toewijzen. Ook de toewijzingsnorm aan de doelgroep (staatssteun) is met 95% ruim behaald.

Doorstroom bevorderen

Het doel van doorstroom is om met name senioren een passende gelijkvloerse woning aan te bieden en daarmee grotere ééngezinswoningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen. Hiermee ontstaat beweging in de woningmarkt, waarbij één verhuizing gemiddeld leidt tot drie tot vier verhuizingen in een verhuisketen.

We stimuleren doorstroming door huisbezoeken aan geïnteresseerde huurders, het adverteren van woningen met een doorstroomlabel en door directe bemiddeling. Daarnaast besteden we aandacht aan doorstroming in onze communicatie, onder andere via nieuwsbrieven en het huurderspanel.

In 2025 zijn meerdere bewoners doorgestroomd naar een passende woning, zowel op eigen initiatief als met ondersteuning van onze verhuurconsulenten.

Doorstroom 2025	Aantal 2025	Aantal 2024
Totaal woningen doorstroomproject	61	57
a. Waarvan met doorstroomlabel geadverteerd	50	46
b. Waarvan directe bemiddeling	11	11
Totaal gestarte verhuisketens	36	30
Aantal huisbezoeken	25	0

Huurverhoging: bezwaren en geschillen

Op 1 juli 2025 zijn de huren aangepast conform het huurbeleid. Hiertegen maakten 64 huurders bezwaar. Dit is een afname van 25% ten opzichte van 2024. Ondanks onzekerheid over mogelijke huurbevriezing zijn alle ingediende bezwaren zorgvuldig in behandeling genomen.

Van de bezwaren zijn 25 toegewezen, 39 afgewezen. Zes van deze zaken werden doorgestuurd naar de Huurcommissie. In één geval trok de huurder het bezwaar alsnog in. In vier gevallen is Centrada door de Huurcommissie in het gelijk gesteld. Eén bezwaar is gegrond verklaard, waarbij Centrada is vrijgesteld van het betalen van leges.

Afwikkeling huurbezwaren	Aantal 2025
Toegekend	25
Afgewezen	39
Doorgestuurd naar Huurcommissie, waarvan:	6
Ingetrokken door huurder	1
Gegrond verklaard	1
Ongegrond verklaard	4

Kans op een woning per doelgroep

We streven ernaar dat alle doelgroepen een vergelijkbare kans hebben op het vinden van een woning. Daarom brengen we jaarlijks vraag en aanbod per doelgroep in beeld en sturen we waar nodig bij.

De analyse over 2025 laat een verder verbeterde balans zien tussen de kans op een woning voor de primaire en secundaire doelgroep. Met name voor éénpersoonshuishoudens binnen de secundaire doelgroep is de kans op een woning verder toegenomen.

Aanpassingen woonruimteverdeling/Huisvestingsverordening/Wet versterking regie volkshuisvesting

Pilot concept vriendenwoningen

In september 2024 startte Centrada een pilot Vriendenwoningen om de schaarse woonruimte in Lelystad beter te benutten door middel van kamergewijze verhuur met coöptatierecht. Het doel was om via onzelfstandige woonruimte snel woonperspectief te bieden aan starters tussen 23 en 35 jaar met een secundair inkomen.

Ondanks actieve communicatie en het aanwijzen van twee geschikte woningen bleek er geen vraag naar dit type woonruimte. De combinatie van de secundaire doelgroep en kamerverhuur zonder eigen badkamer en andere voorzieningen sprak de doelgroep onvoldoende aan. De pilot is daarom in 2025 formeel afgesloten. Het concept wordt niet verder doorgevoerd.

Scootmobielen en omgevingswet

In 2025 werkte Centrada het beleid voor de inrichting van gemeenschappelijke ruimten verder uit, mede naar aanleiding van aangescherpte regels uit het Besluit bouwwerken en leefomgeving (per 1 juli 2024). Deze regels stellen duidelijke eisen aan brandveiligheid en vrije vluchtroutes.

Op basis van ervaringen uit een eerdere pilot en vastgestelde kaders ontwikkelde Centrada heldere richtlijnen voor verkeersruimten, zoals trappenhuizen en galerijen. Bewoners mogen deze ruimten verfraaien, zolang veiligheid en toegankelijkheid gewaarborgd blijven. Hiermee ontstond duidelijkheid voor bewoners en medewerkers over wat wel en niet is toegestaan.

Daarnaast zette Centrada in 2025 belangrijke stappen in het beleid voor het stallen en opladen van scootmobielen. Vanwege de specifieke veiligheids- en brandrisico's is dit als bijzonder beleidstraject uitgewerkt, in samenwerking met de gemeente en de brandweer. Tegelijkertijd startte een uitvoeringsprogramma voor veilige en toegankelijke stallingen. In het vierde kwartaal van 2025 zijn nieuwe voorzieningen gerealiseerd op de Rode Klif. Verdere uitbreiding volgt in 2026. Bewoners zijn actief geïnformeerd en bestaande situaties zijn in kaart gebracht en waar nodig gehandhaafd.

Volgende stap in continu proces vastgoedsturing

Vastgoedsturing – jaarcyclus

Onze vastgoedportefeuille is niet alleen de grootste bron van inkomsten en uitgaven, maar ook het belangrijkste middel om onze maatschappelijke doelen te realiseren. Het maken van de juiste keuzes binnen de portefeuille is daarom van groot belang. Vastgoedsturing is een vast onderdeel van onze jaarcyclus en is gericht op het maken van gedifferentieerde en integrale keuzes over de vastgoedportefeuille.

In het voorjaar van 2025 is het portefeuilleplan geactualiseerd. Hierin kijken we tien jaar vooruit naar de gewenste ontwikkeling van de portefeuille en de gevolgen daarvan voor de financiën. Normaal verfijnen we deze keuzes in complexsessies, op basis van de complexmonitor waarin prestaties per complex worden beoordeeld vanuit vier perspectieven: woongenot, uitstraling, duurzaamheid en financiële waarde.

Vanwege onzekerheid over mogelijke huurbevrozing zijn deze sessies later gestart en in aangepaste vorm uitgevoerd. Complexen met relatief hoge onderhouds- en investeringskosten zijn verdiepend geanalyseerd en waar mogelijk is een aangepast voorstel gedaan. Daarnaast zijn complexen met een huismeester specifiek besproken met de betrokken projectleiders en huismeesters, zodat hun praktijkkennis beter benut kon worden bij het maken van keuzes.

Vastgoeddata en complexsturing

Ook in 2025 is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van onze vastgoeddata. Naast het afronden van aanpassingen in de woningwaardering in het kader van de Wet betaalbare huur, is met name de basisdata verder geoptimaliseerd.

Gedurende het jaar worden nieuwe inzichten verkregen uit onderhoudsinspecties, energielabels en dagelijks onderhoud. Deze inzichten gebruiken we om onze informatie continu te verbeteren. Voor de uitvoering van onze werkzaamheden wordt de vastgoeddata dagelijks geraadpleegd via de Vastgoedcloud.

In 2025 hebben de gebiedsregisseurs en medewerkers van het team Dagelijks Onderhoud toegang gekregen tot dit systeem. Daarnaast zijn wensen gerealiseerd om Apptimize te ontsluiten in kaartlagen en om gestandaardiseerde data-exports beschikbaar te stellen voor het dagelijks onderhoud. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het verder professionaliseren van de vastgoedsturing en het ondersteunen van medewerkers in hun dagelijkse werk.

2.4 Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken



Met bijna 10.000 woningen is Centrada veruit de grootste woningcorporatie in Lelystad. In vrijwel alle wijken van de stad zijn onze woningen vertegenwoordigd. Onze ambitie is om het wonen in Lelystad aantrekkelijker te maken en te houden. Dat doen we door betaalbare woningen toe te voegen met een kwalitatieve uitstraling en door bestaande wijken te versterken. Deze inzet is extra belangrijk gezien het blijvend hoge aantal woningzoekenden. In bestaande wijken dragen we bij aan het in evenwicht brengen van draagkracht en draaglast van bewoners door te zorgen voor een gedifferentieerd aanbod voor verschillende doelgroepen. Voor het verbeteren van de leefbaarheid werken we samen met de gemeente en maatschappelijke partners aan onder andere de uitstraling van tuinen en erfafscheidingen, de betrokkenheid van

bewoners bij hun buurt en het aanpakken van overlast en onveiligheid. De focus bij het verbeteren van bestaande wijken ligt op Lelystad Oost (Atolwijk, Zuiderzeewijk, Boswijk en Waterwijk). Hier liggen de grootste opgaven op het gebied van leefbaarheid en uitstraling.

Focusdoel 9: voor de komende drie jaar hebben we locaties voor de bouw van meer dan 900 woningen in onderzoek en eind van het jaar hebben we een handtekening voor locaties voor de bouw van 250 woningen. Ook zijn er minimaal 250 woningen opgeleverd of in aanbouw.

Om te zorgen voor voldoende beschikbare bouwlocaties en een voortvarende uitvoering van nieuwbouwprojecten vindt er tweewekelijks structureel overleg plaats met de gemeente Lelystad. In deze overleggen wordt gestuurd op zowel planvorming als voortgang, met als doel knelpunten vroegtijdig te signaleren en de realisatie van woningen te versnellen.

Onze ambitie is om continu circa 900 woningen in de planvoorraad te hebben voor toekomstige woningbouw. Dit sluit aan bij de landelijke opgave om de woningbouwproductie structureel te verhogen. Het Rijk heeft de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 landelijk 100.000 woningen per jaar te realiseren, waarbij wordt ingezet op versnelling van procedures, het beter benutten van beschikbare locaties en intensieve samenwerking tussen gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties.

Eind 2025 hebben wij rond de 1.450 woningen op concrete locaties in beeld. Deze locaties bevinden zich in verschillende planfasen en kunnen naar verwachting binnen een periode van drie jaar tot ontwikkeling worden gebracht. Op basis van deze zogenoemde groslijst achten wij het realistisch om jaarlijks 250 tot 300 woningen te realiseren. Daarmee voldoen wij aan onze eigen ambitie en leveren wij een betekenisvolle bijdrage aan de landelijke woningbouwdoelstellingen.

Ook lokaal sluit deze aanpak aan bij de groeidoelstellingen van Lelystad. De stad zet in op zowel uitbreiding als verdichting, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en een evenwichtige woningvoorraad. De voorziene productie van 250 tot 300 woningen per jaar past binnen deze ambities en draagt bij aan het op peil houden van de bouwproductie.

Start en opgeleverde nieuwbouw

Voor nieuwbouw was in 2025 een investeringsbudget van circa € 40 miljoen opgenomen. De gerealiseerde uitgaven bedroegen € 36,8 miljoen, wat neerkomt op 91% van de begroting. Het verschil wordt voornamelijk verklaard door verschuivingen in kasstromen. Enkele projecten zijn later gestart dan oorspronkelijk gepland, waardoor uitgaven zijn doorgeschoven naar volgende jaren. In het verslagjaar zijn 70 ééngesinswoningen opgeleverd. Daarnaast zijn 218 woningen in uitvoering, waarvan de oplevering is voorzien in 2026.

Projecten in ontwikkeling

Verder bevinden zich zo'n 850 woningen in de ontwikkelfase, verdeeld over acht projecten. Elk van deze projecten kent een eigen dynamiek en specifieke uitdagingen. Deze variëren van intensieve participatietrajecten met omwonenden tot verschillen van inzicht met de gemeente over stedenbouwkundige uitgangspunten. In één project heeft aanvullende regelgeving en onderzoek op

het gebied van flora en fauna geleid tot vertraging. De verwachting is dat deze woningen worden opgeleverd in de periode 2027–2029.

Naast deze projecten is de gebiedsontwikkeling Zuiderhage in voorbereiding. Zuiderhage betreft de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel, waarin uiteindelijk 14.500 woningen worden gerealiseerd. Ongeveer een derde van deze woningen zal bestaan uit sociale huur. De ontwikkeling wordt door de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf vormgegeven via een publiek-private samenwerking. De verdere uitwerking bepaalt in belangrijke mate de rol van Centrada en het aantal woningen dat wij hier in de toekomst kunnen realiseren.



Warande Groot Nooten – 70 eengezinswoningen

In de wijk Warande zijn in 2025 zeventig ééngezinswoningen opgeleverd en verhuurd. De woningen zijn gerealiseerd in acht rijwoningenblokken en kennen een gevarieerde samenstelling. Van deze woningen zijn 44 uitgevoerd met een basisniveau. De overige 26 woningen hebben een luxere afwerking, passend bij een hoger kwaliteits- en comfortniveau.

Alle woningen zijn duurzaam uitgevoerd en voldoen aan actuele eisen op het gebied van energie en milieu. Zij zijn onder meer voorzien van zonnepanelen en bergingen met een sedumdak. Daarnaast zijn maatregelen getroffen om de biodiversiteit in de wijk te versterken.



Warande Groot Nooten 70 EGW oplevering aan huurders

Sont – acht ééngezinswoningen (pilot houtbouw)

Aan de Sont is een pilot houtbouw bestaande uit acht ééngezinswoningen afgerond. Deze zogenaamde AER-woningen zijn gebouwd met een innovatieve houtbouwmethode waarbij woningonderdelen digitaal worden ontworpen en voorbereid in een zogenoemde 'virtuele fabriek'. Na productie door één van de ketenpartners worden de elementen zowel in 2D als 3D uitgewerkt en op de bouwlocatie geassembleerd. Dit leidt tot een kortere bouwtijd, minder fouten en minder overlast voor de omgeving. Ook sluit het aan bij de ambities om minder CO₂ uit te stoten. De woningen op de locatie Sont zijn technisch gereed. Het wachten is nog op de elektra aansluitingen, die volgen in Q1/2026. Zodra de aansluitingen zijn gerealiseerd kunnen de woningen worden verhuurd.



Sont; Pilot houtbouw 8 EGW in aanbouw

Spoordok I, II en III – 107 appartementen (Stationskwartier)

De bouw van Spoordok I, II en III verloopt voorspoedig. Het project omvat 107 appartementen verdeeld over drie afzonderlijke gebouwen, nabij het station, met een gedifferentieerd woningaanbod van 23 verschillende appartementstypen. In de plint van de gebouwen is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, wat bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Het complex zal naar verwachting eind 2026 worden opgeleverd. Dit is vooral afhankelijk van de voortgang aansluiting door nutspartijen. Helaas kan er nog geen zekerheid gegeven worden over aansluiting op het elektriciteitsnet.



Spoordok I, II & III 107 MGW Stationskwartier

Quadrata Theaterkwartier – 78 appartementen

Het nieuwbouwcomplex Quadrata omvat 60 studio's voor studenten en 18 reguliere appartementen. Omtrent de toekomstige verhuur van de studio's aan studenten zijn afspraken gemaakt met een externe landelijk opererende partij voor studentenhuisvesting die dit gaat organiseren (ROOM). Studentenhuisvesting is een primeur voor Lelystad. Het positieve effect hiervan is dat jongeren vaker in Lelystad kunnen (blijven) wonen als ze studeren. Dit versterkt het profiel van de stad en het zorgt ook voor levendigheid in het stadshart.

De bouw van Quadrata heeft bij de start enige vertraging opgelopen doordat de gemeente de bouwgrond niet direct vrij van obstakels kon opleveren. In de ondergrond bleek een datakabel aanwezig te zijn, die eerst verwijderd moest worden. Nadat deze kabel was verlegd, kon de grond alsnog worden geleverd, zij het met een vertraging van circa twee maanden.

Sindsdien verloopt de uitvoering voorspoedig. De eerste zichtbare resultaten van het metselwerk zijn veelbelovend. Het complex zal naar verwachting medio 2026 worden opgeleverd.



Quadrata 78 MGW Theaterkwartier

Kustendreef/Geul Atolwijk – 25 appartementen

Dit betreft de nieuwbouw van 25 reguliere appartementen. Eind 2025 is gestart met de voorbereidingen voor de bouw van dit project. Er was sprake van enige vertraging omdat een omwonende bezwaar heeft gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Deze bezwaren zijn behandeld door de bezwaarcommissie en uiteindelijk ongegrond verklaard. Naar verwachting zal het complex medio 2027 worden opgeleverd.



Kustendreef/Geul 25 MGW Atolwijk

Focusdoel 10: voor minimaal twee wijken in Lelystad Oost ligt er een gezamenlijke wijkaanpak van de partners in Samen Lelystad Oost, met heldere focus en draagvlak van betrokkenen.

Het doel om eind 2025 twee integrale wijkaanpakken gereed te hebben, is niet gehaald. In plaats daarvan is gekozen voor een bredere aanpak voor vier wijken: Boswijk, Waterwijk, Atolwijk en Zuiderzeewijk.

Binnen het programma Samen Lelystad Oost zijn drie pijlers geformuleerd, elk met een eigen focus. Centrada heeft een leidende rol binnen de pijler Wonen & Werk, waar in eerste instantie de nadruk op lag in de wijkaanpakken. Daarna is de scope verbreed naar Veilige Wijken en Jongeren met perspectief.

Om bewoners goed te betrekken, is meer tijd nodig gebleken. Daarom is in september besloten om de wijkaanpakken begin 2026 op te leveren. In het eerste kwartaal van 2026 worden de wijkaanpakken verder uitgewerkt en kiezen partners gezamenlijk welke ideeën worden uitgevoerd. Hiervoor is financiering beschikbaar vanuit Samen Lelystad Oost. Deze aanpak zorgt voor meer draagvlak en duurzame betrokkenheid van bewoners en professionals. Daarna ligt er een gedragen aanpak voor vier wijken, met blijvende bewonersbetrokkenheid en concrete acties.

Stand van zaken eind 2025:

- Voor elke wijk is een wijkwerkgroep ingericht met bewoners, inclusief gebiedsbeheerders van Centrada.
- Er is gesproken met honderden bewoners en tientallen professionals; de verzamelde data is verwerkt en geanalyseerd.
- In november en december hebben wijkateliers plaatsgevonden met een hoge opkomst van 50 tot 65 bewoners per bijeenkomst.
- Bewoners hebben duidelijke prioriteiten en veel ideeën aangedragen, waarvan een deel snel uitvoerbaar is.

Samen Lelystad Oost

In 2025 is onze projectleider van Samen Lelystad Oost gestart als programmamanager op detacheringbasis bij het programmabureau. Deze functie is verlengd tot en met 2026. Dit zorgt voor continuïteit, in ieder geval totdat een nieuwe programmadirecteur van Samen Lelystad Oost is aangesteld en de structuur van het programmabureau duidelijk is.

De rol van programmamanager blijkt waardevol. Deze zorgt ervoor dat Centrada goed aansluit bij Samen Lelystad Oost en helpt organisaties met elkaar te verbinden bij de uitdagingen in de wijken. Een belangrijk effect hiervan is het creëren van breed draagvlak, ook bij bestuurders, voor de integrale wijkaanpakken.

Uitvoering Centrada Wijkaanpakken

Nog niet alle geplande acties uit de uitvoeringsagenda's voor de Waterwijk en de Zuiderzeewijk zijn in 2025 in gang gezet. Vanuit het portefeuilleplan lag de nadruk eerst op het vergroten van de verkoopvijver. Tegelijkertijd richtte de inzet zich op het opleveren van de integrale wijkaanpakken voor Lelystad Oost, die begin 2026 worden afgerond.

De eerste wijkanalyses laten zien dat de voorgenomen acties goed aansluiten op de integrale wijkaanpakken en mogelijk onderdeel worden van deze aanpak. In de Waterwijk zijn twee tuinprojecten gestart, waarvan er één is afgerond. Het andere project loopt door in 2026. Bij het afgeronde project is een eerste opzet gemaakt als stap naar wijkgericht werken, waarbij bewoners actief zijn betrokken. Deze projecten zijn uitgevoerd in samenwerking met Welzijn Lelystad en de gemeente. Op basis van deze ervaringen is de wens uitgesproken om ook in 2026 gezamenlijk op te trekken bij tuinprojecten.

Focusdoel 11: minimaal 1.000 tuinen aangepakt (> 90% score B of hoger)

Voor 2025 stond de projectmatige aanpak van minimaal 1.000 tuinen centraal, waarbij score B of hoger het streefdoel was. Tuinen worden na afloop van elk project beoordeeld en geclassificeerd als A (nieuwbouwkwaliteit), B (voldoende), C (onvoldoende) of D (zeer slecht). Deze beoordelingen worden vastgelegd in Apptimize.

Naast de projectmatige aanpak is gewerkt met een lijst van 172 tuinen uit eerdere sociale meldingen, verspreid door heel Lelystad. Daarnaast kwamen er 261 meldingen binnen van collega's en omwonenden over verwaarloosde tuinen. Ook voor deze tuinen gold score B of hoger als doelstelling.

Bewoners konden tijdens de projecten op verschillende manieren ondersteuning krijgen bij het opknappen van hun tuin. Zo boden we hulp via de Kluswinkel, de reclassering of door middel van gezamenlijke coproductie, waarbij Centrada en bewoners samen investeren.

Van de bewoners binnen de projecten pakten 617 personen hun tuin zelfstandig aan. 85 bewoners maakten gebruik van extra begeleiding. De totale investering voor de gezamenlijke aanpak bedroeg € 10.212. Daarbij investeerden bewoners € 5.035 en Centrada € 5.594.

Resultaten 2025

- Projectmatige tuinen: het aantal groeide van 1.000 naar 1.069 tuinen, waarvan 991 tuinen score B of hoger behaalden.
- Tuinen uit sociale meldingen (172): 120 tuinen zijn naar minimaal score B gebracht.
- Meldingen van collega's en omwonenden: bij 261 tuinen is actie ondernomen, waarvan 243 tuinen score B bereikten.

In totaal zijn 1.354 tuinen naar score B of hoger gebracht. De overige tuinen worden opnieuw opgepakt in 2026.

Overige doelen

Veiligheid: preventie en communicatie

Voorlichting veiligheid

Alle bewoners ontvingen in 2025 een brief met daarbij een flyer over veiligheid in complexen. De flyer geeft uitleg over de Omgevingswet en de gevolgen daarvan voor bewoners.

In 2025 is bij twee complexen extra aandacht besteed aan veiligheid, naar aanleiding van signalen van bewoners. Via persoonlijke gesprekken en schriftelijke communicatie is aandacht besteed aan maatregelen vanuit Centrada en aan bewustwording bij bewoners.

Camerabeleid

De toenemende vraag naar cameratoezicht vroeg om actualisatie van het beleid. In 2025 is een nieuw camerabeleid ingevoerd. Nieuwe camera's moeten voldoen aan vastgestelde eisen, zoals directe inzage op kantoor. Bestaande camera's worden waar mogelijk voorzien van een systeem met simkaart, zodat beelden eenvoudiger beschikbaar zijn.

Opening gebied Hooghe Bomen

In juni 2025 is het nieuwe woongebied Hooghe Bomen officieel geopend samen met bewoners, medewerkers van Centrada, de gemeente, Welzijn Lelystad en de wethouder. Tijdens de opening werd symbolisch een grote sleutel overhandigd aan bewoners als teken van overdracht van het woongebied.



Woonmarketing

In 2025 is het positieve beeld van wonen in Lelystad en de bijdrage van Centrada verder versterkt door kernboodschappen structureel uit te dragen. Via het Centrada Woonmagazine, digitale nieuwsbrieven, persberichten en sociale media zijn nieuwbouw-, onderhouds- en wijkprojecten onder de aandacht gebracht. Dit resulteerde in bijna honderd mediapublicaties.

Centrada Doet

Tijdens de jaarlijkse 'Centrada Doet'-dag zetten medewerkers zich in voor Lelystad en haar bewoners. In 2025 werden twee wijken in Lelystad Oost opgeschoond door samen zwerfafval te ruimen. Daarnaast bezochten medewerkers huurders die al meer dan vijftig jaar bij Centrada wonen. De gesprekken leveren waardevolle inzichten op voor het verbeteren van de dienstverlening.

Prestatieafspraken 2026 opstellen en monitoring 2025

Per tertiaal is de voortgang van de prestatieafspraken 2025 gemonitord. De monitoring was een vast onderwerp in het bestuurlijk overleg met de gemeente Lelystad en de HVOB. In april zijn de geactualiseerde ambities en meerjarenafspraken vastgesteld en is het proces voor de prestatieafspraken 2026 afgesproken. Nieuw in de aanpak was een sessie met de gemeenteraad in mei. We informeerden de raad en gingen in gesprek over vragen en suggesties voor de prestatieafspraken. Na de zomer stuurden we een informatienota met een inhoudelijke terugkoppeling op alle ingebrachte vragen en suggesties. Op 11 december 2025 zijn de prestatieafspraken 2026 ondertekend.

Uitvoering Volkshuisvestingsfonds (VHF)

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet voor herontwikkelingsprojecten in de Atolwijk. Het opgeleverde projectplan vormt de basis voor verdere uitwerking. Samen met de HVOB is een sociaal plan opgesteld. Daarna zijn de bewoners van de mogelijk te slopen woningen geïnformeerd. Ook zijn de eerste gesprekken met huurders en particuliere eigenaren gevoerd. Deze gesprekken zetten we in 2026 voort. Het benodigde kaderbesluit om te starten met het eerste herontwikkelproject in de Zandbank is in concept gereed, inclusief het sloopbesluit en sociaal plan. Door een capaciteitstekort bij de gemeente is het gezamenlijke projectteam nog niet gestart; dit staat gepland voor begin 2026.

Daarnaast zijn vanuit het VHF volgens planning 40 woningen in de Zandbank planmatig onderhouden en verduurzaamd in samenwerking met de gemeente. Hierbij zijn ook sociale huis-aan-huisbezoeken uitgevoerd, samen met Welzijn Lelystad. Huurders zijn tevreden over de buurt, het onderlinge contact en de voorzieningen. Het onderhoud en de isolatie van de woningen werd minder positief beoordeeld, maar deze punten zijn in 2025 opgepakt of worden in 2026 uitgevoerd. Verder liggen vooral zaken als verkeersveiligheid en openbare ruimte bij de gemeente.

3 Organisatie en samenwerking met partners

3.1 Professionele organisatie en medewerkers

Wij hebben vanuit ons ondernemingsplan de ambitie dat alle medewerkers kansen pakken en het verschil maken. Het fundament om onze ambities te realiseren ligt bij het op orde hebben en houden van de organisatie en het blijven ontwikkelen van de mensen die bij ons werken. Ook het verbeteren van de samenwerking tussen teams is een belangrijke succesfactor.

Focusdoel 12: Organisatieontwikkeling leeft zichtbaar in de organisatie

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in de organisatieontwikkeling. Verschillende initiatieven, werkgroepen en bijeenkomsten hebben bijgedragen aan een organisatie die steeds toekomstbestendiger wordt. De stuurgroep organisatieontwikkeling bewaakte de samenhang en focus binnen het traject.

MT+-bijeenkomsten

Tijdens sessies met het MT+ (directeur-bestuurder, managers, teamleiders en stafadviseurs) is stilgestaan bij externe ontwikkelingen en hun impact op de organisatie. Vier focuspunten zijn benoemd:

- ontwikkeling van medewerkers;
- procesgericht werken en standaardisering;
- beweging van familiecultuur naar meer zakelijk;
- betere informatievoorziening en gebruik van data.

Daarnaast vond een themamiddag plaats over het versterken van verbinding tussen teams en de rol van leidinggevenden daarin. In het najaar kwam het MT+ opnieuw bijeen met het thema Feed forward & Feedback. Door ervaringen te delen is onderzocht wat goed gaat, wat beter kan en welke acties bijdragen aan verdere groei.

Heisessie MT

In oktober kwam het MT bijeen voor een heisessie waarin werd gereflecteerd op de voortgang van de organisatieontwikkeling van de afgelopen jaren en op de vervolgstappen die nodig zijn om de ambities te realiseren. Een belangrijk onderdeel was de sturingsfilosofie: de basisprincipes van waaruit de organisatie eenduidig wordt aangestuurd en bestendige keuzes worden gemaakt.

Tijdens deze sessie zijn vier centrale thema's benoemd voor verdere professionalisering:

- rolduidelijkheid;
- structureel werken aan verandering;
- sturingsfilosofie;
- focus en prioritering.

De heisessie heeft geholpen om de urgentie van deze onderwerpen te bepalen en eerste oplossingsrichtingen te verkennen. Deze vormen de basis voor verdere uitwerking in 2026.

De Ideeënbroerij

De Ideeënbroerij biedt alle medewerkers ruimte om mee te denken over de toekomst van de organisatie. In 2025 zijn drie bijeenkomsten georganiseerd. De eerste stond in het teken van verbetermogelijkheden binnen de organisatie, de tweede van de focusdoelen voor het jaarplan 2026 en de derde bood gelegenheid input te geven op het nieuwe ondernemingsplan 2027–2031. De thema's klant, stad & wijk, woning en mens stonden daarbij centraal.

Pop-up-werkgroepen

De werkgroep Informatie uitwisselen rondde haar opdracht af met concrete verbeteringen, waaronder de introductie van de calamiteitenapp CentrAlert en een geactualiseerde Wegwijzer op Centranet. De werkgroep Afspreken – Aanspreken startte in het tweede tertiaal en rolde haar activiteiten uit in het derde tertiaal.

De Centrada-gesprekscyclus

In 2025 is gewerkt aan een nieuwe Centrada-gesprekscyclus. In een gezamenlijk proces, onder begeleiding van een externe partij, dachten medewerkers, leidinggevend, een delegatie van de Ondernemingsraad en het team P&O actief mee. De nadruk ligt op heldere resultaatafspraken, ontwikkeling, eigenaarschap en tweerichtingsgesprekken waarin de menselijke maat centraal staat. De nieuwe cyclus sluit aan bij de gewenste cultuurverandering. Implementatie vindt plaats in 2026. MT+-leden zijn begin 2026 getraind in het gebruik van de nieuwe leidraad en gespreksvaardigheden. Eind 2026 volgt een evaluatie en eventuele bijsturing.

Focusdoel 13: Resultaatsturing – op basis van de juiste data de resultaten goed kunnen volgen

Het verbeteren van datakwaliteit is een doorlopend proces. In 2025 lag het accent op het verbeteren van dashboards voor het sturen op onderhouds- en verhuurprocessen. Beleids- en assetmanagementprocessen zijn sinds 2025 voorzien van actuele data via de Vastgoedmonitor.

De verbetering van dashboards wordt voortgezet. Daarnaast is gestart met een oriëntatie op het vernieuwen van de onderliggende techniek, zodat deze aansluit bij de moderne werkplek. Hiermee wordt de basis gelegd voor meer datagedreven werken en beter inzicht in prestaties.

Focusdoel 14: Effectieve communicatie en regie bij complexe klantsituaties

In de communicatie, en met name in één-op-één-gesprekken met bewoners, is het doel om bewonersgedrag effectief te beïnvloeden. Bij huurders met complexe situaties of waar veel speelt, wordt de regie belegd bij één contactpersoon. Dit zorgt voor consistente communicatie en duidelijkheid voor bewoners.

Veilig werken en veiligheid van medewerkers

In 2025 is op verschillende manieren gewerkt aan het versterken van het veiligheidsbeleid en het borgen van een veilige werkomgeving voor alle medewerkers. Bestaande protocollen zijn opnieuw onder de aandacht gebracht en waar nodig aangescherpt. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen genomen om veiligheid structureel te verbeteren.

Training grensoverschrijdend gedrag

Binnen meerdere teams zijn trainingen gestart gericht op het herkennen van en omgaan met grensoverschrijdend en verward gedrag. Met name medewerkers met veel klantcontact zijn hierin ondersteund. De trainingen besteedden aandacht aan het herkennen van signalen, het stellen en bewaken van persoonlijke grenzen en het bieden van passende nazorg aan collega's.

Introductie X-GUARD platform

Het X-GUARD platform, een persoonlijke alarmknop voor medewerkers met klantcontact, is vernieuwd en geïntroduceerd. Dit systeem biedt meer professionaliteit en controle, doordat het gebruik van de app inzichtelijk is. In 2025 is het belang van het gebruik van de alarmknop opnieuw onder de aandacht gebracht bij medewerkers.

Evaluatie veiligheidsbeleid

Het bestaande veiligheidsbeleid is opnieuw onder de aandacht gebracht en wordt geëvalueerd. Waar nodig wordt het beleid aangescherpt en opgenomen in een vernieuwd veiligheidsplan. Voor de zorgvuldige voorbereiding hiervan wordt in 2026 tijdelijk een externe deskundige betrokken. Dit borgt een goede fasering en duidelijke besluitvorming.

Borging en nazorg

Tijdens werkoverleggen is structureel aandacht besteed aan veiligheid en nazorg. Dit draagt bij aan een cultuur waarin medewerkers zich gesteund voelen en veiligheid wordt gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Camerabeveiliging

Om de veiligheid van medewerkers, klanten en bezoekers verder te vergroten, wordt camerabeveiliging geïnstalleerd in de centrale hal van het kantoor en bij de loods aan de overzijde. Het doel hiervan is het versterken van de sociale veiligheid en het beschermen van eigendommen van Centrada en haar medewerkers.

De Ondernemingsraad heeft instemming verleend voor de invoering van het cameratoezicht. De opdracht is verstrekt aan de geselecteerde leverancier en de installatie staat gepland voor begin februari 2026.

De invoering van cameratoezicht is mede een reactie op eerdere incidenten bij de entree en in de centrale hal, die grote impact hadden op medewerkers. Daarnaast hebben in het verleden inbraken en pogingen tot inbraak plaatsgevonden, met name op locaties die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Camerabeveiliging vormt daarmee een aanvullende maatregel om de veiligheid structureel te verbeteren.

CentrAlert – calamiteitenapp

In 2025 is de calamiteitenapp CentrAlert gelanceerd. Met deze app kunnen medewerkers gelijktijdig worden geïnformeerd bij calamiteiten. De app draagt bij aan snelle en eenduidige communicatie in uitzonderlijke situaties en versterkt de crisisorganisatie.

Focusdoel 15: procesmatig werken ondersteund door beschikbaarheid en vindbaarheid van de juiste informatie en documenten

De implementatie van een nieuw documentmanagementsysteem (DigiOffice) is aangegrepen om het gebruik van documenten in veel processen te standaardiseren. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over het doorlopen van werkprocessen, het compleet houden van dossiers en het tijdig beantwoorden van inkomende post. Hierdoor zijn dossiers beter op orde en documenten beter vindbaar.

Daarnaast is een traject gestart met brede inbreng uit de organisatie om een ontwikkelpad voor de informatievoorziening te concretiseren. Hierbij is aandacht voor samenhang tussen informatiebehoefte, werkafspraken, vindbaarheid van gegevens en het gebruik van systemen. Dit heeft geleid tot een informatiestrategie die fungeert als spoorboekje voor het continu verbeteren van de informatievoorziening.

Overige doelen

Kantoor

In 2025 is het groot onderhoud aan de buitenkant van het kantoorpand volledig afgerond. Met deze onderhoudsronde is het pand toekomstbestendig gemaakt en blijft het voldoen aan de eisen van veiligheid, duurzaamheid en representativiteit. De vernieuwde gevel is landelijk verkozen tot Project van het jaar 2025 door Trespa/ArchiComm Nederland, een erkenning voor de kwaliteit van het uitgevoerde onderhoud.

Medewerkersonderzoek

Onze medewerkers vormen de kern van de organisatie. Het medewerkersonderzoek biedt waardevolle inzichten die helpen om een veilige, gezonde en toekomstbestendige werkomgeving te blijven creëren.

In april 2025 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd door Effectory. Doel was inzicht te krijgen in hoe medewerkers aankijken tegen onder andere hun werk, de samenwerking, de arbeidsomstandigheden en de ingezette organisatieontwikkeling. De betrokkenheid was hoog: 88% van de medewerkers nam deel aan het onderzoek.

In mei zijn de resultaten gepresenteerd aan de organisatie. De uitkomsten laten zien dat de thema's eigenaarschap, bevoegenheid en sociale veiligheid het beste scoren, allemaal boven de benchmark. Thema's zoals werkgeverschap en werkmogelijkheden presteren eveneens goed, maar met iets lagere scores dan de sterkst scorende thema's.

Thema	Centrada 2025	Centrada 2021	Benchmark
Bevlogenheid	7,9	8,1	7,5
Autonomie	7,8	7,8	7,5
Klantgerichtheid	7,7	7,9	7,3
Werkgeverschap	7,3	8,1	7,0
Sociale veiligheid	7,9	7,8	7,5
Werkmogelijkheden	7,1	6,7	-
Eigenaarschap	8,2	-	8,1

Na de presentatie zijn alle teams aan de slag gegaan met hun eigen teamresultaten. Onder begeleiding van ambassadeurs uit ieder team zijn actieplannen opgesteld om sterke punten te behouden en gerichte verbeteringen door te voeren op aandachtspunten. Op organisatieniveau zijn met name sociale veiligheid en samenwerking tussen teams als prioriteiten benoemd. Deze onderwerpen kregen in 2025 nadrukkelijk aandacht en blijven ook in 2026 hoog op de agenda staan.

Vitaliteit en ziekteverzuim

Het verzuimpercentage in 2025 bedroeg 5,86% en ligt daarmee lager dan in 2024 (6,11%). De meldingsfrequentie is echter gestegen van 1,17 naar 1,67. Om deze frequentie waar mogelijk te verlagen, worden frequentieverzuimgesprekken gevoerd.

In juni 2025 hebben alle leidinggevenden de workshop Leidinggeven aan verzuim gevolgd. De nadruk lag op het voeren van het juiste gesprek en het voorkomen van verzuim door tijdige signalering en aandacht voor medewerkers.

	2025	2024	Norm
Verzuimpercentage	5,86	6,11	5,00
Meldingsfrequentie	1,67	1,17	1,00

Daarnaast is in 2025 een nieuwe arbodienstverlener geselecteerd. De samenwerking is gestart in januari 2026. Deze arbodienst sluit aan bij de visie op goed werkgeverschap en duurzame inzetbaarheid, met een nadrukkelijke focus op preventie in plaats van uitsluitend reactief casemanagement.

Eind 2025 is het LEV-budget geïntroduceerd, een voorziening die medewerkers ondersteunt in hun fysieke, mentale en sociale vitaliteit. Medewerkers kunnen dit budget inzetten voor activiteiten die bijdragen aan een gezonde leefstijl, zoals sport, leefstijlcoaching of mindfulness. In 2026 wordt dit budget verhoogd.

Ontwikkelingen CAO

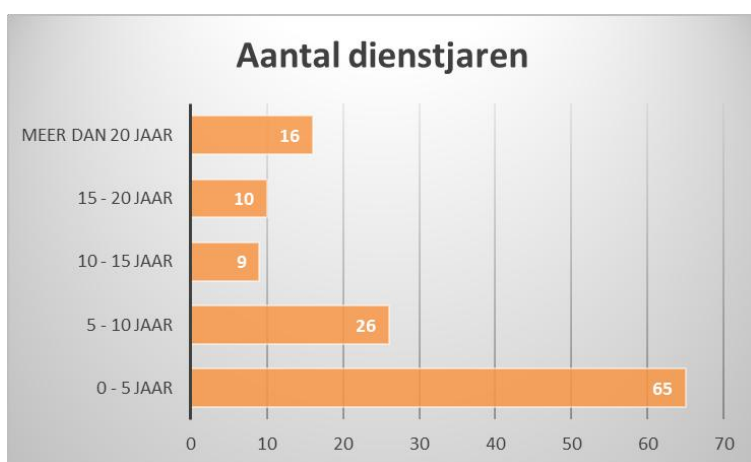
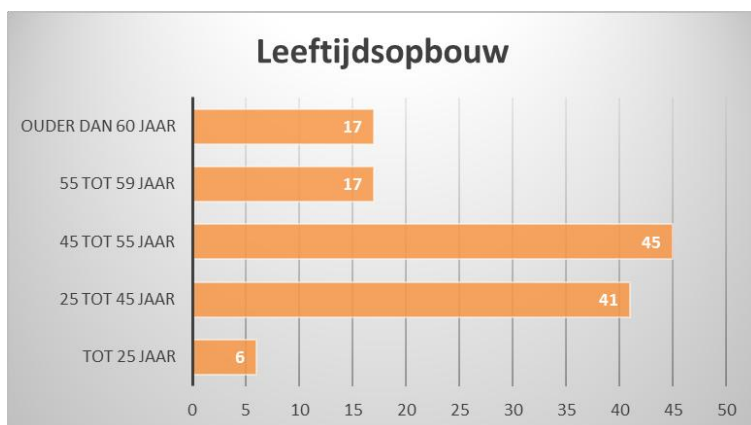
In 2025 is een nieuwe CAO Woondiensten afgesloten met een looptijd van 1 april 2025 tot 1 april 2027. In het eerste CAO-jaar zijn twee structurele loonsverhogingen overeengekomen: 2,85% per 1 april 2025 en 1% per 1 september 2025. Voor 2026 is een aanvullende loonsverhoging van 2,65% afgesproken.

Daarnaast stijgt de eindejaarsuitkering in 2025 naar 3% en in 2026 naar 4%, waarbij deze vanaf dat moment volledig pensioengevend is. Ook zijn afspraken gemaakt over onder andere een jaarlijkse vrije dag op 5 mei, verlenging van het generatiepact en overleg bij sterk afwijkende inflatieontwikkelingen.

Formatie

Op 31 december 2025 waren 126 medewerkers in dienst, goed voor 117,40 formatieplaatsen. De verdeling man-vrouw bedraagt 47% tegenover 53%. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 48 jaar.

In 2025 traden 19 medewerkers in dienst en gingen 10 medewerkers uit dienst, waarvan vier vanwege pensionering. De leeftijdsopbouw en het aantal dienstjaren geven inzicht in een organisatie met een stevige kern van ervaren medewerkers, aangevuld met instroom van nieuwe collega's.



Governance en compliance

Handreiking integriteit 2025 Aw

In 2025 heeft Centrada aandacht besteed aan de Handreiking integriteit 2025 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze handreiking ligt de nadruk op fraude bij woningtoewijzing, mede doordat het aantal meldingen hierover sectorbreed is toegenomen. Het gaat daarbij onder andere om vermoedens van onrechtmatige bevoordeling, vervalsing van inkomensgegevens en kwetsbaarheden in ICT-systemen.

De handreiking is besproken binnen Centrada, onder meer in relatie tot de frauderisicoanalyse. De conclusie is dat Centrada al veel beheersmaatregelen heeft getroffen om fraude met woningtoewijzing te voorkomen. Tegelijkertijd blijven wij alert en gebruiken wij de handreiking om onze werkwijze waar nodig verder aan te scherpen.

Themaonderzoek integriteit in uitvoering onderhoud Aw

In 2025 voerde de Autoriteit woningcorporaties een themaonderzoek uit naar integriteit in de uitvoering van onderhoud bij woningcorporaties. Dit onderzoek richtte zich op de vraag welke maatregelen corporaties treffen om het risico op niet-integet handelen bij onderhoudswerkzaamheden te beperken.

De Aw concludeert dat structuren, regels en procedures (hard controls) rond onderhoud over het algemeen goed zijn uitgewerkt en vastgelegd. Tegelijkertijd is er meer aandacht nodig voor informele, gedrags- en cultuurgedreven beheersmaatregelen (soft controls). Met name bij niet-planmatig onderhoud is sprake van kwetsbaarheden, omdat het niet altijd mogelijk is om per klus vast te stellen of de geleverde werkzaamheden volledig aansluiten bij de afspraken.

Opvolging aanbevelingen Autoriteit woningcorporaties

Naar aanleiding van het themaonderzoek en de bredere aandacht voor integriteit gaat Centrada met verschillende aanbevelingen aan de slag, of is hier al mee gestart:

- het opstellen van een frauderesponsplan;
- het versterken van soft controls, onder andere door in 2026 een organisatiebrede training integriteit te organiseren;
- het expliciet meenemen van integriteitsrisico's in de risico-inschatting binnen het interne controleplan, niet alleen voor onderhoud, maar organisatiebreed;
- het borgen van controles bij planmatig onderhoud via kaderbesluiten en processen-verbaal;
- het versterken van eigenaarschap bij opdrachtnemers, onder meer door leveranciers actief te informeren over de meldingsregeling en integriteitscode en hen te vragen hun eigen governance te beoordelen.

Aedes benchmark

De Aedes benchmark is een instrument waarmee Centrada inzicht krijgt in de eigen prestaties in vergelijking met die van andere woningcorporaties. De benchmark biedt aanknopingspunten om van elkaar te leren en gericht te werken aan verbetering.

De resultaten van de Aedes benchmark 2025 (over boekjaar 2024) laten zien dat Centrada op meerdere prestatievelden goed presteert ten opzichte van de sector.

	Centrada		Sector			
	B	2025	2024	2023	2022	
Huurdersoordeel						
Nieuwe huurders	B	7,5	7,9	7,2	7,0	7,2
Huurders met reparatieverzoek	A	8,3	8,1	8,1	7,5	7,3
Vertrokken huurders	C	7,2	7,4	7,4	7,6	7,8
Bedrijfslasten	B	2025				
Beïnvloedbare bedrijfslasten		€ 1.173	€ 1.097	€ 1.090	€ 979	€ 963
Duurzaamheid	A	2025				
Energetische prestatie (EP2) (kWh/m2)	A	156,3	171,7	164,1	175,7	177,4
CO2-uitstoot gas (kg/m2)	A	13,9	15,0	15,3	16,4	17,4
Afstand tot doelstelling Standaard (isolatieprestatie) (kWh/m2)	B	35,8	33,3	38,4	42,3	43,5
Onderhoud & verbetering	B	2025				
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	A	€ 3.050	€ 3.960	€ 2.758	€ 2.339	€ 2.092
Ervaren woningkwaliteit	C	6,88	6,87	6,8	7	7,1
Technische woningkwaliteit (EP2); index (referentie = 161,3)	B	96,9		164,1	175,7	177,4
Beschikbaarheid & betaalbaarheid		2025				
Netto ontwikkeling voorraad DAEB (zelfstandig)		2,9%	0,5%	1,1%	0,5%	4,8%
Aantal toewijzingen tot sociale huurgrens		724				
Mutatiegraad		5,9%	6,9%			
Gemiddelde huur (DAEB)		€ 635	€ 611	€ 600	€ 612	€ 598
Verandering gemiddelde huur t.o.v. voorgaand jaar (DAEB)		5,9%	5,9%	-2,0%	2,4%	-0,5%
Gemiddelde verhouding huur t.o.v. maximale huur (DAEB)		58,7%	61,7%	60,5%	70,0%	69,8%
Leefbaarheid		2025				
Score veilig gevoel in de buurt		7,1	7,3			
Score overlast in de buurt		6,8	6,8			
Score schone en nette buurt		6,0	6,4			
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt		5,9	6,0			
Leefbaarheidskosten		€ 209	€ 177			

Het huurdersoordeel laat een wisselend beeld zien. Op de onderdelen 'Nieuwe huurders' en 'Huurders met een reparatieverzoek' scoort Centrada beter dan het voorgaande jaar. De score voor 'Vertrokken huurders' is opnieuw gedaald. De totaalscore voor het huurdersoordeel komt uit op een B. De gegevens voor de benchmark zijn door KWH gemeten over de periode september 2024 tot en met augustus 2025. Hierdoor kunnen er verschillen zijn met andere KWH-cijfers in dit jaarverslag.

De bedrijfslasten zijn gestegen met € 83 per verhuureenheid (7,6%). De bedrijfslasten liggen daarmee boven het sectorgemiddelde, maar het verschil blijft binnen de marges. Voor dit onderdeel behaalt Centrada een B-score.

Op het prestatieveld Duurzaamheid scoort Centrada opnieuw boven het gemiddelde van de sector. Dit geldt zowel voor de energetische prestatie van de woningen als voor de CO₂-uitstoot. De isolatieprestatie, die een indicatie geeft van de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie), laat zien dat Centrada iets verder afwijkt van de standaard dan gemiddeld in de sector.

De totaalscore voor 'Onderhoud en verbetering' is een B. De instandhoudingskosten zijn in 2024 verder gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat de reguliere onderhoudskosten hoger waren dan in het voorgaande jaar.

De door bewoners ervaren woningkwaliteit is licht verbeterd en ligt nagenoeg op het sectorgemiddelde.

Voor het prestatieveld 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' worden geen afzonderlijke deelscores meer toegekend. Wel zijn de volgende ontwikkelingen opvallend:

- De voorraad DAEB-bezit is met 2,9% toegenomen.
- De mutatiegraad bedraagt 5,9%, wat ongeveer één procentpunt lager is dan het sectorgemiddelde.
- De verhouding huur ten opzichte van de maximale huur is 58,7% (vorig jaar 60,5%), tegenover 61,7% gemiddeld in de sector.
- Leefbaarheid is een nieuw prestatieveld binnen de benchmark. Ook hier worden geen deelscores gegeven. Centrada scoort op de indicatoren rond het sectorgemiddelde, maar geeft per verhuureenheid € 32 meer uit aan leefbaarheidskosten dan gemiddeld.

Informatie en automatisering

In 2025 is het applicatielandschap verder in beeld gebracht en is gewerkt vanuit een meerjarige applicatiestrategie. De focus lag op het realiseren van een nieuw documentmanagementsysteem (DMS), dat bijdraagt aan betere vindbaarheid van informatie, eenduidige dossiervorming en ondersteuning van procesmatig werken.

Vooruitkijkend naar 2026 ligt de nadruk op de verdere ontwikkeling van de moderne werkplek, gebaseerd op de Microsoft 365-omgeving. Hiermee brengen we de kantoorautomatisering en het primaire informatiesysteem stapsgewijs naar de cloud.

De verdere functionele uitbreiding van de systemen is erop gericht om medewerkers optimaal te faciliteren in hun dagelijkse werkzaamheden en de kwaliteit van managementinformatie te verbeteren. Daarbij is er blijvend aandacht voor informatiebeveiliging, privacy en compliance.

Fiscaliteit

Centrada hecht veel waarde aan een zorgvuldige en transparante omgang met fiscale verplichtingen. Wij hebben een goede samenwerking met de Belastingdienst en stemmen bij mogelijke geschilpunten actief af. Met onze fiscale strategie optimaliseren we de belastingbetaling binnen de wettelijke kaders, passend bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Vennootschapsbelasting

De Belastingdienst heeft definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd tot en met 2022. Tegen deze definitieve aanslagen zijn door Centrada bezwaren ingediend, omdat op onderdelen sprake is van een verschil van inzicht. Deze bezwaren zijn nog in behandeling bij de Belastingdienst.

De bezwaren richten zich onder meer op:

- de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018);
- de rechtmatigheid van de rente-afgreepbeperking op basis van ATAD (vanaf 2019);
- het toepasselijke tarief voor de belastingrente (over 2020);
- de wijze van vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021).

Het bezwaar tegen het toepasselijke tarief voor de belastingrente zal naar verwachting in het voorjaar van 2026 worden gehonoreerd, naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad in januari 2026 in een vergelijkbare zaak.

Indien het bezwaar met betrekking tot de voorziening voor groot onderhoud in het voordeel van Centrada wordt afgehandeld, ontstaat een teruggaaf van circa € 9,5 miljoen. Dit bedrag is als onzekere belastingvordering opgenomen in de jaarrekening. Daartegenover staat een voorziening latente belastingverplichtingen van circa € 8,4 miljoen. Per saldo resulteert dit in een onzekere belastingvordering van circa € 1,1 miljoen.

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 is ingediend en afgerekend; hiervoor is nog geen definitieve aanslag ontvangen. De aangifte over 2024 wordt in het voorjaar van 2026 ingediend.

Op basis van de voorlopige aanslag over 2025 is reeds € 5,6 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald. Naar verwachting volgt nog een teruggaaf, waarvan het exacte bedrag na afronding van de jaarafsluiting wordt vastgesteld.

Op de langere termijn loopt de jaarlijks te betalen vennootschapsbelasting op van circa € 5 miljoen naar circa € 15 miljoen. Hierbij is uitgegaan van een tarief van 25,8% en een beperking van de renteaftrek (ATAD) tot 24,5% van de EBITDA.

Verhuurderheffing

Centrada neemt deel aan een collectieve bezwaarprocedure tegen de verhuurderheffing over de jaren 2019 tot en met 2022. De bezwaren zijn door de belastinginspecteur afgewezen en ook het beroep is in 2024 afgewezen. Het hoger beroep is in behandeling bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Omzetbelasting

In 2025 is een nieuw btw-besluit van kracht geworden voor de verhuur van onroerend goed. Op grond hiervan worden servicekosten onder bepaalde voorwaarden aangemerkt als een zelfstandige prestatie, waardoor deze btw-belast zijn. Dit heeft ook gevolgen voor de terugvordering van voorbelasting.

Centrada heeft met de Belastingdienst afspraken gemaakt over het onderscheid tussen belaste en onbelaste prestaties. Deze afspraken hebben eveneens gevolgen voor de pro-rataregeling en de terugvordering van voorbelasting op indirecte kosten en stichtingskosten.

3.2 Samenwerking met partners

Bij een groot deel van onze activiteiten werken we samen met andere partijen. Dit geldt met name voor de projecten binnen de programma's Mens en Stad & Wijk. Voor het realiseren van onze maatschappelijke opgaven zijn we afhankelijk van de inzet en samenwerking met een breed netwerk van partners, waaronder de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en vertegenwoordigers van huurders.

Samenwerking is daarbij geen doel op zich, maar een middel om betere resultaten te bereiken voor bewoners, woningzoekenden en de stad Lelystad.

Gemeente Lelystad

De gemeente Lelystad is een belangrijke samenwerkingspartner bij vrijwel alle projecten die betrekking hebben op de ontwikkeling van de stad en de wijken. Op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau vindt regelmatig overleg plaats binnen het fysieke en het sociale domein.

In 2025 vonden zes bestuurlijke overleggen Wonen plaats, waarvan drie in aanwezigheid van de huurdersbelangenorganisatie HVOB. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over:

- de voortgang van nieuwbouwlocaties;
- de hoofdlijnen van het bod op de woonvisie;
- de prestatieafspraken (voortgang lopende afspraken, raadssessie en de jaarschijf 2026);
- de rapportage woonruimteverdeling;
- de realisatie van de taakstelling statushouders;
- de stapeling van eisen binnen de sociale huursector.

Daarnaast waren er twee bestuurlijke overleggen Wonen, Zorg en Sociaal Domein. Hier is onder meer gesproken over:

- uitstroom van cliënten vanuit zorginstellingen;
- de pilot Housing First;
- armoedebeleid en schuldhulpverlening;
- de woonzorgvisie van de gemeente.

HVOB/huurders

In 2025 is de druk op de woningmarkt in Lelystad verder toegenomen. Centrada heeft samen met de huurdersbelangenorganisatie HVOB intensief overleg gevoerd met de gemeente om te blijven sturen op voldoende nieuwbouw en passende oplossingen voor huurders.

De HVOB leverde ook in 2025 een belangrijke bijdrage aan het behartigen van de belangen van huurders. Daarbij zijn zij scherp op het nakomen van afspraken uit de prestatieafspraken en vragen zij nadrukkelijk aandacht voor onderwerpen die leven onder huurders, zoals betaalbaarheid en de energietransitie.

De HVOB gaf onder andere adviezen over het portefeuilleplan, de begroting en de actualisatie van de regels rondom de woonruimteverdeling. Daarnaast is ingezet op het vergroten van bewonersparticipatie, onder meer door het opzetten van bewonersgroepen in de Gondel en Hooghe Bomen. Ook is in 2025 samen met de HVOB een nieuw Sociaal Statuut en een Sociaal Plan opgesteld. Beide partijen kijken met tevredenheid terug op dit proces en de samenwerking.

Een speerpunt van het bestuur van de HVOB was het aantrekken van nieuwe leden. In 2025 heeft één lid besloten te stoppen en zijn in het najaar twee nieuwe aspirant-leden toegetreden. De verwachting is dat zij in 2026 definitief zitting nemen in het bestuur.

De bemiddeling van de HVOB bij de afhandeling van klachten wordt door Centrada zeer gewaardeerd. De samenwerking wordt gekenmerkt door een kritische, maar constructieve houding, gericht op duidelijkheid en het vinden van oplossingen die recht doen aan alle betrokkenen.

Overige maatschappelijke partners

Naast de gemeente en de HVOB werkt Centrada samen met diverse maatschappelijke en zorgpartners in de stad. Er is regelmatig overleg met onder andere Kwintes, de GGD en andere zorgpartijen rondom het proces van uitstroom uit instellingen en Housing First. Zowel de inhoud van het proces als de samenwerking wordt meerdere keren per jaar geëvalueerd.

Ook binnen het incassoproces is sprake van structurele samenwerking met onder andere de gemeente, MDF, IDO en de deurwaarder. Deze samenwerking is in 2025 goed verlopen en heeft bijgedragen aan een zorgvuldige en sociaal verantwoorde aanpak van betalingsproblemen.

Hoewel belangen soms kunnen verschillen, worden inhoudelijke discussies open gevoerd. De verhoudingen zijn goed en gericht op het gezamenlijk realiseren van passende oplossingen.

Geschillencommissie

De geschillencommissie behandelt klachten van huurders en woningzoekenden die betrekking hebben op woonruimteverdeling, dienstverlening, onderhoud en overige zaken.

In 2025 is de geschillencommissie elf keer bijeengekomen (2024: dertien keer). Tijdens deze zittingen zijn 24 bezwaarschriften behandeld (2024: 23). Alle bezwaren hadden betrekking op de regels voor woonruimteverdeling. Het betrof uitsluitend afwijzingen van urgentieaanvragen.

De geschillen gingen in negen gevallen over een urgentieaanvraag op sociale gronden, in tien gevallen op medische gronden en in vijf gevallen op financiële gronden. Eén bezwaar is gegrond verklaard en zestien bezwaren zijn ongegrond verklaard. De overige bezwaren zijn terugverwezen naar de urgentiecommissie vanwege nieuw of aanvullend aan te leveren bewijs.

Centrada ervaart de samenwerking met de geschillencommissie als constructief en professioneel. De commissie fungeert als een belangrijk onafhankelijk orgaan dat bijdraagt aan zorgvuldige besluitvorming en transparantie.

4 Wat verwachten we van de toekomst?

Onze verwachting voor de komende periode hebben we vertaald in het thema van de begroting 2026: 'Samen vooruit in een veranderende wereld'. De samenleving verandert in hoog tempo. We zien een toename van onzekerheid, verharding en polarisatie, zowel landelijk als lokaal. Politieke ontwikkelingen en wisselende beleidskeuzes zorgen voor een minder voorspelbare context waarin woningcorporaties opereren. Dit vraagt van Centrada dat we flexibel en wendbaar blijven, maar vooral dat we stevig blijven staan in onze maatschappelijke rol.

Onze ambities zijn vastgelegd in het ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. Het jaar 2026 is het laatste jaar van dit ondernemingsplan. Dat maakt het een moment om de balans op te maken: welke langetermijndoelen hebben we al gerealiseerd en waar zijn aanvullende stappen nodig? Tegelijkertijd kijken we vooruit. Vooruitlopend op een nieuw ondernemingsplan werken we verder aan het versterken van onze organisatie, zodat we ook in de komende jaren onze maatschappelijke opgave kunnen blijven waarmaken.

De meeste huurders zijn betrokken bewoners die goed zorgen voor hun woning, hun buurt en hun burens. Daar zijn we trots op en dat willen we blijven stimuleren. Tegelijkertijd zien we een groeiende groep bewoners die extra aandacht, begeleiding of begrenzing nodig heeft. Dat vraagt om medewerkers die weerbaar zijn, stevig in hun schoenen staan en het gesprek durven aangaan. Medewerkers die bewoners in beweging brengen waar dat kan, maar ook grenzen stellen waar dat nodig is. Altijd vanuit een positieve basishouding en in verbinding met de huurder. Dit geldt niet alleen voor het contact met huurders, maar ook voor woningzoekenden.

Vitaliteit van medewerkers is daarbij een sleutelbegrip. We blijven investeren in een gezonde en veilige werkomgeving, met ruimte voor ontwikkeling, samenwerking en het vieren van successen. Tegelijkertijd versterken we de executiekracht van onze organisatie: het vermogen om samen te doen wat nodig is, ook als het ingewikkeld wordt. Dat doen we door processen verder te standaardiseren en te verbeteren, ondersteund door betrouwbare data en goed toegankelijke informatie. Zo kunnen medewerkers efficiënt, doelgericht en met kwaliteit blijven werken, juist in tijden van druk en onzekerheid.

Onze financiële ruimte staat onder druk. De maatschappelijke opgaven zijn groot, terwijl de beschikbare middelen begrensd zijn. In het meerjarenperspectief blijven we met onze rentedekkingsgraad (ICR) net boven de vereiste norm. Dat vraagt om scherp financieel sturen en een voortdurende afweging tussen ambities en haalbaarheid. We kiezen er bewust voor om financieel scherp aan de wind te zeilen, zodat we een zo groot mogelijke bijdrage kunnen blijven leveren aan het wonen in Lelystad. Dit betekent ook dat we alert moeten blijven en tijdig bijsturen wanneer omstandigheden veranderen.

Ondanks deze onzekerheden kijken we met vertrouwen vooruit. Er gaat veel goed. De klantwaardering is hoog, de samenwerking met partners is stevig en we boeken zichtbare resultaten op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. We blijven bouwen aan een organisatie die niet alleen reageert op ontwikkelingen, maar ook zelf richting geeft en het verschil maakt. Door te blijven leren, te investeren in onze mensen en samen met huurders en partners te werken aan een mooier en leefbaarder Lelystad.

5 Verslag van de directeur-bestuurder

5.1 Algemene informatie

Woonstichting Centrada heeft als enige doel om werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting heeft een wettelijke toelating voor de Metropoolregio Amsterdam, maar werkt feitelijk alleen binnen de gemeente Lelystad.

Centrada wordt bestuurd door een bestuur. De Raad van Commissarissen (RvC) stelt het aantal leden daarvan vast. In 2025 was er – net als eerdere jaren – een eenhoofdig bestuur. De interne organisatie bestaat uit twee lijnclusters (Wonen en Vastgoed), een stafcluster (Financiën & Informatisering) en de staffuncties Facilitair, Business Controlling, Personeel & Organisatie en Strategie & Communicatie.

Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen.

Centrada bezit en beheert 10.432 (2024: 10.365) verhuurbare eenheden, voornamelijk woningen. Een kleiner deel van het bezit bestaat uit parkeervoorzieningen, bedrijfspanden, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed. Het bezit is voor 92% (2024: 92%) ondergebracht in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De overige 8% (2024: 8%) is ondergebracht in niet-DAEB. Hiervoor bestaat binnen de stichting een administratieve scheiding. Al het bezit is binnen Centrada ondergebracht. Het grootste deel van het bezit in de niet-DAEB tak heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. We hebben beleid om de niet-DAEB tak te laten krimpen naar 5% van het bezit. Op basis van dit beleid verhuren we ook daadwerkelijk woningen tegen een middenhuur. Daarmee bedienen we huishoudens met een middeninkomen.

5.2 Ontwikkelingen in 2025

We werken op basis van ons ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. Uit die titel blijkt dat we samen met onze maatschappelijke partners vormgeven aan Centrada. We zijn alleen actief in Lelystad en zijn zeer betrokken bij de ontwikkeling van de stad. Dat blijkt ook uit de vier pijlers waarop we ons ondernemingsplan bouwden:

- klant: verbeteren van de klantbeleving;
- mens: vergroten van de kans op woongeluk;
- woning: verbeteren van het woongenot;
- stad & wijk: wonen in Lelystad aantrekkelijker maken en houden.

In hoofdstuk 2 beschrijven we wat we voor elke pijler deden en welke resultaten we behaalden. We zien op elke pijler een mooie ontwikkeling richting de hoofdoelen uit het ondernemingsplan.

We zijn op veel terreinen actief. We willen een goede verhuurder zijn voor onze huurders. We stimuleren maatschappelijke participatie in het belang van het welzijn van onze huurders. We werken aan een fijne en veilige leefomgeving. We beheren bestaand vastgoed, gericht op een passend en duurzaam aanbod. We vergroten ons woningaanbod om meer huishoudens een kans te bieden op een fijne woning. We werken mee aan een goed imago van Lelystad in alle wijken en buurten.

De veelheid aan aandachtsgebieden maakt het belangrijk om duidelijke doelen te stellen. Sinds 2024 werken we met focusdoelen. Dat zorgde ervoor dat we een duidelijke versnelling zien in de realisatie van de hogere doelen van het ondernemingsplan. Dat deden we ook in 2025 en daar gaan we in 2026 mee door. 2026 is het laatste jaar van ons ondernemingsplan en daarom maken we komend jaar een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2027-2031.

5.3 Verwachtingen voor 2026

Pijlers uit het ondernemingsplan

De pijlers uit het ondernemingsplan geven richting en focus aan onze plannen voor 2026.

Klant

We streven in 2026 naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die onderdeel zijn van de certificering door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De afgelopen jaren zien we een duidelijke toename in de klantwaardering. Op veel klantreizen realiseren we al de 8+:

- Goede bereikbaarheid en persoonlijk contact.
- Snelheid van reageren en nakomen van afspraken.
- Duidelijk zijn wat de klant mag verwachten.
- Vaker in één keer goed (en als dat niet lukt, duidelijk zijn wat de klant mag verwachten).



We werken samen naar een dienstverlening die de verwachtingen overtreft. Om dit te bereiken hebben we drie focusdoelen geformuleerd:

- Ontwikkelen van vaardigheden voor effectieve gesprekstechnieken/verwachtingsmanagement.
- Maximaal 1.500 opstaande orders voor reparatieverzoeken.
- Maximaal 40% van de woningen heeft na mutatie nog opleverpunten.

Mens

Woongeluk ontstaat als mensen hun eigen leven vorm kunnen geven, passend bij hun ambities en in een omgeving waar ze zich prettig voelen. Denk daarbij aan het op orde hebben van de financiën en het hebben van sociale contacten. Maar ook een leefomgeving die veilig voelt, waar je geen overlast ervaart en die een frisse uitstraling heeft. Bij al deze aspecten van woongeluk hoort een corporatie die zichtbaar aanwezig is. Een corporatie die luistert naar en belangstelling toont voor mensen, hen in beweging brengt en hen op weg helpt. Vanuit dit gedachtegoed kiezen we voor focusdoelen in 2026 gericht op deze onderwerpen:



- Casemanagement door de bewonersconsulenten op complexe leefbaarheidsdossiers.
- De regie die we toepassen op 'Thuis in de wijk' realiseren we ook in het toekomstige beleid en werkwijze van een eventueel vervolg op Housing First en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- Optimaliseren van het incassoproces, om grip op de achterstanden te vergroten (inclusief samenwerking met externe partijen).

Woning

De woning is het thuis van onze huurders. Dit is dan ook het hart van onze dienstverlening. Strategisch sturen we op het reduceren van de CO₂-uitstoot met minimaal 45% in 2026 vergeleken met 1990. Daarmee werken we aan een beter milieu en een lagere energierekening voor onze huurders. In 2026 hebben we ook de duurzaamheidsroute voor de lange termijn uitgewerkt. We blijven werken aan betaalbare huren en betaalbaar wonen. Het KWH-cijfer voor de ervaren kwaliteit van de woning ligt minimaal op het niveau van de Aedes benchmark, terwijl onze onderhoudskosten onder de benchmark liggen.



We zien dat we goed onderweg zijn met het realiseren van deze strategische doelen. De focusdoelen van 2026 richten we op:

- Verminderen van herhaalbezoeken naar aanleiding van problemen met vocht en schimmel.
- De klantwaardering voor de uitvoering van planmatig onderhoud is minimaal 0,2 punt hoger dan in 2025.
- De ervaringen in de pilots aardgasloos zijn vertaald naar duurzaamheidsbeleid, inclusief woonlasten en de meest effectieve communicatie naar de huurder.

Stad & Wijk

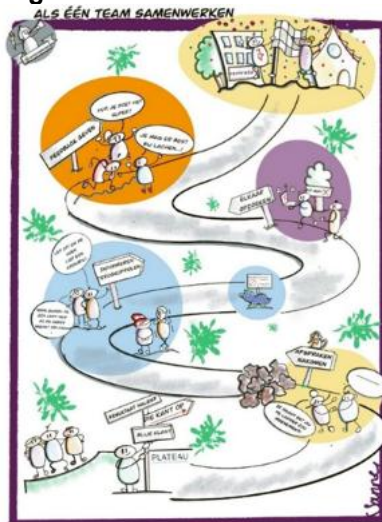
Onze strategische doelstellingen houden in dat we minimaal 25% van de groei van Lelystad realiseren met nieuwe betaalbare woningen met kwalitatieve uitstraling, gedifferentieerd voor de doelgroepen (primair, secundair en middeninkomens). Samen met partners realiseren we een positieve woonmarketing, waarmee we bewoners met draagkracht voor de stad aantrekken en behouden. We kennen de wijken en hebben benoemd welke beweging we willen maken in de samenstelling van het aanbod en het vergroten van de diversiteit. In minimaal drie wijken realiseren we een aantoonbaar verbeterde uitstraling.



We kiezen in 2026 voor focusdoelen op de onderwerpen:

- Voor de bouw van woningen in de periode 2027-2029 is een projectorganisatie gestart, zowel vanuit Centrada als de gemeente (op basis van de gezamenlijke locatielijst).
- We hebben een plan voor de herontwikkelingsprojecten in de Atolwijk, waarin de input van de bewoners is meegenomen.
- De uitstraling van tuinen en erfafscheidingen op beeldbepalende locaties in de stad is op orde óf er zijn projecten/ acties gepland op deze op orde te brengen.

Organisatie



Wij brengen als medewerkers van Centrada meer focus en samenhang aan in het werk dat we doen en hoe we dit doen. We reflecteren regelmatig, leren en sturen bij. We verbeteren continu onze eigen vaardigheden, onze onderlinge samenwerking en onze processen. We nemen het voortouw in de samenwerking met onze partners en stellen intern bij alles wat we doen de klantbehoefte centraal. Kortom: we maken het verschil.

We zien drie aspecten waarop we de komende jaren in de organisatie de meeste winst kunnen behalen:

- Meer standaardisatie: we willen stappen zetten in het beter beschrijven van rollen, processen en werkafspraken en erin slagen dit in de praktijk te brengen. Daardoor hoeven we in veelvoorkomende (complexe) situaties minder vaak opnieuw het wiel uit te vinden.
- Betere informatievoorziening: voor ieder proces is het snel kunnen vinden van betrouwbare informatie essentieel. De complexiteit van de samenleving neemt toe. Het aantal klanten, woningzoekenden en medewerkers wordt groter, waardoor we minder kunnen vertrouwen op het geheugen van medewerkers en informele contacten. We zijn afhankelijker van goede vastlegging in systemen. Daarnaast neemt ook de noodzaak toe informatie veilig te houden voor onbevoegd gebruik. Tegelijk nemen de technische mogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van AI ook toe. Dit vraagt om voldoende kennis in de organisatie van informatievoorziening, zowel strategisch, tactisch als uitvoerend. En het vraagt om aandacht om onze informatievoorziening structureel te verbeteren.
- De kwaliteit van medewerkers versterken: medewerkers zijn ons grootste kapitaal. In een krappe arbeidsmarkt is het zaak om goede nieuwe medewerkers te vinden, maar ook om de huidige medewerkers zich te laten ontwikkelen. Er is bij Centrada altijd al veel ruimte voor opleiding en ontwikkeling, maar we denken dat we mensen actiever en meer gestructureerd kunnen stimuleren hier gebruik van te maken. Daarnaast kunnen we medewerkers ook in hun dagelijkse werkzaamheden nog beter faciliteren en coachen.

De focusdoelen die we voor 2026 kiezen om de volgende stappen te zetten op weg naar genoemde doelen zijn:

- De organisatieontwikkeling leeft zichtbaar in de organisatie.
- Aan het eind van 2026 is er een visie op datakwaliteit, die we hebben vertaald naar activiteiten. Deels zijn dit de bestaande activiteiten, deels zijn dit nieuwe activiteiten.
- SharePoint implementeren vormt de gelegenheid voor het grotere doel: documentgebruik & opslag inrichten rondom onze processen. Het proces is daarbij leidend; de inrichting volgend.

Begroting 2026

We vertaalden onze voornemens in de begroting.

De formatie groeit met 9,4 fte naar 128,3 fte, aangevuld met een tijdelijke inzet van 2,2 fte. Dit kent een aantal redenen:

- Het team Informatisering & Automatisering breiden we uit met een data-analist. Vanwege de organisatiebrede behoefte om meer data gedreven te werken.
- Toevoegen van een parttime communicatie medewerker aan het team Strategie & Communicatie. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een proactieve communicatie aanpak door de communicatie adviseurs. Daarnaast houden we in de formatie rekening met fulltime invulling van een reeds bestaande vacature die tot nu toe bewust nog niet ingevuld is.
- Uitbreiding van team P&O met 0,8 fte vanwege de groei van de organisatie. Naast het waarborgen van continuïteit rondom personeels- en salarisadministratie, ontstaat zo meer ruimte voor ontwikkeling van P&O beleid en een meer proactieve dienstverlening naar leidinggevenden.
- Uitbreiding van de formatie bij het team Sociaal Beheer & Leefbaarheid met 1 fte. Zo kunnen de bewonersconsulenten voldoende aandacht besteden aan herontwikkeling in de Atolwijk en woonfraude.
- In het team Wijkbeheer & Participatie is een extra huismeester (1 fte) nodig vanwege nieuwbouw.
- Bij de staf Wonen is het in 2025 niet gelukt om de parttime vacature in te vullen voor een adviseur Wonen. Om voldoende aandacht te geven aan datakwaliteit en het standaardiseren van beleid binnen het cluster Wonen is de wens de capaciteit uit te breiden met 1 fte in de functie van adviseur Wonen.

De financieringsstructuur verandert door het aantrekken van leningen. Deze zijn het gevolg van de investeringen in nieuwbouwwoningen en aflossingen op bestaande leningen. We starten het jaar met een begrote kaspositie van € 6 miljoen. De operationele kasstroom is € 8 miljoen positief. De (des)investeringskasstroom leidt tot uitgaven van € 26 miljoen. De uitgaande financieringskasstroom, die bestaat uit reguliere aflossingen op langlopende schulden, bedraagt € 23 miljoen. We trekken voor € 37 miljoen aan nieuwe leningen aan, waardoor we het jaar afsluiten met een kaspositie van € 2 miljoen. Aan het eind van het jaar is de omvang van de leningportefeuille € 456 miljoen.

We verwachten een huromzet van € 84 miljoen. Het bedrijfsresultaat (EBITDA) exclusief de waardeverandering van de vastgoedportefeuille is begroot op € 29 miljoen. Dit is voldoende om de rentelast van € 13 miljoen en de last uit vennootschapsbelasting van € 5 miljoen te dragen.

Centrada kent geen afzonderlijke budgetten voor onderzoek en ontwikkeling.

5.4 Financiële informatie

Netto resultaat

Het netto-resultaat over 2025 is € 22,7 miljoen negatief (2024: € 121,7 miljoen positief). Het resultaat neemt af met € 144,4 miljoen. Dat komt door de volgende oorzaken:

x € 1 miljoen	2025
Hogere huuropbrengsten	5,5
Hogere lasten voor verhuur en beheer	-/- 0,7
Hogere lasten voor onderhoud	-/- 2,6
Hogere directe operationele lasten bezit	-/- 0,3
Hoger verkoopresultaat	0,2
Hogere onrendabele investering in nieuwbouw en woningverbetering (overige waardeveranderingen)	-/- 45,6
Lagere stijging marktwaarde van het bezit (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-/- 100,4
Hoger resultaat uit overige activiteiten	0,6
Hogere overige organisatiekosten	-/- 0,3
Hogere lasten leefbaarheid	-/- 0,5
Hogere rentelasten	-/- 0,5
Lagere lasten vennootschapsbelasting	0,2
Totaal	-/- 144,4

Onze huromzet is € 79,3 miljoen. Dat is € 5,5 miljoen meer dan in 2024. De opgeleverde nieuwbouwwoningen van 2024 en 2025 zorgen voor een stijging van € 1,6 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties leiden tot een hogere opbrengst van € 4,4 miljoen. De huurderiving valt in 2025 € 0,5 miljoen hoger uit dan in 2024.

De toename van de onrendabele investeringen houdt verband met de ontwikkelportefeuille voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwerken verliezen op projecten in het bedrijfsresultaat als de investeringsbeslissing is genomen, dus als het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd. Dit moment ligt bij nieuwbouw ruim voor de start van de bouw. Daarna actualiseren we deze bedragen jaarlijks totdat het project is opgeleverd. Ook voor investeringen in woningverbetering geldt dat we het onrendabele deel van de investering in het resultaat verwerken als de investeringsbeslissing is genomen. Soms is dit in een ander jaar dan het jaar waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dat betekent dat de post van jaar tot jaar fluctueert met de besluitvorming, en niet zozeer met werkelijke bouwactiviteiten.

We lichten de mutatie in de marktwaarde toe in paragraaf 5.5. De marktwaarde houdt geen verband met ons organisatiebeleid en is door ons niet te beïnvloeden. De waardering vindt plaats op basis

van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025. Aan deze waardeverandering kunnen daarom geen conclusies worden verbonden voor de toekomstverwachting. De via het resultaat verantwoorde marktwaardeverandering was € 17,2 miljoen (2024: € 117,6 miljoen).

Resultaat exclusief waardeveranderingen vastgoed

De waardeveranderingen van het vastgoed zijn afgeleid van de waardering tegen marktwaarde. Die waarde is vooral belangrijk bij verkoop of bij discontinuïteit van een corporatie. We gaan echter uit van financiële continuïteit en verkopen ook vrijwel geen woningen. Het is daarom interessant het financieel resultaat per jaar te vergelijken exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed.

x € 1 miljoen	2025	2024
Huuropbrengsten	79,3	73,8
Kosten exploitatie vastgoedportefeuille	-/- 47,0	-/- 43,4
Exploitatie vastgoedportefeuille	32,3	30,4
Verkoop vastgoedportefeuille	0,3	0,1
Overige activiteiten	1,4	0,8
Overige organisatiekosten	-/- 4,3	-/- 4,0
Leefbaarheid	-/- 2,6	-/- 2,1
Financiële baten en lasten	-/- 12,0	-/- 11,5
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>15,1</i>	<i>13,7</i>
Belastingen	-/- 5,0	-/- 5,2
<i>Resultaat na belastingen</i>	<i>10,1</i>	<i>8,5</i>

Het resultaat na belastingen is € 1,6 miljoen hoger dan vorig jaar.

Kasstromen

De operationele kasstroom is € 12,7 miljoen inkomend (2024: € 7,2 miljoen inkomend). De belangrijkste oorzaken voor de verbetering met € 5,5 miljoen zijn:

- De huurontvangsten stijgen met € 5,5 miljoen. Voor het eerst in enkele jaren greep de overheid niet in bij de huurverhoging. We konden de huren met een redelijk percentage verhogen.
- De onderhoudsuitgaven dalen met € 3,9 miljoen, ondanks een stijging van de onderhoudskosten in de exploitatierekening. Dit komt doordat de uitgaven in 2024 extra hoog waren omdat facturen uit 2023 in 2024 zijn betaald. Anderzijds waren de uitgaven in 2025 iets lager omdat facturen uit 2025 in 2026 zijn betaald.
- De overige bedrijfsuitgaven stijgen met € 2,3 miljoen. Dit komt door grote onderhoudsuitgaven aan de buitenzijde van ons bedrijfspand en door hogere uitgaven voor informatiseringsprojecten.
- De betaalde interest stijgt met € 1,0 miljoen. Dit is het gevolg van de toegenomen omvang van de leningportefeuille in 2024. De eerste rentebetalingen hiervoor hebben we in 2025 voldaan.
- De betalingen aan werknemers stijgen met € 0,9 miljoen, zowel door uitbreiding van de formatie als door gestegen loonkosten per medewerker.
- De uitgaven voor vennootschapsbelasting dalen met € 0,9 miljoen. In 2024 deden we enkele nabetalingen over eerdere jaren.
- Overige oorzaken zorgen per saldo voor € 0,6 miljoen lagere uitgaven.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is per saldo € 41,1 miljoen uitgaand (2024: € 47,5 miljoen uitgaand). De daling van € 6,4 miljoen heeft vier grote oorzaken.

- De uitgaven voor woningverbetering dalen met € 5,0 miljoen, vooral door enkele grote projecten in 2024 voor het aanbrengen van zonnepanelen en isolatie. Enkele projecten uit 2025 schoven juist door naar 2026.
- We kochten voor € 1,2 miljoen minder woningen aan dan in 2024. Hierin hebben we ook een subsidie voor eerdere aankopen verwerkt, die we in 2025 ontvingen.
- De nieuwbouwwitgaven stijgen met € 0,2 miljoen. De realisatie van nieuwbouwprojecten blijft onveranderd groot.
- We verkochten een woning meer dan in 2024, waardoor de kasstroom verbetert met € 0,4 miljoen.

Vanuit de financieringsactiviteiten trokken we vijf leningen voor in totaal € 50,0 miljoen aan. De aflossingen op langlopende leningen bedroegen € 24,4 miljoen, zodat de financieringskasstroom per saldo € 25,6 miljoen inkomend bedroeg (2024: € 33,0 miljoen inkomend).

Per saldo namen de liquide middelen af met € 2,7 miljoen, van € 4,0 miljoen naar € 1,3 miljoen.

Ratio's

De realisatie naar de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW was als volgt:

Ratio	Norm Aw/WSW	Begroot 2025	Werkelijk 2025	OK	Werkelijk 2024
ICR DAEB	> 1,4	1,6	2,0		1,5
ICR niet-DAEB	> 1,8	1,8	1,8		4,1
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	> 30%	63%	62%		65%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	> 30%	82%	80%		77%
LTV DAEB (beleidswaarde)	< 70%	37%	36%		35%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	< 70%	17%	17%		21%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	22%	24%		23%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	< 70%	12%	12%		14%
Onderpandsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	25%	24%		26%

5.5 Ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt blijft gespannen. De vraag overtreft het aanbod. Dat geldt zowel voor de koopwoningmarkt als voor de huurwoningmarkt. De marktwaarde van ons bezit ontlene we aan de waarde voor een belegger. Beleggers bouwen hun woningportefeuille in snel tempo af. In de media wordt vaak een verband gelegd met het fiscaal beleid van de overheid, waardoor woningbeleggingen minder aantrekkelijk zijn. Dat speelt ongetwijfeld een rol. Aan de andere kant zorgen de sterk gestegen koopprijzen voor woningen er ook voor dat het uitpanden van een woningportefeuille een aantrekkelijk rendement oplevert. De marktwaarde van ons bezit is met € 32 miljoen gestegen.

x € 1 miljoen	2025	2024
Marktwaarde begin jaar	1.821	1.661
Marktwaarde einde jaar	1.853	1.821

De mutaties in het bezit door nieuwbouw, aankoop en verkoop leiden tot een stijging van de marktwaarde met € 16 miljoen. De netto-groei van de marktwaarde, na eliminaties van de mutaties in het bezit is € 16 miljoen, ofwel 1%.

De belangrijkste factoren die invloed hebben op deze waardeverhoging zijn:

- De validatie van het waarderingshandboek 2024 leidt tot een stijging van € 53 miljoen.
- De groei van zowel contract- als markthuren zorgt voor een stijging met € 101 miljoen.
- De hogere WOZ-waarde zorgt er voor dat de marktwaarde met € 43 miljoen stijgt.
- Een hogere inschatting van het risico van woningbeleggen leidt tot een hogere disconteringsvoet. Als gevolg daarvan daalt de marktwaarde met € 89 miljoen.
- De nieuwe schatting van de historische leegwaardeverhoging leidt tot een daling van de marktwaarde met € 50 miljoen.
- De onderhoudskosten stijgen sneller dan vorig jaar werd verwacht. Daardoor daalt de marktwaarde met € 29 miljoen.
- De verwachte huurstijging is iets lager dan vorig jaar. Dat zorgt voor een daling van de marktwaarde met € 15 miljoen.

Daarnaast waren er nog verschillende kleinere factoren die de marktwaarde beïnvloeden.

De marktwaarde is gebaseerd op toekomstige kasstromen, die niet met zekerheid worden gerealiseerd. Daarom wordt het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs van de complexen opgenomen in een herwaarderingsreserve als onderdeel van het eigen vermogen. Deze bedraagt € 1.194 miljoen (2024: € 1.179 miljoen).

5.6 *Ontwikkeling van de beleidswaarde*

De berekende marktwaarde gaat uit van de aanname dat we ons gedragen als een belegger. Een belegger wil het financiële rendement van het vastgoed maximaliseren. Wij staan juist voor de volkshuisvesting, waarbij we het maatschappelijk rendement van het vastgoed maximaliseren. We houden wel rekening met financiën, maar dan als randvoorwaarde. We zullen de marktwaarde van het vastgoed daarom nooit realiseren. We herkennen ons beleid beter in de beleidswaarde van het vastgoed.

De berekening van de beleidswaarde is op vijf onderdelen anders dan die van de marktwaarde:

- We gaan uit van het langdurig verhuren van ons bezit. Daarom verwijderen we alle scenario's waarbij het financieel aantrekkelijker is om woningcomplexen te verkopen.
- We vervangen de markthuren in de berekening door onze eigen streefhuren. Dit zijn de huren die we na een mutatie van een woning werkelijk in rekening brengen. Bij het bepalen van de streefhuren houden we rekening met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, de prestatieafspraken en onze afspraken met huurderbelangenorganisatie HVOB. In de praktijk kunnen de uitkomsten afwijken door bijvoorbeeld verschillen in de gerealiseerde mutatiegraad of door wijzigingen in wettelijke regels.
- We vervangen de onderhoudskosten in de berekening door onze eigen meerjarenonderhoudsbegroting voor de komende 60 jaar. Dit leidt tot een complexspecifieke onderhoudsnorm, die gemiddeld uitkomt op € 2.834 per verhuureenheid (2024: € 2.724).
- We vervangen de beheerkosten in de berekening door onze eigen beheerkosten. Deze norm is voor alle verhuureenheden gelijk en bedraagt € 1.172 (2024: € 1.103).
- De disconteringsvoet in de marktwaardeberekening is gebaseerd op het risico van woningbeleggen. Omdat beleggen in sociaal vastgoed een heel andere risico-inschatting kent, is dat voor de beleidswaarde geen logische grondslag. Daarom passen we een aangepaste disconteringsvoet toe. Deze heeft een relatie met de gemiddelde vermogenskosten in de sector en de noodzakelijk rendement op eigen vermogen. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. Voor 2025 is deze voor DAEB vastgoed vastgesteld op 4,22% (2024: 4,17%). Voor niet-DAEB vastgoed is deze 4,76% (2024: 4,70%).

Aw en WSW gebruiken zowel de marktwaarde als de beleidswaarde om toezicht te houden op woningcorporaties. Zij kunnen aanwijzingen geven voor een nadere invulling van de waardebegrippen.

5.7 *Verskil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde*

Het vastgoed waarderen we in de jaarrekening op marktwaarde. Dit is een geconstrueerde waarde op basis van geharmoniseerde kasstroomparameters. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' schrijft deze voor de hele sector voor. De waardering bij corporaties wordt daarmee onderling vergelijkbaar en vergelijkbaar met de waardering bij commerciële beleggers.

Een corporatie gedraagt zich in de praktijk niet als een belegger. Daarom zal deze waarde niet worden gerealiseerd. Het deel dat we niet realiseren, komt bij ongewijzigd beleid tot uiting in het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Ultimo 2025 bedraagt dit verschil € 585 miljoen (2024: € 629 miljoen).

De verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zijn als volgt:

x € 1 miljoen	2025	2024
Marktwaarde verhuureenheden	1.853	1.821
Bij/ Af: Beschikbaarheid	+ 35	-/- 58
Af: Betaalbaarheid	-/- 682	-/- 593
Af: Extra onderhoudslasten	-/- 235	-/- 263
Af: Extra beheerlasten	-/- 45	-/- 40
Bij: Aanpassing disconteringsvoet	+ 342	+ 325
Beleidswaarde	1.268	1.192

We passen de marktwaarde op vijf punten aan naar de beleidswaarde.

- Beschikbaarheid. Omdat we inzetten op het langdurig verhuren van het bezit, verwijderen we de verkoopscenari'o's uit de marktwaarde. Daarnaast gaan we in de berekening van de marktwaarde uit van exploitatie gedurende 15 jaar met een eindwaarde, terwijl we de termijn in de berekening van de beleidswaarde stellen op 60 jaar zonder eindwaarde.
- Betaalbaarheid. Vanuit onze maatschappelijke doelstelling rekenen we lagere huren dan in de markt haalbaar is. Dit leidt tot een daling van de waarde van het vastgoed. Doordat de markthuren sneller stijgen dan onze huren, wordt de aanpassing groter.
- Onderhoudslasten. Onze onderhoudsnorm is hoger, omdat we een hogere woningstandaard hanteren dan een belegger. Bovendien houden we woningen lang in bezit en maken we daarom andere afwegingen voor onderhoud. De aanpassing is vergelijkbaar met vorig jaar.
- Beheerlasten. Onze beheernorm is hoger, omdat we meer maatwerk leveren aan huurders. De aanpassing is vrijwel onveranderd gebleven.
- Disconteringsvoet. Onze woningportefeuille kent een lager risicoprofiel dan die van een belegger. Dat rechtvaardigt het toepassen van een lagere disconteringsvoet, wat weer leidt tot een hogere waarde.

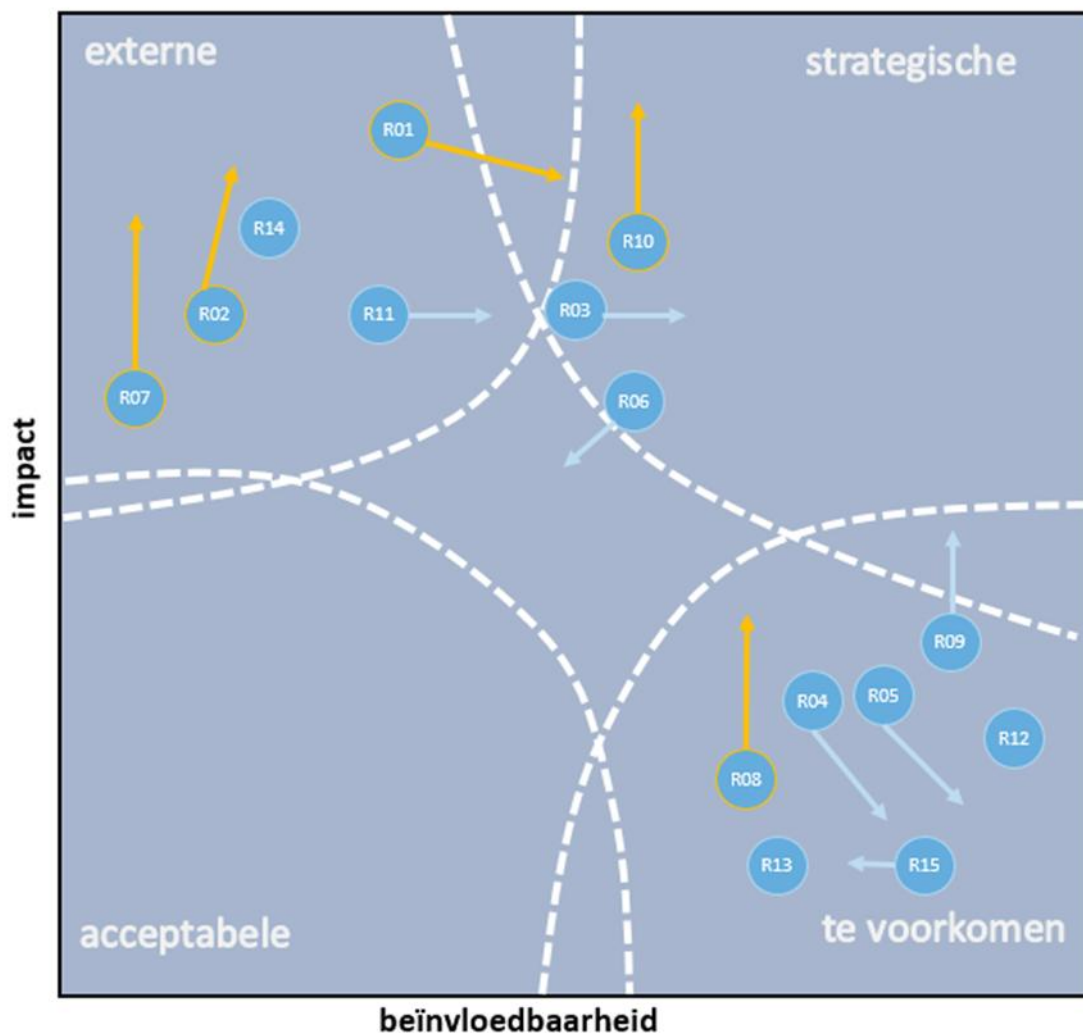
De beleidswaarde is de uitkomst van bovenstaande stappen. Hier geven we de waarde van het bezit weer op basis van langdurige exploitatie, sociale huren en onze eigen onderhouds- en beheernorm.

5.8 Risicomanagement

Het doel van risicomanagement is risico's te beheersen, kansen te realiseren en in relatie te brengen met de strategie voor de realisatie van de organisatiedoelstellingen. Risicomanagement houdt ons niet tegen in het nemen van risico's. Het stelt ons in staat om bewuster risico's te nemen.

Risicoprofiel

In 2025 actualiseerden we ons risicoprofiel; zie onderstaande afbeelding. De positie van de risico's in de grafiek en de richting waarin we verwachten dat ze zich ontwikkelen zijn beoordeeld. In onderstaande grafiek zijn in het oranje de wijzigingen zichtbaar. We zien niet zozeer meer of andere risico's. Wel schatten we de impact van enkele risico's hoger is. En dit jaar is duidelijk geworden dat de sector enige invloed heeft op besluiten van de overheid met betrekking tot de huurinkomsten (R02). In de tabel onder de grafiek is een nadere toelichting op de ontwikkelingen opgenomen



Tabel risico's impact versus beïnvloedbaarheid

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's verder uitgewerkt.

Extern				
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting	
R01	Kosten van toenemende druk (politiek, economisch) op het sneller treffen van duurzaamheidsmaatregelen.	Scenario's doorrekenen. Ontwikkelingen volgen. Duurzaamheid combineren met natuurlijke momenten van investeren. Pilots uitvoeren.	Impact lager, beïnvloedbaarheid groter	Onvoldoende zekerheid over benodigde uitgaven. Mogelijkheden voor temporiseren. Pilots moeten meer inzicht geven.
R02	Ingrepen in huurinkomsten door de overheid	Aannames op nul-scenario (begroting). Varianten doorrekenen met verdere ingrepen.	Impact groter, beïnvloedbaarheid groter	Sector heeft enigszins invloed op ingrepen in huurinkomsten door de overheid. Maar de overheid blijft onvoorspelbaar en de impact is groot.
R07	Beleidswaarde vastgoed daalt, financierbaarheid opgave, ICR	Scenario's doorrekenen	Impact groter	Wijzigingen in de huurinkomsten hebben grote impact op de financierbaarheid van onze opgave en de ICR; betekent dat keuzes moeten worden gemaakt.

Extern			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R11	Leefbaarheid gaat achteruit.	Begeleiden bewoners (zachte landing) Hulp bij onderhoud tuinen Wijkvisies Samen Lelystad-Oost	Ongewijzigd Met de individualisering en verharding van de maatschappij is het de vraag of deze maatregelen voldoende zijn.
R14	Flevoland/Lelystad is oplossing voor alle problemen.	Afspraken maken binnen regio. Onderwerp regelmatig op de agenda gemeente zetten. Streng blijven in toelatingscriterium lokale binding.	Ongewijzigd Hier is nog ruimte om te bouwen, waardoor stapeling van problemen op kan treden en een neerwaartse spiraal kan ontstaan.
Strategisch			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R03	Vacatures kunnen niet tijdig ingevuld worden (kwantiteit, kwaliteit)	Interne doorstroming stimuleren. Strategische personeelsplanning. Langdurige samenwerking met ketenpartners (Vastgoed, ICT). Uitbreiden capaciteit P&O.	Ongewijzigd Werving gaat wel moeizamer, maar vacatures worden nog steeds allemaal kwalitatief goed ingevuld.
R06	Moeizame samenwerking met gemeente en impact op beschikbaarheid / toewijzing nieuwbouwlocaties	Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken Andere belanghebbenden betrekken en samen optrekken Contacten met de gemeenteraad gebruiken	Ongewijzigd Afhankelijk van het collegeprogramma en de samenstelling. We willen zelf graag regie houden op wat we willen en kunnen.
R10	Onvrede/maatschappelijke reactie op woningtekort	Communicatie naar samenleving. Extra inzetten op doorstrom, friendswoningen en zo bestaande woningvoorraad beter benutten. Blijven inzetten op nieuwbouw. Zoekduur, inschrijfduur en slaagkans monitoren.	Impact groter Mate van onvrede hangt samen met realisatie nieuwbouwoopgave. Wellicht op termijn keuzes maken op andere gebieden (bijv. duurzaamheid, huisvesten statushouders en uitstromers).
Te voorkomen			
Risicofactor	Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R04	Schaarste bouwmaterialen, prijsstijgingen onderhoud en renovatie; leveranciersbinding	Centrada is een betrouwbare en constante partner voor leveranciers.	Ongewijzigd Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking hebben resultaat.
R05	Beperkt aantal marktpartijen voor nieuwbouw	Centrada is een betrouwbare en constante partner.	Ongewijzigd Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking hebben resultaat.
R08	Oplopen huurachterstanden en afboekingen; toenemende betalingsproblemen (energiecrisis)	Strak incassoproces Sociaal verantwoord incasseren	Impact groter Huurachterstanden blijven iets oplopen.
R09	Misbruik ICT-middelen	Awareness vergroten Informatiebeveiliging up to date Geduplicateerd datacenterum Belangrijke info op papier Uitval simuleren	Ongewijzigd Het is een risico, beheersing is nog voldoende; restrisico wordt geaccepteerd. Crisisorganisatie testen.
R12	Omvang organisatie Centrada	Strategische personeelsplanning.	Ongewijzigd Organisatie moet klaar zijn om de opgave te kunnen realiseren, zowel kwantitatief als kwalitatief

Te voorkomen				
Risicofactor		Maatregelen	Risico inschatting	Toelichting
R13	Zorgvraag en -aanbod	Ontwikkelingen volgen.	Ongewijzigd	Toenemende vraag naar zorgvastgoed sluit niet aan op de beschikbaarheid van passende woningen.
R15	Keyman risk	Strategische personeelsplanning.	Ongewijzigd	Veel medewerkers van wie de kennis en ervaring niet gedubbeld wordt.

Frauderisico's

Jaarlijks voeren we een fraude-risicoanalyse uit. De volgende definitie voor fraude wordt hierbij gehanteerd: opzettelijke misleiding om onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

Het voorkomen van frauderisico's is een vast onderdeel van onze processen. Deze processen komen in samenwerking met de betreffende teams tot stand. Regelmatig toetsen we de processen op actualiteit en werken ze bij waar nodig. De beheersmaatregelen rond frauderisico's zijn daar integraal onderdeel van.

Omdat frauderisico's onderdeel zijn van de processen zijn ze beperkt zichtbaar. Dit geldt met name voor het bestuur en de RvC, die primair verantwoordelijk zijn voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude. Deze frauderisicoanalyse is dan ook bedoeld om inzicht te geven in de mate waarin we in control zijn met betrekking tot fraudepreventie op onze processen.

In de risicoanalyse kijken we naar wat netto de grootste frauderisico's zijn. Eerst wordt gekeken naar de kans dat een risico zich voordoet. De kans dat een risico tot een frauderisico leidt, is onder andere afhankelijk van de factoren druk, gelegenheid en rationalisatie.

Vervolgens wordt gekeken wat het effect is als het risico zich voordoet (impact). Dit is vooral financiële schade, maar kan ook imagoschade zijn. Hoe groter de kans en hoe groter de impact: hoe groter het frauderisico.

De in 2024 vastgestelde netto frauderisico's zijn nog actueel. In onderstaande matrix zijn de netto frauderisico's uitgezet naar kans en impact.

hoog			
Kans	5. Verwerken urgentieaanvraag 6. Vaststellen/doorvoeren huurprijzen 7. Wijzigen contactgegevens 13. Dagelijks onderhoud 24. Beheer inventaris en voorraden	3. Leegstand 8. Betaling incl incasso 18. Aantrekken financiering 20. Beheren crediteuren 21. Verwerken betalingen	1. Management override 4. Woningtoewijzing 11. Projecten 12. Planmatig onderhoud 16. Inkopen
	14. Verlonen medewerkers 15. Uit dienst treden medewerkers 19. Ontvangen contante betaling/Beheer kasgeld	9. Aankopen eenheden 10. Verkopen eenheden 17. Selecteren en beoordelen leveranciers 22. Verwerken facturen 23. Verwerken memoriaal boekingen	2. Besluitvorming 25. Beheer netwerk
	laag	laag	hoog
		Impact	

Tabel kans x impact frauderisico's

De analyse van het frauderisico laat zien dat er al veel maatregelen zijn getroffen om processen met grote financiële effecten (projecten, onderhoud, inkoop, treasury en betalingsverkeer) te beheersen.

De matrix laat zien dat de beheersmaatregelen op de processen op orde zijn. De belangrijkste processen zijn actueel en de beheersmaatregelen werken zoals ze bedoeld zijn. De interne controles hebben nog geen grote misstanden aan het licht gebracht. Wel enkele kleine misstanden en daar is adequaat op gereageerd. Ook de accountant heeft geen verdenkingen geconstateerd en nagenoeg alle punten uit de managementletters zijn opgelost.

De werking van de beheersmaatregelen van processen met een hoog netto frauderisico (rood/oranje) wordt door middel van interne controles extra gemonitord.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste netto frauderisico's inclusief de voornaamste beheersmaatregelen. Omdat we werken met maatschappelijk kapitaal (geld van huurders, schaarste van woningen) willen we deze risico's vermijden.

Proces	Frauderisico	Beheersmaatregelen
Management override	Doorbreken van de beheersmaatregelen (AO/IB) door de leiding.	Transparantie Tegenkracht organiseren Toezicht door RvC Bedrijfscultuur Onafhankelijke controller Klokkenluidersregeling
Woningtoewijzing	Onjuiste toewijzing van woningen waardoor kans op onrechtmatige bewoning vergroot wordt.	Regels woonruimteverdeling Verantwoording van toewijzingen op website. Dossier per huurder voor verantwoording toewijzing en inkomenstoetsing. Controle op logfiles (mn mutaties in inschrijfduur, geboortedatum en samenstelling huishouden). Verbod op door- en onderverhuur. Meldingen onrechtmatige bewoning worden onderzocht.
Projecten (Nieuwbouw, Sloop, Renovatie, Verbetering, Verduurzaming)	Gunning vindt niet plaats volgens procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan of er wordt gegund met voordeel voor medewerker.	Projecten toetsen aan vastgesteld portefeuilleplan. Standaard selectieleidraad en fasedocumenten. Per fase een fasedocument ter besluitvorming. Verschillen tussen de fases worden geanalyseerd. Grondposities innemen na goedkeuring RvC/akkoord DB. Bij specifieke projecten of grote afwijkingen tussen voorcalculatie en aanbesteding kostendeskundige inschakelen. Aannemers worden door DB goedgekeurd. Aannemers worden financieel gescreend. Inschrijvingen worden ingediend bij procescontroller (staat buiten het ontwikkelproces). Openen inschrijvingen altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning worden vastgelegd in een proces verbaal dat getekend wordt door aanwezige personen. Opdrachtverstrekking en autorisatie meer- en minderwerk volgens de mandaat- en procuratieregeling.
Planmatig onderhoud	Gunning vindt niet plaats volgens procedure, waardoor nadeel of risico op belangenverstremgeling kan ontstaan of er wordt gegund met voordeel voor medewerker.	Per fase een fasedocument ter besluitvorming. Goedkeuring aannemers via fasedocument. Aannemers worden financieel gescreend. Aanbiedingen worden ingediend bij procescontroller (staat buiten het proces). Openen enveloppen altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning worden vastgelegd in proces verbaal dat getekend wordt door aanwezige personen. Opdrachtverstrekking en autorisatie meer- en minderwerk volgens mandaat- en procuratieregeling.
Inkopen	Gunning vindt niet plaats volgens de procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan of dat gegund wordt met voordeel voor medewerker.	Directiebesluit welke leveranciers bij welke soort inkoop uitgenodigd kunnen worden (groslijst). Leveranciers worden financieel gescreend voordat aanvraag (prijsopgave, aanbesteding, offerte) wordt verzonden. Aanleveren stukken voor aanbesteding gaan naar procescontroller (staat buiten het proces). Openen aanbesteding/offertes altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning wordt vastgelegd in verslag.

		Opdrachtverstrekking volgens mandaat- en procuratieregeling.
--	--	--

Tabel belangrijkste netto frauderisico's inclusief de voornaamste beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

We gaan verstandig om met risico's. Dit doen we door op een verantwoorde manier bewust risico's te accepteren om een doel te bereiken of juist bewust de risico's te vermijden. Risico's die de financiële continuïteit in gevaar brengen, accepteren we niet. Dit geldt ook voor risico's die het (blijven) voldoen aan de eisen van toezichthouders in gevaar brengen.

We stelden tijdens de risicoanalyse per risico vast of het risico in de huidige omvang en met de genomen beheersmaatregelen al dan niet acceptabel is. Daarbij is ook vastgesteld welke maatregelen we gezien de risico's aanvullend moeten treffen. Op de volgende gebieden willen we heel expliciet geen risico lopen:

- Nieuwbouw: we nemen geen risicovolle grondposities in.
- Financiering: we gebruiken geen risicovolle producten, zoals derivaten.

Weerstandsvermogen

Voor onze financiële risicobereidheid sluiten we aan bij de ondergrens voor de solvabiliteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit betekent dat de solvabiliteit op basis van beleidswaarde minimaal 15% moet zijn.

Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde bedraagt € 791 miljoen (2024: € 769 miljoen). Dit leidt tot een solvabiliteit van 61% (2024: 63%) op basis van beleidswaarde. De uitkomst ligt ruim boven de ondergrens.

Risicobuffer

Gelet op de doelstelling, de risico's en onzekerheden hanteren we in de meerjarenprognose een minimumnorm voor de solvabiliteit. Deze sluit aan bij de ondergrens volgens het normenkader van Aw en WSW. Uit de meerjarenprognose blijkt dat we de komende tien jaar aan deze norm voldoen.

5.9 Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Aw toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance.

In de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2024 stelt de Aw vast dat we:

- voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- de WNT-normen niet hebben overschreden;
- niet te veel staatssteun ontvangen voor DAEB-activiteiten (overcompensatie).

Verder heeft de Aw een periodiek terugkerend onderzoek gedaan, waarbij ook gesprekken zijn gevoerd met de directeur-bestuurder en een delegatie van de Raad van Commissarissen. Uit dit onderzoek volgen twee afspraken op detailniveau. De Aw heeft ons bevestigd dat de risico-inschatting die zij maken op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW op alle onderdelen laag is. De Aw rondt het onderzoek zonder vervolgstappen af.

5.10 Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW bewaakt en beheert het onderlinge borgingsstelsel van de woningcorporaties. Dit zorgt ervoor dat deelnemende corporaties gegarandeerde toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Op grond van de ingediende prognosegegevens en verantwoordingsinformatie beoordeelt het WSW Centrada als borgbaar.

Het borgingsplafond voor 2025 bedraagt € 444 miljoen. Dit is hoger dan de leningportefeuille van € 427 miljoen. Onze uitgaven waren lager dan begroot, waardoor we ook minder financiering hoefden aan te trekken.

In de jaarlijkse risicobeoordeling stelt het WSW vast dat het risicoprofiel iets is verhoogd, maar vrij gemiddeld blijft. Met name de financiële risico's nemen toe door de verwachte hogere schuldpositie en lagere rentedekkingsgraad (ICR). Verder stelt het WSW vast dat beschikbaarheid centraal staat in onze strategie. We voorzien een blijvend grote vraag naar woningen en hebben daarom veel nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Gelijktijdig blijft er voldoende aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen. De maximale volkshuisvestelijke inzet die we leveren zorgt er wel voor dat de financiële risico's toenemen. Het WSW stelt vast dat ons sturings- en beheersingsinstrumentarium kwalitatief aansluit bij de ambitie. Dit is ook noodzakelijk om adequaat te kunnen sturen op kasstromen en zo nodig bij te sturen. Verder ziet het WSW dat we ook in bredere zin investeren in de organisatie om het ingerekende investeringsvolume in komende jaren waar te maken.

5.11 Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Centrada is alleen werkzaam geweest aan de woongelegenheden en onroerende aangelegenheden in eigendom of beheer binnen Lelystad. Centrada heeft geen activiteiten buiten dit werkgebied en heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De (meerjaren)begroting, tertiaalrapportages, jaarrekening, overige rapportages en business intelligence dashboards spelen in de interne beheersing een grote rol. Door interne controles toetsen we de interne procedures en regels en beoordelen we de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik.

Het jaarverslag geeft, samen met de jaarrekening, een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie van Centrada in 2025.

Lelystad, 1 juni 2026

Was getekend:
Martine Visser
directeur-bestuurder Centrada

6 Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1 Besturen en toezichhouden

Toeziçhtkader

Bij de toezichhoudende rol maakt de Raad van Commissarissen (RvC) gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader bestaat uit wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en de sectorinstituten. Het interne toezichtkader is door Centrada zelf opgesteld. Hieronder noemen we de belangrijkste documenten van het toezichtkader.

Extern toezichtkader

- woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- governancecode Woningcorporaties;
- beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- beleid en kaders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- beleid en kaders Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW);
- Wet normering topinkomens (WNT).

Intern toezichtkader

- statuten;
- reglementen RvC en commissies;
- bestuursreglement;
- profielschets RvC;
- visie op bestuur en toezicht;
- ondernemingsplan;
- portefeuilleplan, inclusief meerjareninvesteringsplan;
- begroting, inclusief meerjarenbegroting;
- prestatieafspraken met gemeente Lelystad en andere belanghouders;
- reglement financieel beleid en beheer;
- treasurystatuut;
- investeringsstatuut;
- integriteitscode Centrada en Meldingsregeling integriteit;
- risicomangementbeleid.

Toepassing Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan hoe de RvC verantwoording aflegt over de resultaten. De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

Het belang van de (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over handelen volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop het bestuur en de RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. In principe 3 worden de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC beschreven. En principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Tot slot wordt in principe 5 aandacht besteed aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De RvC onderschrijft de code.

Met de checklist Governancecode woningcorporaties onderzoekt Centrada in hoeverre voldaan wordt aan deze code. De conclusie luidt dat Centrada voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Als onafhankelijk toezichhouder houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance. De bevindingen van de Aw uit de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2024 zijn opgenomen in hoofdstuk 5.9.

6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan en het portefeuilleplan van Centrada maken onderdeel uit van het toezichtkader van de RvC. De RvC houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In 2025 paste het bestuur het portefeuilleplan op onderdelen aan en bood dit ter goedkeuring aan.

In de jaarlijkse heisessie van de RvC bespreekt de RvC de kernwaarden van Centrada en constateert dat de dagelijkse bedrijfsvoering deze waarden goed weerspiegelt. Vanuit die positieve basis richt de RvC de aandacht op het omgaan met crisissituaties. De RvC bespreekt hoe te handelen in crisissituaties en in het bijzonder hoe te reageren wanneer zich een situatie voordoet die betrekking heeft op een directeur-bestuurder. De RvC benadrukt het belang van open communicatie en onderlinge verbinding, juist wanneer de druk toeneemt. Tevens wordt gesproken over integriteit. Dit wordt gezien als het juiste doen, ook wanneer niemand kijkt. De RvC benadrukt dat integriteit niet alleen gaat over het naleven van regels, maar vooral over het voortdurend maken van zorgvuldige afwegingen binnen een bredere context.

Toezicht op implementatie wet- en regelgeving

Er waren ontwikkelingen op verschillende relevante wetten. De RvC is geïnformeerd over de ontwikkeling en de gevolgen voor Centrada met betrekking tot de Wet versterking regie volkshuisvesting.

De besluitvorming op kaderbesluiten gebeurde op basis van de uitgangspunten en criteria zoals vastgelegd in het investeringsstatuut.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Deze geeft de RvC informatie over de verwachte opbrengsten en kosten en over voorgenomen investeringen voor het komende jaar en de jaren erna. Naast financiële informatie bevat de begroting informatie over operationele prestaties.

Over de uitvoering van de begroting is de RvC geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages. In deze rapportages komen zowel financiële als niet-financiële onderwerpen aan bod, maar ook materiële risico's.

De RvC besprak de jaarrekening en het jaarverslag 2024 van Centrada met de accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant stelde de RvC de jaarstukken en het jaarverslag 2024 vast.

De RvC keurde de begroting 2026 inclusief de meerjarenbegroting 2026-2035 goed. Hierbij stelde de RvC vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van Aw en WSW.

De RvC overlegde één keer met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.

In 2025 gaf de RvC goedkeuring aan de volgende investeringen:

- kaderbesluiten 4 nieuwbouw 2024:
 - 2 MGW Rode Klif;
 - 211 MGW Hooghe Bomen (Coninxpoort, Wijdenburg, Espelbach en Uchtman);
- kaderbesluit 1-2-3 nieuwbouw 25 MGW Kustendreef Geul;
- verbouwing 2025 Rode Klif voor InteraktContour;
- kaderbesluit 1-2-3 nieuwbouw 8 EGW Pilot Houtbouw Sont;
- kaderbesluit 1-2 nieuwbouw 134 MGW Agoraweg;
- kaderbesluit 1-2 nieuwbouw 164 MGW SGL Noord;
- kaderbesluit 1-2 nieuwbouw 85 MGW Binnendijk.

Daarnaast gaf de RvC goedkeuring aan:

- portefeuilleplan;
- bod op de woonvisie Lelystad/prestatieafspraken 2026;
- sociaal statuut Centrada;
- begroting 2026 inclusief meerjarenbegroting 2026-2035;
- visie op bestuur en toezicht.

Het thema van het jaarlijkse werkbezoek van de RvC was 'Vergrijsd, Verward, Verhard'. De RvC ging met drie medewerkers in gesprek over de ontwikkelingen onder onze huurders en woningzoekenden. Een steeds groter aantal bewoners is kwetsbaar door vergrijzing. Daarnaast is er vaker dan voorheen sprake van verward gedrag. Ook lijken klanten vaker harder in hun houding richting collega's van Centrada: meer agressie, boosheid of veeleisendheid. Wat betekent dit voor medewerkers die dagelijks klantcontact hebben? Hoe merken ze dat? Hoe gaan ze daar mee om? Hoe kunnen we als organisatie hier beter op inspelen?

Managementletter interim controle

De accountant schonk in de managementletter 2025 aandacht aan de interne beheersingsomgeving van Centrada. De managementletter bevat één nieuwe bevinding en één openstaande bevinding uit 2024. Op beide punten zijn acties in gang gezet, maar is de opvolging nog niet afgerond. Daarnaast doet de accountant aanbevelingen voor verbetering van de IT-beheersing. Deze worden in 2026 meegenomen in de reeds geplande ontwikkelingen op dit gebied.

We herkennen ons in de detailbevindingen en hebben aangegeven hoe we hiermee omgaan. Centrada en de RvC ervaren de samenwerking met de accountant als goed en plezierig.

Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de heer Muller (voorzitter) en de heer Bos. De auditcommissie wordt bijgestaan door de business controller.

De auditcommissie vergaderde in 2025 drie keer. Verder zijn diverse zaken per mail en telefonisch afgestemd met de auditcommissie. De bestuurder, de business controller en de manager financiën en informatisering woonden alle vergaderingen bij. De accountant was aanwezig bij alle drie vergaderingen. De auditcommissie besloot na overleg dat er geen behoefte was om overleg te voeren met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.

De auditcommissie besteedde aandacht aan de visie op bestuur en toezicht, de uitgangspunten van het portefeuilleplan, de werkwijze bij selectie van aannemers, de huurbevrozing, het risicoprofiel, de frauderisicoanalyse en de crisisorganisatie bij IT-crisis. Verder is regelmatig gesproken over de macro-economische omstandigheden en fiscale zaken (met name de vennootschapsbelasting). Met de accountant is gesproken over het accountantsverslag, het auditplan en de managementletter 2025.

Over de volgende onderwerpen is door de auditcommissie advies uitgebracht, waarna alle onderwerpen in de RvC zijn besproken:

- jaarstukken, jaarverslag en accountantsverslag over het boekjaar 2024;
- portefeuilleplan 2026-2035;
- visie op bestuur en toezicht;
- auditplan externe accountant;
- managementletter interim controle 2025;
- begroting 2026 inclusief de meerjarenbegroting 2026-2035;
- financieel statuut;
- treasury jaarplan 2026;
- bevindingen over de uitgevoerde interne controles;
- inrichting crisisorganisatie voor ICT-crisis;
- beoordelingssystematiek Aw en scenario-analyse;
- risicomangement, risicoprofiel, risico-inventarisatie zorgvastgoed, interne frauderisicoanalyse, IT-risicobeheersing.

Vennootschapsbelasting

De fiscale strategie is erop gericht binnen de wettelijke mogelijkheden de betaling van belasting te optimaliseren. De RvC houdt hier toezicht op. Met de Belastingdienst heeft Centrada overeenstemming over de meeste uitgangspunten voor de aangifte. Waar Centrada het niet eens is met de Belastingdienst, wordt in de aangifte de lijn van de Belastingdienst gevolgd. Vervolgens wordt het geschil in bezwaar ingebracht tegen de definitieve aanslag. Hiermee wordt mogelijke belastingrente vermeden.

Punten waarover Centrada andere inzichten heeft dan de Belastingdienst zijn de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018), de rechtmatigheid van de ATAD-wetgeving (vanaf 2019), de redelijkheid van het tarief voor de belastingrente (inzake 2020) en de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021). Het verschil van mening over het gehanteerde percentage aan belastingrente is alleen relevant voor jaren waarin Centrada belastingrente verschuldigd is. Dit is ook voor 2023 het geval. Daarom zullen we op dit onderwerp te zijner tijd ook bezwaar aantekenen tegen de definitieve aanslag 2023.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief opgelegd tot en met 2022. Over de jaren 2018 tot en met 2022 is bezwaar aangetekend in lijn met bovenstaande handelwijze. De voorlopige aanslagen tot en met 2025 zijn betaald.

Centrada is van mening dat het fiscale standpunt inzake de voorziening voor groot onderhoud uiteindelijk stand zal houden. Daarom is in de jaarrekening een vordering opgenomen voor de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud.

In het algemeen streeft Centrada naar een goede samenwerking met de Belastingdienst. Ook in 2025 is daarom actief afstemming gezocht met de Belastingdienst over mogelijke geschilpunten. Daarnaast heeft Centrada in het licht van het relatiebeheer met de Belastingdienst gesproken.

Externe accountant

Deloitte is in 2017 benoemd als externe accountant voor de boekjaren 2018 tot en met 2022. De opdracht wordt telkens met een jaar verlengd. Vanaf de jaarrekening 2023 is een andere partner van Deloitte verantwoordelijk voor de controle-opdracht.

De accountantskosten voor de jaarrekening 2025 bedragen € 136.391 (exclusief btw). Voor de jaarrekening 2024 werd € 129.281 (exclusief btw) in rekening gebracht.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Centrada staan in het ondernemingsplan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende goede, betaalbare, duurzame en beschikbare woningen te hebben. Nu en in de toekomst. In het portefeuilleplan is de wensportefeuille vastgelegd en is aangegeven welke transitie van het bezit hiervoor nodig is. Daarbij benaderen we onze bewoners niet alleen als klant, maar ook als mens. Verder levert Centrada een bijdrage aan het aantrekkelijker maken van het wonen in Lelystad.

Centrada kan de opgave voor Lelystad niet alleen realiseren. Hiervoor moet zij andere partijen meekrijgen. Bij de uitwerking van het ondernemingsplan in volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, vroeg Centrada inbreng van stakeholders op deze terreinen.

Daarnaast sprak de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk over:

- prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de huurdersbelangenorganisatie HVOB;
- ontwikkelingen nieuwbouw;
- transformatie van bestaand bezit naar aardgasloos;
- Aw Handreiking Integriteit en fraude.

Klachtenbehandeling

Jaarlijks neemt de RvC kennis van het jaarverslag van de geschillencommissie. De RvC constateert dat de relatie tussen Centrada en de geschillencommissie constructief en professioneel is. In het jaarlijkse gesprek van de RvC met de geschillencommissie sprak ook de geschillencommissie complimenten uit over de samenwerking met de directie en de urgentiecommissie. Deze wordt als heel prettig ervaren.

Op verzoek van de geschillencommissie is overleg gevoerd met de voorzitter van de urgentiecommissie over het aantal afwijsgonden en de nauwkeurigheid van de omschrijving/tekst van de afwijzing. Dit gesprek heeft verduidelijking gebracht.

In 2025 heeft (na onderlinge afstemming) geen visieoverleg plaatsgevonden.

Zie ook paragraaf 3.2 – Geschillencommissie.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van Centrada komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeente Lelystad en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders en de prestatieafspraken plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder. Overleg met belanghebbenden vindt dan ook plaats zonder aanwezigheid van commissarissen. De RvC hecht bijzondere waarde aan het contact met de huurdersbelangenorganisatie HVOB. Daarom is een delegatie van de RvC tweemaal per jaar aanwezig bij het overleg met de HVOB.

Overleg met de gemeente Lelystad

Centrada heeft periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Lelystad. Het belangrijkste onderwerp is de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken. Deze staan in de met de huurdersbelangenorganisatie HVOB en de gemeente Lelystad overeengekomen Prestatieafspraken 2025. Daarnaast is dit jaar gewerkt aan het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2026.

De overige onderwerpen van het bestuurlijk overleg met de gemeente staan in paragraaf 3.2 – Gemeente Lelystad.

Overleg met de huurdersbelangenorganisatie HVOB

In 2025 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen in Lelystad. Centrada heeft samen met de HVOB veelvuldig overleg met de gemeente gevoerd om te zorgen voor meer nieuwbouw(locaties). En ook in 2025 leverde de HVOB weer een grote bijdrage om de belangen van huurders te behartigen. Daarbij is de HVOB scherp op het nakomen van afspraken uit de prestatieafspraken. En pleit ze voor meer duidelijkheid rondom de energietransitie. Een onderwerp wat veel leeft bij huurders.

De HVOB gaf onder andere adviezen over het portefeuilleplan, de begroting en de actualisatie van de regels rondom de woonruimteverdeling. Daarnaast is ook in 2025 aandacht besteed aan het vergroten van de bewonersparticipatie waarbij bewonersgroepen zijn opgezet in de Gondel en Hooghe Bomen. En in 2025 is samen met de HVOB een nieuw Sociaal Statuut en een Sociaal Plan opgesteld. Een proces waar beide partijen in volle tevredenheid op terugkijken.

Een ander speerpunt van het bestuur van de HVOB was om te investeren in het aanbrengen van nieuwe leden. Afgelopen jaar heeft één lid besloten niet meer deel te nemen aan de activiteiten van het bestuur. In het najaar zijn twee nieuwe aspirant leden toegevoegd. De verwachting is dat zij in 2026 definitief een rol gaan spelen in het bestuur.

De bemiddeling van de HVOB bij de afhandeling van klachten wordt erg gewaardeerd. Het standpunt van de HVOB is daarbij altijd kritisch en opbouwend, streven naar een win-win situatie voor alle partijen en vooral duidelijkheid.

Centrada kijkt weer met volle tevredenheid terug op de professionele en prettige samenwerking met de HVOB in 2025.

De onderwerpen die in het overleg met de HVOB aan de orde zijn gekomen, staan in paragraaf 3.2 HVOB/huurders.

Overleg met de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) voert jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen (RvC). Dit jaar vond er overleg plaats met zowel het RvC-lid dat op voordracht van de OR is benoemd, als

met de voltallige RvC. Centraal stonden actuele ontwikkelingen en de strategische koers van de organisatie. Deze overleggen zijn van groot belang: ze bevorderen wederzijds inzicht en zorgen voor een goede afstemming tussen medezeggenschap en toezicht. Ook in 2026 zetten we deze contacten voort.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. In dat kader sprak de RvC met de bestuurder over het risicomangementbeleid.

Het risicoprofiel is beschreven in paragraaf 5.8.

Bij alle in de RvC behandelde kaderbesluiten was er aandacht voor de projectrisico's die Centrada loopt. Daarnaast is specifiek stilgestaan bij de schaarste van bouwlocaties, de effecten van de landelijk voorgenomen huurbefriezing en het risico van verdere ingrepen in de huurinkomsten door de overheid. Om in beeld te hebben wat de mogelijkheden zijn om tijdig bij te sturen zodat we ook op langere termijn financieel gezond blijven, is een aantal alternatieve varianten doorgerekend. Dit maakt duidelijk dat de financiële positie ruimte biedt aan de volkshuisvestelijke investeringen in het komende decennium, maar dat de grenzen van onze financiële mogelijkheden snel dichterbij komen. We blijven nog wel binnen de kaders van de toezichthouders. En we kunnen bij verslechterde omstandigheden nog tijdig bijsturen. Het is dan ook van belang alert te blijven op toekomstige ontwikkelingen die de positie aantasten.

De belangrijkste componenten van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen waar in 2025 aandacht aan besteed is, zijn:

- bespreking van de toetsing van de naleving van de Governancecode woningcorporaties;
- bespreking van het risicomangementbeleid;
- bespreking van de Aw Handreiking integriteit en fraude;
- goedkeuring van het portefeuilleplan, met daarin de rendementseisen voor investeringen;
- bespreking van en goedkeuring verlenen aan diverse kaderbesluiten van nieuwbouwprojecten;
- bespreking van de risico-inventarisatie van het zorgvastgoed, de frauderisicoanalyse en de IT-risicobeheersing;
- bespreking van de managementletter en het controleverslag van de accountant;
- bespreking van de bevindingen uit diverse controles in het kader van het interne controleplan;
- het jaarlijkse gesprek tussen de RvC en de business controller.

6.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer Muller (voorzitter) en de heer Zuidema. De remuneratiecommissie voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet salarisvoorstellen.

De RvC evalueerde het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van de terugkoppeling van de gesprekken die de remuneratiecommissie voerde en aan de hand van de prestatieafspraken zoals die in de begroting staan. De RvC concludeerde hieruit dat er tevredenheid heerste over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Herbenoeming

De huidige bestuurder is op 1 februari 2021 benoemd voor een periode van vier jaar. Deze termijn liep af op 1 februari 2025. In 2024 is besloten tot herbenoeming van mevrouw Visser als bestuurder per 1 februari 2025 voor een periode van vier jaar.

Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2025 niet gewijzigd. De samenstelling en aanvullende gegevens over het bestuur zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

Beloning bestuur

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast. De hoofdlijnen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn in 2025 niet gewijzigd en luiden als volgt:

- De aanstelling van de bestuurder kent een periode van vier jaar met mogelijkheid tot verlenging.
- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging.
- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling.
- Er is alleen sprake van een vaste beloning.
- De reguliere pensioenopbouw is op basis van de CAO woningcorporaties.

De totale bezoldiging voor de directeur-bestuurder volgens de rekenregels van de WNT was € 196.862 (2024: € 191.932) en bestaat uit het belastbaar loon, verhoogd met pensioenlasten werkgever. De maximale bezoldiging bedroeg € 206.000 (2024: € 195.000), bepaald volgens klasse F van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aansluitend op de WNT. De bezoldiging blijft binnen deze grens.

Er zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan het bestuur.

Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). Mevrouw Visser moest in de periode 2023-2025 108 PE-punten halen. Zij voldeed daaraan door 168 punten te halen.

Tegenstrijdige belangen

Er was geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de meldingsregeling integriteit, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad.

De externe vertrouwenspersoon is in 2025 door 13 personen benaderd die een vraagstuk/kwestie wilden voorleggen. Daarnaast is de externe vertrouwenspersoon regelmatig benaderd door P&O en iemand van het management om mee te denken over situaties.

Over het algemeen konden na één tot twee gesprekken de meeste vraagstellers verder met het vraagstuk en wisten hoe ze met de situatie om konden gaan en welke stappen ze konden zetten. Bij vijf vraagstukken waren meerdere gesprekken nodig. Verder is de externe vertrouwenspersoon een aantal keer op verzoek van een medewerker aangesloten bij een gesprek van de organisatie met de medewerker.

6.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

Commissie Wonen

In 2025 bestond de commissie Wonen uit de volgende leden: de heer Bijl (voorzitter) en mevrouw Schelwald-Van der Kley.

De commissie Wonen kwam twee keer bijeen. Agendapunten tijdens deze vergaderingen waren:

- huuraanpassingen 2025;
- gevolgen landelijke voorgenomen huurbevrozing 2025 en 2026, en de stellingname van de Woonbond hierin;
- rapportage woonruimteverdeling 2024;
- jaarrapport 2024, waarbij de commissie zich vooral richt op de maatschappelijke vraagstukken en opgaven en kwalitatieve ambities. Tevens werden het verslag van de directeur-bestuurder en het verslag van de RvC besproken.
- begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035;
- VHF (Volkshuisvestingsfonds) stand van zaken;
- voornemen tot sloopprojecten Atolwijk.

De adviezen van de commissie Wonen zijn meegenomen in de bespreking van de betreffende onderwerpen in de RvC.

Drie keer is overleg gevoerd met het bestuur van de huurdersbelangenorganisatie in Lelystad, de HVOB. Besproken onderwerpen waren onder meer:

- het werkplan van de HVOB;
- de rol van de HVOB bij afstemming met bewoners over bijzonder projecten van Centrada;
- de betrokkenheid van de HVOB bij de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad.

Het bestuur van de HVOB is over het algemeen positief over de afstemming en samenwerking met Centrada. Het bestuur gaf wederom aan zorgen te hebben over de communicatie met huurders en de afhandeling door aannemers van meldingen over noodzakelijk onderhoud en reparaties.

De huurderscommissarissen zijn onder de indruk van de inzet en betrokkenheid van het HVOB-bestuur. Vanuit de huurderscommissarissen is aandacht gevraagd voor professionele ondersteuning bij de rol en werkzaamheden van het bestuur van de HVOB

Business controller

De RvC heeft jaarlijks een gesprek met de business controller. Hierin wordt gesproken over specifieke aspecten en aandachtspunten over governance, risicomanagement en compliance. Verder is de samenwerking tussen de RvC en de business controller onderwerp van gesprek. Zowel de RvC als de business controller vinden dat deze samenwerking naar tevredenheid verloopt.

6.5 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchets

De RvC hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Verder staan in de profielchets criteria voor de teamsamenstelling en de diversiteit binnen het team.

Werving

In 2025 zijn geen commissarissen geworven.

Benoeming

In 2025 zijn geen commissarissen benoemd. Wel zijn drie commissarissen herbenoemd.

De voorgenomen herbenoemingen zijn voor een zienswijze voorgelegd aan de Aw. De Aw voerde geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen uit en naar aanleiding hiervan gaf zij voor beide herbenoemingen een positieve zienswijze af.

De RvC effectueerde de voorgenomen herbenoeming van de heer Bijl op 2 juni 2025.

De RvC effectueerde de voorgenomen herbenoemingen van mevrouw Schelwald en de heer Bos op 22 september 2025.

Samenstelling

De RvC bestaat eind 2025 uit vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen aan te wijzen door de huurdersbelangenorganisatie HVOB en één voorkeurscommissaris aan te wijzen door de Ondernemingsraad (op basis van bindende voordracht). De leden zijn primair benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen, conform de Woningwet, voor één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De man/vrouw-verhouding in het bestuur van Centrada (bestuurder en RvC) is 66,7%/33,3%.

De samenstelling en aanvullende gegevens over de RvC zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen van Centrada zijn onafhankelijk van de corporatie.

De RvC hecht groot belang aan onafhankelijkheid en integriteit. Om die reden is dit onderwerp een vast agendapunt voor vergaderingen van de RvC.

Er waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Centrada verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de leden van de RvC.

Dilemma's delen

Tijdens de RvC vergaderingen wordt de tijd genomen om dilemma's te bespreken. Deze kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld de samenstelling van de RvC; is deze divers genoeg? Over investeringen in duurzaamheid; doen we te veel of te weinig? Onze rol bij zorgvastgoed; meer of minder betrokken zijn? De RvC is het er over eens dat er ruimte moet zijn voor verschillen van mening en inzicht en het kunnen voeren van een gesprek daarover.

Een duidelijk moment in 2025 was de discussie in de RvC samen met management en bestuurder over de mogelijke gevolgen van een eventuele huurbevrozing. Door het management was een rapport opgesteld met verschillende scenario's waarover we een aantal keren hebben gesproken. Moeten we extra woningen afstoten of minder investeren in duurzaamheid bij een eventuele huurbevrozing. Moeten we meer druk zetten op Haagse bestuurders en/of de media opzoeken.

Terugkijkend was dit naar het oordeel van de RvC een goed moment om te ervaren dat er ruimte is voor alle meningen, ook (juist) waar ze tegenstrijdig zijn. Er was in deze casus ruimte voor het goede gesprek met respect voor elkaars opvattingen en rol. Er zijn geen overhaaste beslissingen genomen maar opvattingen zijn aangescherpt of herzien. Er was rust, overzicht en inzicht ten aanzien van de situatie en de mogelijke gevolgen en keuze opties. Voor de RvC, bestuurder en management een goed moment om het samenspel goed te ervaren.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen voor het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee commissariaten bij grote ondernemingen, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten.

Alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder voldoen aan deze bepaling.

Informatievoorziening

De RvC stelt in het bestuursreglement vast hoe en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Centrada. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe deskundige.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporaties of rechtmatigheidskwesties, moet de RvC dit direct melden aan de Aw. In 2025 heeft dit zich niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in 2025 een zelfevaluatie uitgevoerd. De commissarissen bespraken hoe de RvC zich verhoudt tot de kernwaarden van Centrada. Centrada beschikt over een daadkrachtige directeur-bestuurder die ervoor zorgt dat het goed gaat met de organisatie. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de RvC om zich meer op de toekomst te richten en onderwerpen zoals het tonen van dynamiek, pit en lef aan de orde te stellen. Deze onderwerpen zijn tijdens de heisessie verder besproken met de organisatie.

In het verslag van de zelfevaluatie zijn de belangrijkste conclusies, aandachtspunten en afspraken vastgelegd.

Permanente educatie

Vier van de vijf leden van de RvC voldeden aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Het vijfde lid haalt het tekort in 2026 in.

Bezoldiging

De totale bezoldiging van de RvC bedroeg € 90.640 (2024: € 85.800). Voor de individuele bezoldiging wordt verwezen naar de tabellen aan het eind van hoofdstuk 7.

De bezoldiging van commissarissen bij Centrada vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldiging van alle commissarissen blijft dan ook ruim onder de gestelde WNT-normen.

6.6 Tot slot

Dankwoord

De RvC had in 2025 naast haar reguliere vergaderingen contact met diverse stakeholders en teams van Centrada. Formele overleggen met de huurdersvereniging (HVOB), de Ondernemingsraad en de geschillencommissie. Maar ook informele ontmoetingen en contacten bij diverse bijeenkomsten georganiseerd door Centrada voor medewerkers of huurders bijvoorbeeld in het kader van een oplevering van een complex.

De RvC heeft de overtuiging dat Centrada haar rol als woningbouwcorporatie voor de huurders en toekomstige huurders in Lelystad meer dan waarmaakt. Met de beschikbaar gestelde middelen hebben de directeur-bestuurder en medewerkers van Centrada de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid weer gerealiseerd. Het belang van de (toekomstige) huurders wordt daarbij altijd vooropgesteld. De HVOB, die een schakel vormt tussen Centrada en de huurders, houdt ons daarin scherp.

De RvC is trots op Centrada en bedankt het bestuur, de managers en alle medewerkers voor hun positieve bijdragen.

Slotverklaring

In de vergadering van de RvC op 1 juni 2026 zijn de jaarstukken 2025 en het jaarverslag 2025 van Centrada met de accountant besproken. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de RvC op 1 juni 2026 de jaarstukken 2025 en het jaarverslag 2025 vastgesteld. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Lelystad, 1 juni 2026

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)
M. Muller (vice voorzitter RvC)
A.W. Bijl
A.J.M. Schelwald-Van der Kley
W.J. Bos

Bestuur

Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Bestuurder sinds	Werkzaam bij Centrada sinds	Duur benoeming
M.K. Visser	V	50	17-8-2015	17-8-2015	1-2-2025 tot 1-2-2029

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties (allen onbezoldigd)
M.K. Visser	Lid Algemeen Bestuur Genootschap Flevo Voorzitter Flevolandse Patiëntenfederatie Voorzitter CDA Almere Bestuurslid stichting Staverdens Genootschap Wedstrijdsecretariaat Zwemvereniging De Aalscholver Almere Lid werkgroep 'Jonge Zinzokers' Almere

Permanente educatie

Bestuurder	2025	2024	2023	Totaal	Norm
M.K. Visser	35	37,5	95	167,5	108

Bestuurder	Opleiding	Organisator	PE-punten
M.K. Visser	Paradoxaal leiderschap	Staverdens Genootschap	7
	Sociale buurten	Staverdens Genootschap	7
	Thema Werkbezoek Heerlen Noord	Staverdens Genootschap	7
	De praktijk van participatie	Staverdens Genootschap	7
	Prioritering, uitlijning en krijgen en houden van focus in je interne organisatie	Staverdens Genootschap	7
			35

Raad van Commissarissen

Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Functie in RvC	Portefeuille	Hoofd functie
drs. R. Zuidema	M	57	voorzitter	Politiek, openbaar bestuur, maatschappelijk	Burgemeester Raalte
drs. M. Muller RE RA	M	52	vicevoorzitter	Financiën, vastgoed, zorg, sociaal domein	CFO Stamhuis Groep
A.W. Bijl	M	63	lid	Volkshuisvesting, maatschappij, leefbaarheid, wijkontwikkeling en duurzaamheid	Project directeur gebiedsontwikkeling Oosterwold
drs. A.J.M. Schelwald - van der Kley	V	62	lid	Governance, politiek, duurzaamheid, openbaar bestuur en regionale binding	Directeur-eigenaar en consultant Schelwald-van der Kley Beheer BV / Envision-S
drs. W.J. Bos RO	M	59	lid	Financiën, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM, maatschappij en regionale binding	Partner Galan Groep

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties
R. Zuidema	Voorzitter bestuur Thorbeckedebat Zwolle
M. Muller	Lid RvT Stichting Solutions Voorzitter RvC National Academic Verzekeringen NV Vice voorzitter RvT Trajectum Vice voorzitter Faculty Ethiek, Cultuur & Gedrag Nederlandse Beroepsvereniging Accountants
A.W. Bijl	
A.J.M. Schelwald	Docent Neurobiologie CAM-Instituut Oprichter DIAITA Uitgeverij en Academy
W.J. Bos	Bestuurslid Nationaal Netwerk Risicomanagement

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Eerst benoemd	Herbenoemd	Lopende termijn	Einde zittingstermijn/ aftredend	Maximale duur lidmaatschap RvC tot
R. Zuidema	voorzitter	1 januari 2021	1 januari 2025	2	1 januari 2029	1 januari 2029
M. Muller	lid	1 oktober 2020	1 oktober 2024	2	1 april 2028	1 oktober 2028
A.W. Bijl	lid op voordracht HVOB	1 juli 2021	1 juli 2025	2	1 juli 2029	1 juli 2029
A.J.M. Schelwald	lid op voordracht HVOB	1 oktober 2021	1 oktober 2025	2	1 oktober 2029	1 oktober 2029
W.J. Bos	lid op voordracht OR	1 oktober 2021	1 oktober 2025	2	1 oktober 2029	1 oktober 2029

Permanente educatie

Comm issaris	PE-norm 2025	PE-behaald 2025	Overschot/tekort			Toelichting
			2024	voldaan	2025	
R.Zuidema	5	5	1	ja	1	
M. Muller	5	8	5	ja	5	
A.W. Bijl	5	3	-3	nee	-5	werkdruk en ziekte
A.J.M. Schelwald	5	2	3	ja	0	
W.J. Bos	5	14	5	ja	5	

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Naam	R. Zuidema	M. Muller	A.J.M. Schelwald	A.W. Bijl	W. Bos
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2025	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

7 Jaarrekening

7.1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	2025	2024	2023	2022
Aantal verhuureenheden (VHE)				
Zelfstandige woningen in exploitatie	9.641	9.575	9.361	9.276
Onzelfstandige woningen	10	10	10	18
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<u>9.651</u>	<u>9.585</u>	<u>9.371</u>	<u>9.294</u>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	360	360	360	360
Winkels/bedrijfspanen (inclusief kantoorpand)	11	11	12	12
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	14	15	14	15
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	388	386	384	344
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<u>781</u>	<u>780</u>	<u>778</u>	<u>739</u>
Aantal VHE	<u>10.432</u>	<u>10.365</u>	<u>10.149</u>	<u>10.033</u>
Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen	<u>10.164</u>	<u>10.098</u>	<u>9.882</u>	<u>9.767</u>
Mutaties VHE in het jaar				
Oplevering nieuwbouw	72	212	120	27
Terugkoop / Doorverkoop	-	-	-	-
Aankoop	1	4	3	9
Verkoop	-2	-1	-	-
Sloop/herbestemming	-1	-1	-	-
Naar voorraad verkoopwoningen	-3	-	-	-
Overige mutaties	-	2	-7	-4
Saldo mutaties VHE in het jaar	<u>67</u>	<u>216</u>	<u>116</u>	<u>32</u>

(*1) op basis van het gewogen aantal eenheden

VERHUUR	2025	2024	2023	2022
Prijs/kwaliteitsverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	177	175	166	161
Gemiddelde netto-huurprijs	679	644	605	617
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop t/m € 477,20 (2024: € 454,47)	161	144	223	289
Betaalbaar € 477,21 t/m € 731,93 (2024: € 454,47 tot € 697,07)	7.431	7.255	7.536	8.058
Bereikbaar en duur € 731,94 en hoger (2024: € 697,07 en hoger)	2.059	2.186	1.612	947
Kwaliteit				
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.196	1.378	1.356	999
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.990	1.665	1.379	1.344
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	36.413	33.849	29.675	25.197
Verhuur				
Mutatiegraad woningen	5,90%	6,05%	5,94%	6,12%
Huurachterstand in % jaarhuur	1,16%	0,69%	0,69%	0,61%
Huurderving in % jaarhuur	1,11%	0,57%	0,68%	0,37%
(*1) op basis van het gewogen aantal eenheden				

KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (x € 1.000)	2025	2024	2023	2022
Balans (*1)				
<i>Activa</i>				
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	184.072	180.862	169.704	163.055
Vlottende activa	1.232	1.536	2.252	2.062
<i>Passiva</i>				
Eigen vermogen	135.345	138.476	129.183	127.084
Voorzieningen	5.439	1.898	3.157	1.842
Weerstandsvermogen	140.784	140.374	132.339	128.926
Langlopende schulden	40.335	37.891	37.140	34.895
Exploitatie (*1)				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.175	3.014	3.391	3.464
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26	9	-2	-2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.228	11.205	2.476	11.669
Netto resultaat overige activiteiten	140	82	59	80
Overige organisatiekosten	-422	-396	-415	-337
Leefbaarheid	-257	-209	-192	-168
Saldo financiële baten en lasten	<u>-1.177</u>	<u>-1.138</u>	<u>-1.042</u>	<u>-1.087</u>
Exploitatie per woning	<u><u>-1.743</u></u>	<u><u>12.567</u></u>	<u><u>4.275</u></u>	<u><u>13.619</u></u>

(*1) Op basis van het gewogen aantal eenheden

FINANCIERING (x € 1.000)	2025	2024	2023	2022
Leningen, lang				
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	405.263	372.361	339.123	326.568
Nieuwe leningen	50.000	40.000	40.000	56.600
Aflossingen	-24.453	-7.098	-6.762	-44.045
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	430.809	405.263	372.361	339.123
Gemiddeld rente leningen	2,89%	3,01%	2,96%	3,04%
Gemiddelde looptijd leningen	26	27	28	27

FINANCIELE KENGETALLEN	2025	2024	2023	2022
Ratio				
ICR DAEB	2,03	1,48	2,76	1,02
ICR niet-DAEB	1,82	4,11	5,49	0,02
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	62,4%	65,0%	55,4%	62,7%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	80,0%	77,5%	63,7%	67,3%
LTV DAEB (beleidswaarde)	35,6%	35,4%	45,8%	38,2%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	17,0%	20,6%	36,0%	33,0%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	24,3%	23,0%	23,0%	21,8%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	12,1%	14,3%	16,3%	17,9%
Onderpandratio (marktwaarde)	23,6%	25,7%	25,2%	23,1%
PERSONEELSBEZETTING	2025	2024	2023	2022
Aantal fulltime eenheden	117	110	110	97
Aantal personen	126	119	120	107

7.2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	DAEB-vastgoed in exploitatie	1.697.002	1.662.808
	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	156.301	158.262
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.652	2.319
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.087	625
	Totaal vastgoedbeleggingen	1.869.042	1.824.014
	7.10.1		
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste exploitatie	1.868	2.335
	7.10.2		
Financiële vaste activa		-	-
Totaal van vaste activa		1.870.910	1.826.349
Vlottende activa			
Vorraden			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	578	-
	Overige voorraden	45	43
	Totaal voorraden	623	43
	7.10.3		
Vorderingen			
	Huurdebiteuren	327	180
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.468	10.363
	Vorderingen op overheid	116	-
	Overige vorderingen	2	6
	Overlopende activa	688	912
	Totaal vorderingen	10.600	11.462
	7.10.4		
	Liquide middelen	1.300	4.008
	7.10.5		
Totaal van vlottende activa		12.524	15.513
Totaal activa		1.883.433	1.841.861

		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.194.475	1.178.630
Overige reserves		203.851	97.952
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-22.678	121.744
Totaal eigen vermogen	7.10.6	<u>1.375.647</u>	<u>1.398.326</u>
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		45.531	8.954
Voorziening latente belastingverplichting		7.783	8.684
Overige voorzieningen		1.969	1.532
Totaal voorzieningen	7.10.7	<u>55.283</u>	<u>19.169</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		407.980	380.809
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.989	1.815
Overige schulden		0	0
Totaal langlopende schulden	7.10.8	<u>409.969</u>	<u>382.624</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		0	102
Schulden aan banken		22.829	24.453
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		8.024	3.253
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.755	2.416
Overige schulden en overlopende passiva		8.925	11.518
Totaal kortlopende schulden	7.10.9	<u>42.534</u>	<u>41.742</u>
Totaal passiva		<u>1.883.433</u>	<u>1.841.861</u>

7.3 Winst-en-verliesrekening

		2025	2024
Huuropbrengsten	7.11.1.1	79.332	73.844
Opbrengsten servicecontracten	7.11.1.2	1.304	1.878
Lasten servicecontracten	7.11.1.3	-1.582	-2.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.1.4	-5.311	-4.647
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.1.5	-36.413	-33.849
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.1.6	-5.062	-4.700
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.269	30.439
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		693	324
Toegerekende organisatiekosten		-23	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-403	-213
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.11.2	267	95
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-50.140	-4.514
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		17.173	117.599
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		159	60
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.3	-32.808	113.145
Opbrengst overige activiteiten		1.561	952
Kosten overige activiteiten		-143	-129
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	7.11.4	1.418	823
Overige organisatiekosten	7.11.7	-4.287	-3.997
Kosten omtrent leefbaarheid	7.11.8	-2.617	-2.110
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		355	407
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.316	-11.897
Totaal van financiële baten en lasten	7.11.9	-11.960	-11.490
Totaal van resultaat voor belastingen		-17.717	126.906
Belastingen	7.11.10	-4.961	-5.162
Resultaat deelnemingen			
Totaal van resultaat na belastingen		-22.678	121.744

7.4 Kasstroomoverzicht

(volgens de directe methode)

Kasstroomoverzicht 2025 (GECONSOLIDEERD) x €1.000	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	79.522	73.995
Vergoedingen	1.934	2.234
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	779	722
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	262	309
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>82.497</i>	<i>77.260</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-12	-
Betalingen aan werknemers	-10.756	-9.886
Onderhoudsuitgaven	-28.813	-32.671
Overige bedrijfsuitgaven	-12.026	-9.775
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-176	-162
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-	-41
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-819	-496
Betaalde interest	-12.212	-11.207
Vennootschapsbelasting	-4.968	-5.871
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-69.781</i>	<i>-70.109</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.716	7.151
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	693	324
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon-en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>693</i>	<i>324</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-37.129	-36.923
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.621	-9.616
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-8	-1.235
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-10	-55
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-41.767</i>	<i>-47.830</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-41.074</i>	<i>-47.506</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-41.074	-47.506

Financieringsactiviteiten**Ontvangsten**

Nieuwe te borgen leningen

50.000

40.000

Nieuwe ongeborgde leningen

-

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen

-24.351

-6.996

Aflossing ongeborgde leningen

-

-

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten**25.649****33.004****Toename (afname) van geldmiddelen****-2.708****-7.351**

Geldmiddelen aan het begin van de periode

4.008

11.359

Geldmiddelen aan het einde van de periode

1.300

4.008

7.5 Totaalresultaat

	2025	2024
Resultaat na belastingen	-22.678	121.744
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	<u>-22.678</u>	<u>121.744</u>

7.6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

7.6.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen zijn vermeld x € 1.000, tenzij anders vermeld. In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreffen afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers licht kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

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

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

7.6.2 Activiteiten

Woonstichting Centrada is statutair en feitelijk gevestigd aan de Wigstraat 18, 8223 EG te Lelystad (status van toegelaten instelling volkshuisvesting) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39047475.

Centrada gelooft in een mooie toekomst voor Lelystad en bouwt aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

Woonstichting Centrada heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

7.6.3 Groepsverhoudingen

Woonstichting Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen. Wel oefent zij overheersende zeggenschap uit over een aantal verenigingen van eigenaren, waarin Centrada een meerderheid van het stemrecht heeft. Deze verenigingen van eigenaren zijn niet in de jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel. Het betreft de volgende verenigingen van eigenaren, met tussen haakjes de bijbehorende straatnamen:

- Combinatiegebouw I (Neringweg)
- Gordiaan Zuid I (Stadhuisstraat)
- Gordiaan Zuid II (Stadhuisstraat, Muntstraat, Neringweg, Florijnstraat)
- Haagwinde (Haagwinde)
- Kamp-Havenkom (Kamp 42, Kamp 43)
- Kreek 127-133 (Kreek)
- Medaillon (De Promesse)
- Schans (Schans 18)
- Stelling (Stelling 12)
- Voorstraat blok 15 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 23 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 25 (Voorstraat)

7.6.4 Oordelen en schattingen

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

Aanpassing onderhouds- en beheernorm voor de beleidswaarde

Voor de verdeling van de indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaarde is rekening gehouden met het Handboek Marktwaardering 2025 en de handleiding “toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2025”. Op grond hiervan is de toerekening van indirecte kosten aan activiteiten ten behoeve van de beleidswaardeberekening gelijk aan die voor de winst-en-verliesrekening volgens de functionele indeling, met uitzondering van de kosten voor portfoliomanagement en assetmanagement. Die worden in de beleidswaardeberekening toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

De toerekening van indirecte kosten ten behoeve van beleidswaardeberekening is als volgt:

Beleidswaardeberekening	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,5%	42,9%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,1%	24,6%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,1%
Overige organisatiekosten	18,7%	19,6%
Kosten omtrent leefbaarheid	13,5%	12,7%
	100,0%	100,0%

De beleidswaarde ultimo 2025 is € 76,6 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2024.

7.6.5 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

7.6.6 Financiële instrumenten

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

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

7.7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.7.1 Vastgoedbeleggingen

7.7.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Centrada hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeergelegenheden en de full-versie voor tijdelijke woningen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Voor een positief verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

7.7.1.2 Onderhoud en verbetering

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

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

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

7.7.1.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het 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 Centrada. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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 Centrada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Centrada hanteert in haar beleid een streefhuur van 66,7% van de maximaal redelijke huur (2024: 65,7%). Dit geldt voor de zelfstandige en onzelfstandige eenheden.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Centrada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Centrada hanteert een complexgewijze norm, die gemiddeld uit komt op € 2.834 per VHE (2024: 2.724 per VHE).
- 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 Centrada en zoals deze worden opgenomen onder de kop "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening. Centrada hanteert een norm van € 1.172 per VHE (2024: € 1.103 per VHE).
- De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet. Deze bedraagt voor DAEB 4,22% (2024: 4,17%) en voor niet-DAEB 4,76% (2024: 4,70%).

De beleidswaarde van tijdelijke woningen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

7.7.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

7.7.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Subsidies met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op het moment dat er een (voorlopige) subsidiebeschikking is ontvangen en uitsluitend indien voldaan wordt aan de in de subsidieregeling genoemde voorwaarden.

7.7.2 Materiële vaste activa

7.7.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

7.7.3 Financiële vaste activa

7.7.3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa worden latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,16%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (2,91%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%). Centrada heeft geen latente belastingvorderingen die aan deze voorwaarden voldoen.

7.7.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

7.7.4.2 Overige voorraden

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze worden gezien het geringe belang gewaardeerd tegen een forfaitaire waarde.

7.7.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De voorzieningen voor de huurdebiteuren worden gebaseerd op een statische benadering.

7.7.6 Liquide middelen

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

7.7.7 Herwaarderingsreserve

Centrada vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7.7.8 Voorzieningen

7.7.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

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

7.7.8.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, waaronder gemiste rente-aftrek op grond van de ATAD-richtlijn, in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Centrada, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief en de publicatie 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van 20 december 2019.

De latente belastingverplichtingen en -vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,16%. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (2,91%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

7.7.8.3 Overige voorzieningen

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

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

7.7.8.4 Voorziening voor pensioenen

Centrada heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Centrada beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Centrada, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

7.7.8.5 Voorziening voor overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorzieningen niet te waarderen.

7.7.8.6 Voorziening voor arbeidsongeschiktheid

Voor mogelijk op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid kan een voorziening worden gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden dan ten laste van deze voorziening gebracht. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorziening niet te waarderen.

7.7.9 Langlopende schulden

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

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

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

7.7.10 Kortlopende schulden

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

7.8 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7.8.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging voor het niet-geliberaliseerd vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% voor individuele contracten. Gemiddeld mag de huursom maximaal stijgen met 4,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. Tevens is rekening gehouden met de aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

7.8.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

7.8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen van medewerkers die zich direct bezig houden met de verhuur van het vastgoed en van de klantenservice. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

7.8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Centrada vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van woningen verkocht onder voorwaarden die onder voorwaarden zijn teruggekocht en vervolgens zonder voorwaarden doorverkocht. Op de verkoopopbrengst van deze woningen wordt de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

7.8.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.8.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

7.8.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.8.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.8.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de opbrengsten uit inschrijfgelden van woningzoekenden en uit de abonnementen voor huurdersonderhoud.

7.8.9 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Deze worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.10 Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Deze 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 door de werknemers in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.11 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar paragraaf 7.7.8.4. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden conform de systematiek van toerekening die is toegelicht in paragraaf 7.8.16. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

7.8.13 Kosten omtrent leefbaarheid

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

eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.14 Totaal van financiële baten en lasten

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

7.8.15 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

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

7.8.16 Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Er is rekening gehouden met de handleiding “toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2025”.

De toegepaste verdeelsleutel is geactualiseerd ten opzichte van die van 2024. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

Functionele indeling	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,0%	36,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,1%	24,6%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,1%
Overige organisatiekosten	25,2%	26,3%
Kosten omtrent leefbaarheid	13,5%	12,7%
	100,0%	100,0%

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

7.9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en ontvangen en betaalde interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

7.10 Toelichting op de balans

7.10.1 Vastgoedbeleggingen

7.10.1.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	602.604	57.815	660.419
Cumulatieve herwaarderingen	1.078.086	100.544	1.178.630
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.882	-97	-17.979
Boekwaarde per 1 januari	1.662.808	158.262	1.821.070
Mutaties:			
Investerings - initiële verkrijgingen	357	-	357
Investerings - oplevering nieuwbouw	14.546	-	14.546
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	613	660	1.272
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-449	-	-449
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-52	-36	-87
Overboekingen van / naar voorraden	-578	-	-578
Overboeking DAEB naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.044	4.044	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie	11.771	-11.771	-
Aanpassing marktwaarde	12.031	5.141	17.173
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2025	34.194	-1.961	32.233
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	619.154	56.945	676.099
Cumulatieve herwaarderingen	1.095.037	99.437	1.194.475
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.190	-81	-17.271
Boekwaarde per 31 december 2025	1.697.002	156.301	1.853.303

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.194,5 miljoen. Deze heeft voor € 1.095,0 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 99,4 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RITV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)- methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van woongelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

In de navolgende tabel is op type niveau aangegeven wat de disconteringsvoet en exit yield is voor uitponden en doorexpluiten.

Disconteringsvoet				
	2025		2024	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	7,80%	6,02%	6,87%	5,87%
Parkeren	8,34%	8,34%	8,02%	8,02%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	6,94%	n.v.t.	6,72%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	8,06%	n.v.t.	7,94%

Exit Yield				
	2025		2024	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	4,81%	5,48%	4,35%	5,84%
Parkeren	8,14%	11,55%	8,67%	13,38%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	8,39%	n.v.t.	8,20%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	9,55%	n.v.t.	9,27%

Centrada heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille, voor die onderdelen van de portefeuille waarvoor deze wijze van waarderen is toegestaan. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de tijdelijke woningen, het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Naam waarderingscomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Combinatiegebouw MOG	71.064	65.016	-	-	8,32%	8,07%
Stavorenstraat WZC	325.200	281.000	-	-	7,82%	7,57%
Oostzeestraat MOG	41.172	36.792	-	-	6,32%	6,07%
Ravelijn WZC	856.600	837.000	-	-	7,82%	7,57%
Rode Klif BOG/MOG	74.655	77.600	-	-	9,32%	9,07%
Rode Klif WZC	460.400	398.500	-	-	7,07%	6,82%
Jol WZC	285.400	247.100	-	-	6,32%	6,07%
Overcinge WZC	128.000	108.100	-	-	7,14%	7,07%
Hanzeborg Zorg WZC	1.038.700	893.400	-	-	6,07%	5,82%
Hanzeborg WZC BOG	364.845	347.650	-	-	7,07%	6,82%
Schouw WZC	423.000	377.200	-	-	7,32%	7,07%
Lubeckstraat WZC	331.600	286.600	-	-	6,82%	6,57%
Zuiderzeelaan BOG	2.160	2.025	-	-	7,07%	6,82%
Hoek van het IJ MOG	28.170	26.590	-	-	7,07%	6,82%
Lars en Lilly MOG	17.820	17.820	-	-	6,82%	6,57%
Lars en Lilly MGW	2.331.784	2.150.203	-	-	5,32%	5,07%
Hanzeborg WZC 201 a	514.300	443.400	-	-	6,07%	5,82%
Uchtman MOG	17.550	16.848	-	-	6,82%	6,82%

In 2025 (en 2024) heeft de taxateur de locaties beoordeeld waarbij naar de functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid van de locaties en/of gebouwen is gekeken. Daarbij is geen gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden.

Naam waarderingscomplex	Mutatie- en verkoopkans		Onderhoud		Exit Yield	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Combinatiegebouw MOG	100%	100%	4.324	4.192	8,75%	8,50%
Stavorenstraat WZC	100%	100%	26.839	25.860	9,25%	9,00%
Oostzeestraat MOG	100%	100%	3.456	3.345	7,25%	7,00%
Ravelijn WZC	100%	100%	50.432	48.509	9,75%	9,50%
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	8.901	9.504	10,75%	10,50%
Rode Klif WZC	100%	100%	30.354	28.757	8,25%	8,00%
Jol WZC	100%	100%	40.569	39.064	6,75%	6,50%
Overcinge WZC	100%	100%	12.367	11.866	7,75%	7,50%
Hanzeborg Zorg WZC	100%	100%	121.500	116.841	8,00%	7,75%
Hanzeborg WZC BOG	100%	100%	41.636	40.039	8,25%	8,00%
Schouw WZC	100%	100%	26.336	25.499	9,00%	8,75%
Lubeckstraat WZC	100%	100%	29.978	28.866	8,75%	8,50%
Zuiderzeelaan BOG	100%	100%	62	60	7,75%	7,50%
Hoek van het IJ MOG	100%	0%	2.532	2.447	7,75%	7,50%
Lars en Lilly MOG	100%	100%	1.907	1.818	10,57%	10,49%
Lars en Lilly MGW	100%	100%	270.306	260.398	36,41%	32,39%
Hanzeborg WZC 201 a	100%	100%	39.122	37.633	8,00%	7,75%
Uchtman MOG	100%	100%	1.122	1.069	8,75%	8,50%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	7,69	7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	9,35	8,91
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	12,42	11,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	12,90	12,29
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	15,62	14,89
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	15,62	14,89
Achterstallig onderhoud per VHE	-	-
Beheerkosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%
Beheerkosten ZORG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6

Jaarlijks wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Centrada en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

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

De waarderingscomplexen zijn voor de woongelegenheden bepaald aan de hand van de geografische locatie in combinatie met het type (ééngezinswoning of meergezinswoning). Voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZORG) is aansluiting gezocht bij de geografische locatie in combinatie met het gebruik (BOG/ MOG/ ZORG). De indeling van de parkeervoorzieningen is gebaseerd op de geografische locatie.

Overig

Het vastgoed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 28,33 per eenheid (2024: € 27,73). Met de indexclausule wordt automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaardebepaling bij Centrada.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.409 (2024: 9.293) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.023 (2024: 1.072) verhuureenheden opgenomen. Dit kan als volgt worden gespecificeerd:

	DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2025	niet-DAEB 2024	Totaal 2025	Totaal 2024
Woningen	8.991	8.876	660	709	9.651	9.585
MOG	14	15	-	-	14	15
BOG	8	8	3	3	11	11
Woonwagens	8	8	-	-	8	8
Intramuraal (Zorg)	388	386	-	-	388	386
Parkeergelegenheden	-	-	360	360	360	360
Totaal	9.409	9.293	1.023	1.072	10.432	10.365

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen met peildatum 1-1-2024 van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 2.205 miljoen (WOZ per 1-1-2023: € 2.063 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 194 miljoen (WOZ per 1-1-2023: € 184 miljoen).

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB
Marktwaarde 31-12-2024	1.662.808	158.262
<i>Voorraadmutaties</i>		
Verkoop / transformatie	-1.028	-
Nieuwbouw/Aankoop	16.987	-
Classificatiewijzigingen	7.645	-7.645
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>23.605</i>	<i>-7.645</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Oppervlakte	-32	8
Overige basisgegevens	40	-
Contractuur	32.009	3.328
Leegstand	-3.959	185
Maximale huur	1.952	586
Mutatiegraad doorexploiteren	-7.880	-1.698
WOZ-waarde	37.843	4.659
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-341	93
Complexdefinitie en verkooprestricties	-2.360	-
Jaarwissel	71	11
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>57.343</i>	<i>7.174</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	20.239	2.589
Disconteringsvoet na validatie	27.041	2.687
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<i>47.280</i>	<i>5.276</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	1.604	92
Reguliere huurstijging	-14.128	-839
Markthuur	59.442	5.749
Historische leegwaardestijging	-46.210	-4.094
Leegwaardestijging	18.240	1.595
Splitsingskosten	-195	-25
Verkoopkosten	-	-4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-26.791	-2.395
Beheerkosten	-2.691	-137
Belastingen en verzekeringen	-118	-4
Disconteringsvoet	-82.047	-6.693
Exit yield	-1.139	-10
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>	<i>-94.033</i>	<i>-6.765</i>
Marktwaarde 31-12-2025	1.697.002	156.301

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2024 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2024. Als gevolg van deze validatie stijgt de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie met € 47 miljoen en stijgt de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie met € 5 miljoen. Dit is zichtbaar in de voorgaande tabel onder de parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 34 miljoen. De hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2024 laat een stijging zien van € 47 miljoen. De voorraadmutaties laten de marktwaarde met € 24 miljoen stijgen. De mutatie objectgegevens laat een stijging van de marktwaarde zien van € 57 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waarde (€ 38 miljoen) en de stijging van de contracthuur (€ 32 miljoen). Door de aanpassing mutatiegraad doorexploiteren daalt de waarde met € 8 miljoen. De marktontwikkelingen leveren een daling op van € 94 miljoen, welke voornamelijk wordt veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet welke een daling van € 82 miljoen tot gevolg heeft.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie daalt met € 2 miljoen. De mutaties kent vergelijkbare oorzaken als bij het DAEB-vastgoed met als aanvulling dat de classificatiewijzigingen van +/- € 8 miljoen de grootste impact hebben.

Omdat Centrada niet handelt als een commerciële belegger, zullen deze waarden in de praktijk niet worden gerealiseerd. Centrada kiest bijvoorbeeld voor betaalbare huren, in plaats van de veel hogere markthuren.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.157 miljoen (2024: € 1.082 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 111 miljoen (2024: € 110 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen.

<i>(x € 1.000)</i>	DAEB-vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2025	1.697.002	156.301	1.853.303
Afslag wegens beschikbaarheid	36.105	-994	35.112
Afslag wegens betaalbaarheid	-633.327	-48.591	-681.918
Afslag wegens kwaliteit	-219.328	-15.638	-234.965
Afslag wegens beheer	-42.920	-2.126	-45.046
Opslag wegens disconteringsvoet	319.862	21.941	341.803
Beleidswaarde per 31-12-2025	1.157.395	110.894	1.268.289

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van de redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde, is de volgende sensitiviteitsanalyse opgenomen. De afwijkingen hebben alleen effect op de woongelegenheden.

Parameter	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	+ 50,2 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 36,6 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 36,6 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2025	+ 0,5%	-/- 125,3 miljoen

7.10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	719	591
Boekwaarde per 1 januari	2.319	2.190
Mutaties:		
Herwaarderingen	333	128
	333	128
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	1.052	719
Boekwaarde per 31 december	2.652	2.319

De portefeuille Verkocht onder Voorwaarden omvat tien woningen. Er zijn in 2025 geen woningen verkocht of teruggekocht conform Verkocht onder Voorwaarden. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2025 € 3,5 miljoen (1 januari 2024: € 3,0 miljoen).

7.10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	9.524	20.044
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.898	-9.310
Boekwaarde per 1 januari	625	10.734
Mutaties:		
Investerings	42.112	49.033
Desinvesterings	-27	-58
Overboeking investeringen naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-20.744	-59.495
Overboeking waardeveranderingen naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.655	16.973
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-13.535	-16.561
Saldo	12.462	-10.109
Verkrijgingsprijzen	30.865	9.524
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.778	-8.898
Boekwaarde per 31 december	13.087	625

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2025 de volgende projecten:

- Spoordok I-II-III (Hanzepark) 107 meergezinswoningen, 2 MOG en 39 parkeerplaatsen;
- Theaterkwartier 78 meergezinswoningen en 7 MOG;
- Pilot houtbouw Sont 8 ééngezinwoningen;
- Kustendreef 25 meergezinswoningen;
- Binnendijk 94 meergezinswoningen;
- SGL Sportveld 166 meergezinswoningen;
- Agoraweg turbolocatie 138 meergezinswoningen;
- Aanbrengen verbeteringen aan diverse complexen bestaand vastgoed.

De met name genoemde nieuwbouwprojecten zijn ultimo 2025 in uitvoering of ontwikkeling. De investeringen in bestaand vastgoed leiden niet tot een mutatie van de marktwaarde. Daarom zijn deze tot € nihil afgewaardeerd.

7.10.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	9.567	9.518
Cumulatieve afschrijvingen	-7.232	-6.622
Boekwaarde per 1 januari	2.335	2.896
Mutaties:		
Investeringen	4	49
Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs)	-3.290	-
Afschrijvingen	-472	-609
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	3.290	-
	-467	-561
Verkrijgingsprijzen	6.282	9.567
Cumulatieve afschrijvingen	-4.414	-7.232
Boekwaarde per 31 december	1.868	2.335

De boekwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2025 € 1,4 miljoen (2024: € 1,7 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2025 € 0,5 miljoen (2024: € 0,4 miljoen). De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2024 is € 1,6 miljoen (1 januari 2023: € 1,6 miljoen).

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Automatisering: 3 tot 7 jaar
- Bedrijfsauto's: 6 jaar
- Inventaris kantoor: 10 jaar

7.10.3 Voorraden

7.10.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Kostprijs	578	-
Af: voorziening verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	578	-

Per ultimo 2025 zijn er drie woningen (2024: nihil) verantwoord als vastgoed bestemd voor de verkoop. De verwachting is dat deze woningen met een boekwaarde van € 578.000 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 1.026.000.

7.10.3.2 Voorraden

	2025	2024
Overige voorraden	45	43

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de bedrijfswagens van de vaklieden.

7.10.4 Vorderingen

7.10.4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Huurdebiteuren	934	514
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-607	-334
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	327	180

Het saldo huurdebiteuren aan het eind van 2025 is 1,16% van de netto jaarhuur (2024: 0,69%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	334	325
Dotatie ten laste van de exploitatie	536	207
Afgeboekte oninbare posten	-263	-198
Boekwaarde per 31 december	607	334

7.10.4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	9.468	10.362
Pensioenpremie	-	2
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	9.468	10.363

Deze post bestaat voor € 8,6 miljoen (2024: € 9,5 miljoen) uit een onzekere belastingvordering over voorgaande jaren. De vordering heeft betrekking op de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud. Bij de berekening van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-aftekbepijking op basis van de ATAD-richtlijn.

Het restant van de vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting betreft een nog te ontvangen bedrag uit de aangiften 2024 en de verwachte vordering over het jaar 2025, na aftrek van reeds betaalde voorlopige aanslagen.

7.10.4.3 Overheid

	2025	2024
Gemeente Lelystad	116	-
<i>Totaal te vorderen overheid</i>	116	-

7.10.4.4 Overige vorderingen

	2025	2024
Overige vorderingen	2	6

7.10.4.5 Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	343	565
Te factureren	156	92
Voorschot honorarium deurwaarder	163	163
Overige	27	92
<i>Totaal overlopende activa</i>	688	912

7.10.5 Liquide middelen

	2025	2024
Kas	1	-
Rekening-courant banken	1.298	4.007
Deposito's	-	-
Kruisposten	2	1
<i>Totaal liquide middelen</i>	1.300	4.008

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.10.6 Eigen Vermogen

	2025	2024
Overige reserves	203.851	97.952
Herwaarderingsreserve	1.194.475	1.178.630
Resultaat na belasting van het boekjaar	-22.678	121.744
<i>Eigen vermogen</i>	1.375.647	1.398.326

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 2 juni 2025. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2024 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming 2025

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2025 geheel te onttrekken van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2025	1.078.086	100.544	1.178.630
Realisatie uit hoofde van verkoop	-327	-	-327
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	78.737	15.306	94.042
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-67.236	-10.180	-77.416
Herclassificaties	6.232	-6.232	-
Overige mutaties	-455	-	-455
Boekwaarde per 31 december 2025	1.095.037	99.437	1.194.475

Per 31 december 2025 is € 1.194 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.179 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 585 miljoen (2024: € 629 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Centrada niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Centrada. De mogelijkheden voor Centrada om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Centrada is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Centrada.

Overige reserves

	2025	2024
Stand 1 januari	97.952	181.504
Resultaat van het voorgaande jaar	121.744	35.352
Realisatie uit herwaardering	-15.845	-118.904
Stand 31 december	203.851	97.952

7.10.7 Voorzieningen

7.10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2025	2024
Stand 1 januari	8.954	21.001
Vrijval	-96	-2.700
Dotaties	47.935	2.081
Onttrekkingen	-11.261	-11.427
Saldo	36.578	-12.047
Stand 31 december	45.531	8.954

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en op investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie.

De voorziening voor vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de volgende projecten:

- Kustendreef (25 meergezinswoningen, DAEB)
- Binnendijk (94 meergezinswoningen, 88 DAEB en 6 Niet-DAEB)
- SGL sportvelden (166 meergezinswoningen, 162 DAEB en 4 Niet-DAEB)
- Agoraweg Turbolocatie (138 meergezinswoningen, 129 DAEB en 9 Niet-DAEB).

De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De voorziening voor investeringen in bestaand vastgoed heeft betrekking op diverse projecten voor woningverbetering. Het onrendabele deel is gelijk gesteld aan de investering.

7.10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van rente-af trekbeperking (ATAD) in mindering gebracht. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	8.684	9.100
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-901	-416
Stand 31 december	7.783	8.684

De specificatie van deze post is als volgt:

	2025	2024
Latentie disagio leningen	220	253
Latentie voorziening groot onderhoud	7.563	8.431
Stand 31 december	7.783	8.684

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie leningen disagio	234	220	39	181	6 jaar
Latentie voorziening groot onderhoud	10.007	7.563	500	7.064	42 jaar
Stand per 31 december 2025	10.241	7.783	538	7.245	

Van de voorziening wordt een bedrag van € 538.000 (2024: € 1.139.000) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Latentie disagio leningen

De waardering van de leningportefeuille op de fiscale openingsbalans van 2008 wijkt af van die op de commerciële openingsbalans. Dit waardeverschil komt in gelijke delen tot afwikkeling gedurende de resterende looptijd van de leningportefeuille. Er is een passieve latentie gevormd voor het resterende disagio van de leningportefeuille. De nominale omvang van het waarderingsverschil is € 907.000 (2024: € 1.058.000).

Latentie voorziening groot onderhoud

De onderhoudsvoorziening is in de aangifte 2021 volledig vrijgevallen ten gunste van het fiscaal resultaat. Centrada brengt in bezwaar in dat de voorziening groot onderhoud mag vrijvallen conform de jaren waarvoor zij is opgebouwd. De nominale omvang van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 38.788.000 (2024: € 43.098.000).

Deze latentie hangt samen met de standpunten die Centrada in bezwaar inbrengt tegen de aanslagen vennootschapsbelasting. De daarmee verbonden belastingvorderingen kwalificeren als een onzekere belastingvordering. Deze latentie is daarmee een onzekere belastingverplichting.

7.10.7.2.1 Niet in latenties opgenomen tijdelijke waarderingsverschillen

Voor een aantal tijdelijke waarderingsverschillen is geen latentie gevormd. Dit wordt hieronder toegelicht.

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het eigen kantoorpand wordt gewaardeerd op historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen met een restwaarde van nihil. De fiscale restwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde.

Het commerciële afschrijvingspotentieel is groter dan het fiscale afschrijvingspotentieel (verschil van € 760.000).

Voor de overige activa ten dienste van de exploitatie mag zowel commercieel als fiscaal tot nihil afgeschreven worden, waarbij de fiscale afschrijvingstermijnen in bepaalde gevallen langer zijn. Zowel commercieel als fiscaal is het afschrijvingspotentieel gelijk aan de boekwaarde. Omdat de fiscale boekwaarde hoger is, is het fiscale afschrijvingspotentieel groter (verschil van € 27.000).

Voor de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is sprake van een tijdelijk waarderingsverschil dat zou moeten leiden tot een belastinglatentie in de jaarrekening. De hoogte van dit verschil is echter dusdanig gering, dat is afgezien van waardering in de jaarrekening.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 215.094.000. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling tendert de contante waarde van de latentie naar nihil.

Vastgoed bestemd voor verkoop

De fiscale waarde van de bestaande portefeuille wijkt af van de waarde in de jaarrekening. Dit verschil wordt gerealiseerd bij verkoop van een woning. De nominale waarde van de latentie is € 13.262.000. Voor de fiscale gevolgen van dit waardeverschil zou een voorziening getroffen moeten worden. Centrada maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor wordt de fiscale winst in mindering gebracht op de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen. Het waardeverschil komt hierdoor nooit tot realisatie. Om die reden is de latentie niet gewaardeerd.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Voor de vraag of dit afschrijvingspotentieel moet worden gewaardeerd is ook de marktwaarde in de commerciële jaarrekening van belang.

Bij Centrada is de marktwaarde van het bezit hoger dan de fiscale waarde. Hierdoor komt het fiscale afschrijvingspotentieel pas in de verre toekomst tot afwikkeling en wordt de latentie niet gewaardeerd.

7.10.7.3. Overige voorzieningen

	2025	2024
Stand 1 januari	1.532	1.095
Dotatie	437	437
Onttrekkingen	-	-
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>1.969</u>	<u>1.532</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op de verplaatsingskosten van tijdelijke woningen. De resterende looptijd is tien jaar.

7.10.8 Langlopende schulden

7.10.8.1 Schulden aan banken

	Leningen banken
<i>Stand per 1 januari</i>	
Nominale waarde	491.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-90.453
Cumulatieve aflossingen agio	-305
Schuldrestant per vervaldatum	405.263
Kortlopende schulden	-24.453
Schuldrestant op balansdatum	380.809
<i>Mutaties</i>	
Opgenomen leningen	50.000
Geheel afgeloste leningen	-17.000
Reguliere aflossing	-7.351
Vrijval agio	-103
Mutatie vervaldatum	25.547
<i>Stand per 31 december</i>	
Nominale waarde	524.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-97.804
Cumulatieve vrijval agio	-407
Schuldrestant per vervaldatum	430.809
Aflossingsverplichting 2026	-22.829
Schuldrestant op balansdatum	407.980

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 400,1 miljoen (2024: € 426,9 miljoen). De marktwaarde wordt ontleend aan gestandaardiseerde parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW gebruikt hiervoor de euro short-term rate (€STR) market rate (mid curve) uit Bloomberg met peildatum 31 december van het jaar.

Agio uit leningruil Vestia

Centrada heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Het agio, zijnde het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voor alle langlopende leningen is borging verstrekt door het WSW.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd. De resterende looptijd voor annuïtaire leningen is bepaald op het jaar waarin de laatste termijn wordt voldaan.

Rentepercentages	Saldo	Renteherzieningsperiode	Saldo	Resterende looptijd	Saldo
Roll over	10.000	Geen	320.809	< 1 jaar (kortlopend)	15.000
< 0%	20.000	van 1 tot 3 maanden	24.400	van 1 tot 5 jaar	28.885
0% - 1%	33.833	van 3 maanden tot 1 jaar	-	van 5 tot 10 jaar	68.323
1% - 2%	56.551	van 1 tot 5 jaar	69.000	van 10 tot 15 jaar	45.575
2% - 3%	90.100	van 5 tot 10 jaar	16.600	van 15 tot 20 jaar	-
3% - 4%	125.500	> 10 jaar	-	van 20 tot 30 jaar	66.600
4% - 5%	6.975		-	> 30 jaar	206.426
5% - 6%	69.855				
> 6%	17.995				
	430.809		430.809		430.809

7.10.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die conform de Koopgarantbepalingen zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	2025	2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	749	681
Boekwaarde per 1 januari	1.815	1.746
Mutaties:		
Afname door desinvestering van VOV	-	-
Toename door investering in VOV	-	-
Opwaarderingen	174	68
Afwaarderingen	-	-
Saldo mutaties	174	68
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	923	749
Boekwaarde per 31 december	1.989	1.815

Er zijn in 2025 geen woningen onder voorwaarden teruggekocht of verkocht.

7.10.9 Kortlopende schulden

7.10.9.1 Schulden aan overheid

	2025	2024
Gemeente Lelystad	0	102

7.10.9.2 Schulden aan banken

	2025	2024
Banken	22.829	24.453

Dit betreft het deel van de langlopende schulden dat binnen een jaar zal worden afgelost.

7.10.9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2025	2024
Leveranciers en handelskredieten	8.024	3.253

7.10.9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Omzetbelasting	2.749	2.409
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonheffingen	6	7
	2.755	2.416

De omzetbelasting betreft de af te dragen omzetbelasting over het vierde kwartaal van 2025. De loonheffingen betreft een verzuimboete loonaangifte die in 2026 is betaald.

7.10.9.5 Overlopende passiva

	2025	2024
Niet vervallen rente geldleningen	5.905	5.809
Nog te ontvangen facturen	672	3.550
Vooruit ontvangen huren	1.060	980
Vooruit ontvangen bijdrage exploitatie	270	317
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	417	471
Reservering vakantiedagen en overuren	339	291
Nog te ontvangen facturen eigen risico verzekeringen	-	94
Overig	262	7
<i>Totaal overlopende passiva</i>	8.925	11.518

De overlopende passiva hebben een looptijd van minder dan een jaar.

7.10.10 Financiële instrumenten

7.10.10.1 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Centrada onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan.

7.10.10.2 Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Centrada te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Centrada maakt geen gebruik van hedge instrumenten om het renterisico te mitigeren.

Indien de marktrente met 1% stijgt, stijgt de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabel rentende leningen met € 0,1 miljoen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen jaarlijkse rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden. Van de totale leningportefeuille heeft € 10 miljoen een variabele rente en € 421 miljoen een vaste rente.

7.10.10.3 Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Centrada en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Centrada heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Centrada beschikt over een rekening-courantfaciliteit van € 2 miljoen (2024: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitsschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2025 geen gebruik gemaakt (2024 één dag gebruik van gemaakt).

7.10.10.4 Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Centrada beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum was het kredietrisico geconcentreerd bij de BNG Bank en de NWB Bank. Beide financiële instellingen voldoen aan hoge kredietwaardigheidseisen.

7.10.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

7.10.11.1 WSW obligoverplichting

Centrada heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 11.208.000 (2024: € 9.570.000), hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 (2024: 23) basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

7.10.11.2 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en planmatig onderhoud en woningverbetering

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen tot een bedrag van € 36,7 miljoen aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

7.10.11.3 Aangegane verplichtingen verplaatsen woningen

Er is een contractuele verplichting om verplaatsbare woningen na afloop van de vergunningtermijn te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie. Dit heeft betrekking op 152 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex Wonen bij Lars en 147 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex Wonen bij Lily.

De verplaatsingskosten bedragen € 6.550.000 (prijspeil 2036). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in 2036. Voor deze verplichting wordt een voorziening gevormd, waaraan jaarlijks wordt gedoteerd. De omvang van deze voorziening bedraagt ultimo 2025 € 2,0 miljoen.

7.10.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.

7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.11.1.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	72.909	67.348
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	537	491
	<u>73.446</u>	<u>67.839</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	516	327
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	217	17
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>72.713</u>	<u>67.495</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	6.481	6.083
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	294	345
	<u>6.775</u>	<u>6.428</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	100	73
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	56	6
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.619</u>	<u>6.349</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>79.332</u>	<u>73.844</u>

De huuropbrengsten zijn gestegen. De opgeleverde nieuwbouwwoningen van 2024 en 2025 zorgen voor een stijging van € 1,6 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties leiden tot een hogere opbrengst van € 4,4 miljoen. De huurderiving valt in 2025 € 0,5 miljoen hoger uit dan in 2024. Dit leidt tot een stijging van de huuropbrengsten met € 5,5 miljoen ten opzichte van 2024.

7.11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	1.333	1.896
Af: vergoedingsderiving	29	19
Totaal vergoedingen	<u>1.304</u>	<u>1.878</u>

7.11.1.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>1.582</u>	<u>2.086</u>

7.11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	3.745	3.437
Toegerekende overige organisatiekosten	1.345	939
Toegerekende afschrijvingen	170	221
Overig	50	50
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.311	4.647

Van de indirecte kosten wordt 36,0% (2024: 36,2%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 5,3 miljoen (2024: 4,6 miljoen). De post overig ter grootte van € 50.000 bestaat uit de bijdrage voor administratieve taken aan de VvE's. Het overige deel van de VvE-bijdragen is opgenomen onder de onderhoudslasten.

7.11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	31.401	29.030
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.350	1.691
Toegerekende personeelskosten	2.607	2.338
Toegerekende overige organisatiekosten	937	639
Toegerekende afschrijvingen	118	150
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	36.413	33.849

Van de indirecte kosten wordt 25,1% (2024: 24,6%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 3,6 miljoen (2024: € 3,1 miljoen).

	2025	2024
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	32.121	30.819
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	4.292	3.030
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	36.413	33.849

De onderhoudslasten zijn met € 2,6 miljoen gestegen. De lasten voor planmatig onderhoud zijn € 3,4 miljoen hoger dan in 2024. Het mutatieonderhoud is € 0,5 miljoen lager dan in 2024. Het klachtenonderhoud is € 0,9 miljoen lager dan in 2024. De doorbelasting van indirecte kosten is gestegen met € 0,5 miljoen.

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	17.067	15.143
Mutatieonderhoud	7.641	7.853
Klachtenonderhoud	4.047	4.944
Toegerekende personeelskosten	2.396	2.152
Toegerekende overige organisatiekosten	861	588
Toegerekende afschrijvingen	109	138
Totaal onderhoudslasten DAEB	32.121	30.819

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	3.157	1.667
Mutatieonderhoud	464	704
Klachtenonderhoud	374	410
Toegerekende personeelskosten	211	186
Toegerekende overige organisatiekosten	76	51
Toegerekende afschrijvingen	10	12
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB	4.292	3.030

7.11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie (OZB en Waterschap)	3.984	3.677
Verzekeringen	623	612
Contributie Aedes	75	73
Bijdrage Huurcommissie	55	41
Afboeking proceskosten	-0	45
Juridische kosten	139	105
Overige directe kosten	185	148
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.062	4.700

7.11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	2025	2024
Verkoop opbrengst	711	327
Af: verkoopkosten	18	3
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	403	213
Af: toegerekende organisatiekosten	23	17
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	267	95

Er zijn twee woningen verkocht (2024: één woning). De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 355.000 (2024: € 327.000).

Van de indirecte kosten wordt 0,2% (2024: 0,1%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille.

7.11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering	-50.236	-6.286
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	-	2.630
Waardeverminderingen of vermeerderingen opgeleverde projecten	96	-858
Totaal	-50.140	-4.514

De waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op onrendabele investeringen in projecten voor nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering. Dit zijn zowel projecten waarvoor het onrendabele deel voor het eerst is berekend, als projecten waarvoor het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is toegenomen.

Een terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en uitvoering, waardoor eerder genomen verliezen konden worden teruggenomen.

De waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komen voort uit hogere of lagere projectuitgaven voor in 2025 opgeleverde projecten voor nieuwbouw en woningverbetering.

7.11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed is als volgt:

	2025	2024
Toename marktwaarde	79.267	108.070
Afname marktwaarde	-67.236	-4.253
Totaal	12.031	103.817

De mutatie van de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is als volgt:

	2025	2024
Toename marktwaarde	15.321	26.741
Afname marktwaarde	-10.180	-12.958
Totaal	5.141	13.783

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

7.11.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2025	2024
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	333	128
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-174	-68
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	159	60

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11.4 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengst overige activiteiten	1.561	952

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	143	129
Totale kosten overige activiteiten	143	129

7.11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Bedrijfsgebouw	238	220
Inventaris	56	56
Vervoersmiddelen	37	73
Automatisering	141	260
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	472	609

7.11.6 Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2025	2024
Salarissen	7.270	6.770
Overige personeelskosten incl. Inleenkrachten	1.818	1.585
Dekking uren eigen dienst	-765	-723
Totaal lonen en salarissen	8.324	7.633
Sociale lasten	1.216	1.130
Pensioenlasten	883	755
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	2.100	1.885
Totaal personeelskosten	10.424	9.518

Ultimo 2025 waren 126 werknemers in dienst (2024: 119), het aantal fulltime equivalenten bedroeg 117,40 (2024: 110,12). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Ultimo 2025		Ultimo 2024	
	mdw	fte	mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Wonen	44	42,28	40	38,28
Vastgoed	51	47,31	47	43,15
Financiën & Informatisering	15	13,17	15	13,17
Bestuurssecretariaat	1	1,00	1	1,00
Facilitaire Dienstverlening	3	2,33	4	3,33
Business Controlling	2	1,75	2	1,75
Strategie & Communicatie	6	6,00	6	5,89
P&O	3	2,56	3	2,56
Totaal	126	117,40	119	110,12

7.11.6.1 Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Centrada is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst 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 27,0% 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 lange 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:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (2024: 130,3%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 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.

7.11.7 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	93	88
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	172	163
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	61	53
Obligoheffing	116	109
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	3.102	2.837
Toegerekende organisatiekosten	727	730
Totaal overige organisatiekosten	4.287	3.997

Van de indirecte kosten wordt 25,2% (2024: 26,3%) verdeeld naar overige organisatiekosten.

Honoraria accountantsorganisatie

2025	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening	136.391	-	136.391
Andere controle opdrachten	5.999	-	5.999
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>142.390</u>	<u>-</u>	<u>142.390</u>

2024	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening	129.281	-	129.281
Andere controle opdrachten	5.686	-	5.686
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>134.967</u>	<u>-</u>	<u>134.967</u>

De bedragen voor de controle van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. De vermelde bedragen luiden in euro's en zijn exclusief omzetbelasting.

7.11.8 Leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheid (niet cyclisch)	380	273
Leefbaarheid (cyclisch)	262	226
Toegerekende organisatiekosten	1.976	1.611
Totaal leefbaarheid	<u>2.617</u>	<u>2.110</u>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	2.358	1.949
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	259	161
Totaal leefbaarheid	<u>2.617</u>	<u>2.110</u>

Van de indirecte kosten wordt 13,5% (2024: 12,7%) verdeeld naar leefbaarheid.

7.11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2025	2024
Rentebaten rekening-courant en deposito's	235	292
Overige rentebaten	121	115
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	355	407

	2025	2024
Rente lasten schulden aan overheid en banken	12.157	11.720
Rentelasten rekening-courant	31	30
Borgstellingsvergoeding WSW	83	90
Bereidstellingsprovisie voor leningen	37	18
Overige rentelasten	7	39
Totaal overige rentelasten en soortgelijke lasten	12.316	11.897

7.11.10 Belastingen

De belastinglast bestaat uit de volgende componenten. Een min-teken duidt een last aan:

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar - volgens aangifte	-5.050	-5.139
Acute belastingen boekjaar - onzekere positie	-874	-607
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	63	168
Mutatie latente belastingen	901	416
Totaal	-4.961	-5.162

De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, bedraagt 3,6% (2024: 3,7%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%).

De lagere effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardering van het bezit op marktwaarde, die fiscaal niet wordt gevolgd. De waardeverandering van het bezit hoort daarmee niet tot het fiscaal resultaat. De contante waarde van dit tijdelijk verschil tendeert naar nihil, als gevolg waarvan in de jaarrekening geen latentie voor dit verschil is opgenomen.

Centrada dient aangiften vennootschapsbelasting in conform standpunten waarover overeenstemming is met de Belastingdienst. De onderwerpen waarover verschil van inzicht bestaat, worden ingebracht in bezwaar tegen de definitieve aanslag. Centrada acht het waarschijnlijk dat zij op de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud in het gelijk zal worden gesteld. Daarom is hiervoor een vordering opgenomen, die jaarlijks wordt verlaagd in lijn met het standpunt met Centrada. Bij de bepaling van de hoogte van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-afgrekbeperking op basis van de ATAD-richtlijn. De jaarlijkse verlaging van de vordering leidt tot een jaarlijkse last.

De hierna weergegeven aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat heeft betrekking op de in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2025.

7.11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat

	Commercieel 2025	Afwijkingen 2025	Fiscaal 2025
Huuropbrengsten	79.332	-	79.332
Opbrengsten servicecontracten	1.304	-	1.304
Lasten servicecontracten	-1.582	-	-1.582
Overheidsbijdragen	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.311	-	-5.311
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.413	-	-36.413
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.062	-805	-5.868
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>32.269</i>	<i>-805</i>	<i>31.464</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	693	-	693
Toegerekende organisatiekosten	-23	-	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-403	182	-221
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>267</i>	<i>182</i>	<i>450</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.140	50.140	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.173	-17.173	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	159	-159	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-32.808</i>	<i>32.808</i>	<i>-</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.561	-	1.561
Kosten overige activiteiten	-143	-	-143
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>1.418</i>	<i>-</i>	<i>1.418</i>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-4.287</i>	<i>-</i>	<i>-4.287</i>
<i>Leefbaarheid</i>	<i>-2.617</i>	<i>-</i>	<i>-2.617</i>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	151	151
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	355	503	858
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.316	4.964	-7.352
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-11.960</i>	<i>5.618</i>	<i>-6.342</i>
Resultaat voor belastingen	-17.717	37.803	20.086
Belastingen mutatie latenties	901	-901	-
Belastingen mutatie onzekere belastingvordering	-874	874	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	63	-63	-
Resultaat na belastingen	-17.628	37.714	20.086
Investeringsregelingen			-9
Niet aftrekbare kosten			30
Herinvesteringsreserve			-480
Belastbaar bedrag			19.627
Vennootschapsbelasting over 2025	-5.050		
<i>Netto resultaat na belastingen</i>	<i>-22.678</i>		

De verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat zijn hierna toegelicht.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Fiscaal gelden andere afschrijvingsregels dan commercieel.

Overige waardeveranderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze worden fiscaal niet gevolgd.

Vrijval (dis)agio op leningen

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd.

Andere rentebaten

In de commerciële jaarrekening wordt rente op projecten niet geactiveerd. Fiscaal is dit wel voorgeschreven.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Een deel van de rentelasten kan niet in aftrek worden genomen als gevolg van de ATAD-richtlijnen.

Niet aftrekbare kosten

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht.

7.11.10.2 Stand van zaken ten aanzien van de aanslagen vennootschapsbelasting

Jaar	Belastbare winst voor verliesverrekening (*€ 1.000)	Status
< 2017	-32.058	Definitieve aanslag
2018	65.261	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2019	33.954	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2020	34.554	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2021	67.824	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2022	22.351	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2023	22.360	Voorlopige aanslag
2024	19.731	Voorlopige aanslag
2025	19.627	Fiscale positie, voorlopige aanslag voldaan

De bedragen in bovenstaande tabel zijn ontleend aan de ingediende en nog in te dienen aangiften vennootschapsbelasting. De inzichten die Centrada in bezwaar tegen de aanslag inbrengt, zijn hierin niet verwerkt.

7.12 Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

7.12.1 Toelichting op kasstromen

Er zijn geen verschillen in de wijze van verwerking tussen de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

7.12.2 Samenstelling geldmiddelen

	2025	2024
Kas	1	0
Rekening-courant banken	1.298	4.007
Deposito's	-	-
Kruisposten	2	1
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>1.300</u>	<u>4.008</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.13 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

7.13.1 Bezoldiging volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Centrada. Het voor Centrada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (2024: € 195.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

	2025	2024
Naam	Martine Visser	Martine Visser
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.961	169.845
Beloningen betaalbaar op termijn	21.902	22.087
Totaal bezoldiging	196.862	191.932
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	R.J Zuidema	M. Muller Vice- voorzitter	A.J.M. Schelwald	A.W. Bijl	W. Bos
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	24.720	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

7.14 Splitsing DAEB en niet-DAEB

Ultimo 2025 heeft Centrada 10.432 eenheden in exploitatie (inclusief 2 eenheden eigen kantoorpand). Die zijn als volgt onder te verdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	8.991	660	9.651
MOG	14	-	14
BOG	8	3	11
Woonwagens	8	-	8
Intramuraal (Zorg)	388	-	388
Parkeergelegenheden	-	360	360
Totaal	9.409	1.023	10.432

Kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk direct aan DAEB of niet-DAEB toegerekend. De opbrengsten en kosten die niet direct zijn toe te kennen, worden verdeeld op basis van de volgende verdeelsleutel: DAEB 91,9% (2024: 92,0%) en niet-DAEB 8,1 % (2024: 8,0%). Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de kostenfactor van het aantal eenheden en wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld.

7.14.1 Balans DAEB (voor resultaatbestemming)

		2025	2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
		1.697.002	1.662.808
		-	-
		2.652	2.319
		12.654	211
		<u>1.712.308</u>	<u>1.665.337</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	10.1		
Materiële vaste activa			
		1.717	2.149
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2		
Financiële vaste activa			
		-	-
		135.990	135.170
		18.900	22.600
		-	-
		-	-
		-	-
Overige financiële vaste activa	10.3		
		<u>154.890</u>	<u>157.770</u>
Totaal financiële vaste activa			
Som der vaste activa		<u>1.868.914</u>	<u>1.825.256</u>
Vlottende activa			
Vorraden			
		578	-
		41	40
Totaal voorraden	10.4	<u>620</u>	<u>40</u>
Vorderingen			
		300	166
		106	-
		8.702	9.538
		2	6
		633	840
Totaal vorderingen	10.5	<u>9.743</u>	<u>10.550</u>
Liquide middelen	10.6	384	3.379
Som der vlottende activa		<u>10.747</u>	<u>13.968</u>
Totaal activa		<u>1.879.661</u>	<u>1.839.224</u>

		2025	2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.194.475	1.178.630
Overige reserves		203.851	97.952
Resultaat boekjaar		-22.678	121.744
Totaal eigen vermogen	10.7	<u>1.375.647</u>	<u>1.398.326</u>
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		43.066	8.037
Voorziening latente belastingverplichting		7.256	7.986
Overige voorzieningen		1.969	1.532
Totaal voorzieningen	10.8	<u>52.290</u>	<u>17.555</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		407.980	380.809
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	-
Overige schulden		1.989	1.815
		0	0
Totaal langlopende schulden	10.9	<u>409.969</u>	<u>382.624</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		-	-
Schulden aan kredietinstellingen		22.829	24.453
Schulden aan leveranciers		7.730	2.877
Schulden aan gemeenten		0	94
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.508	2.223
Schulden ter zake van pensioenen		-	-
Overlopende passiva		8.688	11.072
Totaal kortlopende schulden	10.10	<u>41.755</u>	<u>40.719</u>
Totaal passiva		<u>1.879.661</u>	<u>1.839.224</u>

7.14.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

		2025	2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	156.301	158.262,19
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	433	414,51
	Totaal vastgoedbeleggingen	156.734	158.676,71
10.1			
Materiële vaste activa			
10.2	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	151	185,93
Financiële vaste activa			
	Deelnemingen	-	-
	Lening u/g	-	-
10.3	Latente belastingvordering	-	-
	Overige financiële vaste activa	-	-
	Totaal financiële vaste activa	-	-
	Som der vaste activa	156.885	158.862,64
Vlottende activa			
Voorraden			
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	Overige voorraden	4	3,42
	Totaal voorraden	4	3,42
10.4			
Vorderingen			
	Huurdebiteuren	26	14,34
	Overheid	9	-
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	766	825,27
	Overige vorderingen	0	0,50
	Overlopende activa	55	72,04
	Totaal vorderingen	857	912,14
10.5			
10.6	Liquide middelen	916	629,39
	Som der vlottende activa	1.777	1.544,96
	Totaal activa	158.662	160.408

		2025	2024
Eigen vermogen			
		99.437	100.544
		35.733	24.320
		820	10.307
	Totaal eigen vermogen	135.990	135.170
Vorzieningen			
		2.465	917
		527	698
		-	-
	Totaal voorzieningen	2.993	1.615
Langlopende schulden			
		-	-
		-	-
		-	-
		-	-
		13.500	18.900
	Totaal langlopende schulden	13.500	18.900
Kortlopende schulden			
		-	-
		-	-
		5.400	3.700
		294	376
		0	8
		247	192
		-	-
		238	446
	Totaal kortlopende schulden	6.179	4.723
	Totaal passiva	158.662	160.408

7.14.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

	2025	2024
Huuropbrengsten	72.713	67.495
Opbrengsten servicecontracten	1.175	1.724
Lasten servicecontracten	-1.449	-1.909
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.907	-4.300
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.121	-30.854
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.645	-4.286
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.766	27.870
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.752	16.123
Toegerekende organisatiekosten	-21	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.448	-12.900
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.284	3.207
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.690	-2.958
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.031	103.817
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	159	60
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.500	100.918
Opbrengst overige activiteiten	1.439	876
Kosten overige activiteiten	-131	-119
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	1.308	757
Overige organisatiekosten	-3.941	-3.678
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.358	-1.949
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Rentebaten interne lening	520	552
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	287	407
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.305	-11.897
Totaal van financiële baten en lasten	-11.498	-10.938
Totaal van resultaat voor belastingen	-18.939	116.188
Belastingen	-4.560	-4.751
Resultaat deelnemingen	820	10.307
Totaal van resultaat na belastingen	-22.678	121.744

7.14.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2025	2024
Huuropbrengsten	6.619	6.349
Opbrengsten servicecontracten	129	153
Lasten servicecontracten	-132	-177
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-404	-347
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.292	-2.995
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-417	-414
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.503	2.570
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.770	16.230
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.771	-16.230
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3	-1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.450	-2.999
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.127	12.115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	678	9.116
Opbrengst overige activiteiten	122	76
Kosten overige activiteiten	-12	-10
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	110	66
Overige organisatiekosten	-346	-320
Kosten omtrent leefbaarheid	-259	-161
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-520	-552
Rentelasten interne lening	68	-
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-10	-
Totaal van financiële baten en lasten	-462	-552
Totaal van resultaat voor belastingen	1.221	10.718
Belastingen	-401	-411
Resultaat deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	820	10.307

7.14.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	72.887	67.641
Vergoedingen	1.772	2.042
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	716	664
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	679	808
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>76.054</i>	<i>71.156</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	-12	-
Betaling aan werknemers	-9.886	-9.099
Onderhoudsuitgaven	-25.247	-30.464
Overige bedrijfsuitgaven	-11.053	-8.997
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-171	-158
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-	-38
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-753	-456
Betaalde interest	-12.195	-11.196
Vennootschapsbelasting	-4.566	-5.404
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-63.881</i>	<i>-65.811</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.173	5.345
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<u>Ontvangsten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.752	16.123
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>6.752</i>	<i>16.123</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-36.479	-36.598
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.946	-8.711
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-11.835	-17.097
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-9	-51
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-51.269</i>	<i>-62.457</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-44.517</i>	<i>-46.334</i>
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	3.700	1.400
Ontvangen dividend	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>3.700</i>	<i>1.400</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-40.817	-44.934

Kasstroom financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	50.000	40.000
---------------------------	--------	--------

Uitgaande

Aflossing geborgde leningen	-24.351	-6.996
-----------------------------	---------	--------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	25.649	33.004
--	---------------	---------------

Toename (afname) van geldmiddelen

	-2.995	-6.585
--	---------------	---------------

Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.379	9.964
---	-------	-------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	384	3.379
---	-----	-------

7.14.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(Volgens de directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	6.635	6.354
Vergoedingen	161	192
Overige bedrijfsontvangsten	63	57
Rente-inkomsten	103	53
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.963	6.657
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betaling aan werknemers	-870	-787
Onderhoudsuitgaven	-3.566	-2.206
Overige bedrijfsuitgaven	-973	-778
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-5	-4
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-	-3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-66	-39
Betaalde interest	-537	-563
Vennootschapsbelasting	-402	-468
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-6.419	-4.850
Kasstroom uit operationele activiteiten	543	1.806
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.771	16.230
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	11.771	16.230
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-650	-325
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.675	-905
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.002	-16.167
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-1	-4
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-8.328	-17.402
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3.443	-1.172

Kasstroom financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuw door WSW geborgde leningen

- -

Uitgaande

Aflossing door WSW geborgde leningen

- -

Aflossing interne lening

-3.700 -1.400

Betaald dividend

- -

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**-3.700 -1.400****Toename (afname) van geldmiddelen****286 -766**

Geldmiddelen aan het begin van de periode

629 1.395

Geldmiddelen aan het einde van de periode

916 629

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

Was getekend: Martine Visser

Lelystad, 1 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

A.W. Bijl

W. Bos

A.J.M. Schelwald-Van der Kley

Lelystad, 1 juni 2026

7.15 Overige gegevens

7.15.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

7.15.2 Statutaire resultaatbestemming

De Stichting kent geen statutaire bepaling over resultaatverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2025 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Centrada op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover.

Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 41,265 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,586 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 6.2 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteren.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woonstichting Centrada.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd inzake het voorkomen/bestaan van klachtenonderhoud. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Het evalueren van de opzet en de implementatie van de relevante beheersingsmaatregelen om dit risico te beperken.
- Het uitvoeren van een detailcontrole waarbij wij hebben vastgesteld dat een klachtenmelding en een factuur aanwezig is.

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

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woonstichting Centrada door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de controller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de rapporten van de controller.

Deloitte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die invloed van materieel belang kunnen hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

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

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Woonstichting Centrada om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,853 miljard (2024: € 1,821 miljard) wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Woonstichting Centrada waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 88 en 89 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woonstichting Centrada. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van

de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Centrada. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 98 - 105 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

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

Observaties

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

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

Omschrijving

Op pagina 105 en 106 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Centrada gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woonstichting Centrada, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 105 en 106 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald en de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag (inclusief Volkshuisvestingsverslag).
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2018 benoemd als accountant van Woonstichting Centrada en vanaf dit boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Woonstichting Centrada.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Deloitte.

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Deloitte.

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

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

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

Rotterdam, 1 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA