

20 25

JAARVERSLAG

6 MEI 2026



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN



Inhoud

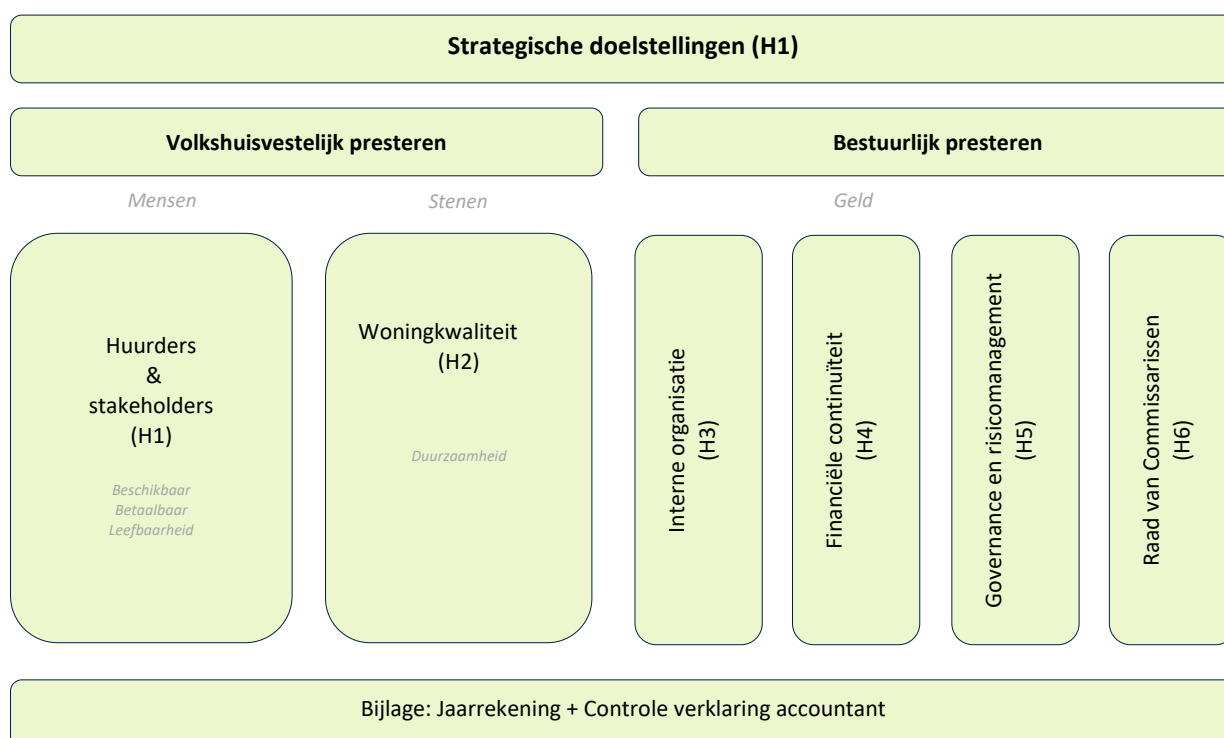
INHOUD	2
DE KERNPUNTEN VAN 2025	4
STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	5
VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	6
1. HUURDERS EN STAKEHOLDERS	7
1.1 BESCHIKBARE EN BETAALBARE WONINGEN	7
1.2 STAKEHOLDERS EN HUURDERS	8
1.3 LEEFBARE WOONOMGEVING	9
2. WONINGKWALITEIT	11
2.1 ONDERHOUD	11
2.2 DUURZAAMHEID	11
2.3 NIEUWBOUW	12
BESTUURLIJK VERSLAG	13
3. INTERNE ORGANISATIE	14
3.1 TERUGBLIK EN REALISATIE DOELSTELLINGEN 2025	14
3.2 MEDEWERKERS	14
3.3 DIGITALISERING	16
4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	17
4.1 FINANCIËLE PRESTATIES 2025	17
4.2 VASTGOEDWAARDERING	18
4.3 FINANCIËEL VOORUITZICHT	19
4.4 KERNCIJFERS EN KENGETALLEN	20
5. GOVERNANCE EN RISICOMANAGEMENT	21
5.1 BESTUURLIJKE VERANTWOORDING	21
5.2 INTERN RISICOMANAGEMENT	22
5.3 EXTERNE BORGING EN TOEZICHT	24
6. RAAD VAN COMMISSARISSEN	25
6.1 TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	25
6.2 VERGADERINGEN EN BIJEENKOMSTEN	26
6.3 SAMENSTELLING EN DESKUNDIGHEID	27
SLOTVERKLARING DIRECTEUR-BESTUURDER	29
SLOTVERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	30
BIJLAGEN	31
I. JAARREKENING 2025 INCLUSIEF TOELICHTING	31
II. CONTROLE VERKLARING ACCOUNTANT	31

Leeswijzer

Dit jaarverslag laat zien hoe De Zes Kernen in 2025 heeft voldaan aan de wettelijke eisen voor de volkshuisvestelijke en bestuurlijke verantwoording.

De hoofdstukken 1 en 2 beschrijven het volkshuisvestelijk presteren: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad. Het bestuurlijk verslag gaat in op organisatie, medewerkers en bedrijfsvoering in hoofdstuk 3, gevolgd door de financiële continuïteit in hoofdstuk 4. Hoofdstukken 5 en 6 geven inzicht in governance, risicobeheersing en het functioneren van de Raad van Commissarissen, waarmee wordt voldaan aan de eisen voor transparante verslaglegging en toezicht. De jaarrekening inclusief de toelichting en de controle verklaring van de accountant zijn opgenomen in de bijlage.

De schematische afbeelding hieronder laat zien hoe deze onderdelen samen de opbouw en samenhang van het jaarverslag vormen.



Afb. 1: Schematische leeswijzer

De kernpunten van 2025

2025 bracht zichtbare resultaten op het gebied van betaalbaarheid, woningkwaliteit en leefbaarheid. Met 1.431 woningen kreeg een groot aantal inwoners een *betaalbaar* en prettig thuis. De *dienstverlening* bleef op hoog niveau; huurders waardeerden vooral de snelle en deskundige afhandeling van reparaties.

De *woningkwaliteit en duurzaamheid* kregen in 2025 een stevige impuls. Veel woningen ontvingen isolatiemaatregelen, HR++-glas, warmtepompen of zonnepanelen. In meerdere complexen zorgden buitenschilrenovaties voor forse verbeteringen in energielabels. Het onderhoudsprogramma is grotendeels uitgevoerd, waardoor de technische staat van de woningvoorraad goed geborgd blijft.

De *leefbaarheid* in de dorpen bleef overwegend stabiel. Tegelijkertijd nam de sociale complexiteit op enkele plekken toe. Dankzij nauwe samenwerking met gemeenten, zorg- en veiligheidspartners bleven overlastsituaties en kwetsbare bewoners goed begeleid. De groeiende vraag naar woonruimte voor bijzondere doelgroepen vergde scherpe keuzes binnen de beperkte woningvoorraad van een kleine corporatie.

Binnen de *organisatie* bleef de betrokkenheid groot. Het ziekteverzuim was uitzonderlijk laag en belangrijke digitaliseringsstappen zijn gezet, zoals het digitaliseren van huur dossiers en het versterken van informatieveiligheid.

De *financiële positie* bleef solide. De investeringsruimte bood voldoende mogelijkheden om te blijven investeren in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw, ondanks stijgende kosten en veranderende regelgeving. De solvabiliteit en kasstromen vormden een sterke basis voor de toekomst.

In 2025 vond een *bestuurswisseling* plaats. De ingezette koers krijgt een vervolg met nadruk op lokale samenwerking, leefbare dorpen, duurzame investeringen en een toekomstbestendige organisatie.

De *vooruitblik* op 2026 richt zich op de start van de nieuwbouw in Zwartewaal, verdere verduurzaming, digitale dossiervorming en alertheid op risico's zoals stijgende bouwkosten en schaarse locaties. Daarnaast krijgt het versterken van de organisatie extra prioriteit, onder andere door verdere professionalisering en duidelijke processen. Intensieve samenwerking met gemeenten, zorgpartners, veiligheidsorganisaties en lokale initiatieven blijft daarbij essentieel om de maatschappelijke opgave effectief uit te voeren. De kracht van de kleine schaal – nabijheid, korte lijnen en directe betrokkenheid – blijft richtinggevend voor de komende jaren.

Waardering gaat uit naar alle medewerkers, partners en huurders voor hun inzet en vertrouwen.

Abbenbroek, 1 juni 2025



Jonneke Aartsen,
directeur-bestuurder



Strategische doelstellingen

De strategische doelen vormen het fundament van het werk van De Zes Kernen: betaalbare woningen aanbieden, dorpen leefbaar houden en samenwerken met lokale partners. De missie en visie geven richting aan deze keuzes. De kernwaarden (sociaal, dichtbij en mensgericht) bepalen de manier waarop de organisatie met huurders en partners omgaat.

Wettelijke kaders

De Zes Kernen is een stichting met de status van *toegelaten instelling volkshuisvesting*. De organisatie valt binnen de woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en opereert binnen de kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Abbenbroek. De kernactiviteit bestaat uit het exploiteren en ontwikkelen van onroerende zaken.

Missie

Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen.

We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.

Visie

De organisatie gelooft in de kracht van nabijheid, betrokkenheid en samenwerking. Samen met bewoners, gemeenten en lokale partners worden leefbare dorpen met sterke sociale structuren bevorderd. Mensen met een smalle beurs moeten kunnen wonen in een betaalbare, comfortabele woning.

De organisatie is kleinschalig, lokaal verankerd en goed benaderbaar, blijft wendbaar, betrouwbaar en mensgericht, en versterkt zich via samenwerking en gezonde groei, met behoud van de menselijke maat en met financiële integraliteit.

Kernwaarde

De kernwaarden vormen de basis van het handelen: sociaal, laagdrempelig, betrokken, sterk verbonden met huurders en de dorpen, oplossingsgericht, maatwerk waar nodig, dichtbij, betrouwbaar en mensgericht.

De strategische doelstellingen zijn nader uitgewerkt in de Portefeuillestrategie, die richting geeft aan de investeringen en keuzes zoals verantwoord in dit jaarverslag.

Volkshuisvestelijk verslag



1. Huurders en stakeholders

Prettig en veilig wonen vraagt om samenwerking met huurders en maatschappelijke partners. De Zes Kernen is een betrokken partner, pakt woonoverlast voortvarend aan en heeft specifieke aandacht voor kwetsbare bewoners.

1.1 Beschikbare en betaalbare woningen

Het aantal huurwoningen bedroeg begin 2025 1.433. Twee woningen zijn verkocht; één woning is teruggekocht (verkoop onder voorwaarde) en direct weer verkocht. Eind 2025 heeft De Zes Kernen 1.431 woningen, waarvan circa 75% eengezinswoningen, 12 garages en 4 overige gebouwen.

Beschikbare woningen

In 2025 kwamen 66 woningen opnieuw beschikbaar. Het aantal mutaties schommelt de afgelopen vijf jaar tussen de 60 en 80 woningen en is redelijk stabiel. Opvallend is dat door de beperkte doorstroming minder woningen vrijkomen. Daarnaast groeit de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen. Een deel van het aanbod gaat naar deze bijzondere doelgroep waardoor minder woningen overblijven voor reguliere woningzoekenden. In beide gemeenten wordt actief overleg gevoerd over de mogelijkheden, beperkingen en wensen. Evenals de impact die deze huisvestingsopgave heeft op de woningvoorraad van een kleine corporatie.

Onderstaand een aantal kerncijfers:

- 33 toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens
- 100% van de woningen zijn passend toegewezen
- 3 woningen verhuurd aan huishoudens met midden- en hogere inkomens ($\geq$ € 900,08) en 63 sociale huurwoningen
- 44 keer toepassing van de voorrang 'lokale binding' (conform prestatieafspraken met Nissewaard en Voorne aan Zee)
- 4 woningen toegewezen aan mensen met een urgentie
- 4 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders (totaal 18 personen); taakstelling behaald
- geen escalatiewoningen aangeboden aan de gemeente
- geen woningen verhuurd met een woonzorgcontract

Langer thuis

Doordat ouderen langer thuis wonen, heeft dit merkbare impact op De Zes Kernen. Er spelen diverse onderwerpen die extra aandacht vragen:

- Scootmobielen: het (brand)veilig stallen van scootmobielen blijft een belangrijk aandachtspunt. Het vinden van passende oplossingen vraagt echter vaak intensieve samenwerking, afstemming en maatwerk, wat de uitvoering soms bemoeilijkt.
- Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO): er is een duidelijke toename zichtbaar in het aantal aanvragen voor WMO-voorzieningen in woningen.
- Zorg aan huis: de vraag naar thuiszorg groeit, wat gevolgen heeft voor de geschiktheid en aanpasbaarheid van woningen. Daarnaast neemt de vraag naar woonvormen, waarin wonen en zorg worden gecombineerd, verder toe. De doorstroming van senioren blijft beperkt. De Zes Kernen signaleert deze ontwikkelingen actief en verwijst of schakelt waar nodig passende zorg- of ondersteuningsinstanties in.

Huurverhoging en huurbeleid

Per 1 juli 2025 is de huurverhoging vastgesteld op 4,5% (DAEB) en 4,1% (niet-DAEB en overig bezit). De Raad van Commissarissen stemde in; het advies van de huurdersvereniging was positief. Ook zijn in 2025 de Algemene Huurvoorwaarde geactualiseerd (ingangsdatum 1 juni 2025).

Energielasten

Stijgende energielasten blijven een aandachtspunt. Bewoners worden gewezen op besparingsmogelijkheden, onder meer via een energiecoach.

Huurderving: leegstand, huurachterstand, ontruiming

De totale huurderving bedroeg 1,1%, wat lager is dan de begroting (1,3%). De huurderving is als volgt opgebouwd:

- **Woningleegstand:**
Eind 2025 stonden 21 woningen leeg: dit is 0,5% van de totale huurderving. Drie woningen staan langdurig leeg in verband met herstructurering en een te slechte technische staat.
- **Huurachterstand:**
Eind 2025 hadden 49 huurders een achterstand: dit komt neer op 0,6% van de totale huurderving. Dit heeft geleid tot zeven ontruimingsvonnissen. Van deze zeven huurders hebben er drie alsnog betaald, twee zijn toegelaten tot schuldhulpverlening en twee trajecten lopen door in 2026.

Het incassobeleid is strikt én sociaal, met snelle opvolging, persoonlijk contact en passende betalingsregelingen om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Vroegsignalering vindt plaats in samenwerking met gemeenten en maatschappelijke organisaties.

Woonfraude

In 2025 is één melding van mogelijke woonfraude (onderhuur) onderzocht. Na controle bleek hiervan geen sprake te zijn. Daarnaast was bij één woning een vermoeden van hennepeteelt. In samenwerking met de politie zijn huisbezoeken en doorzoeken uitgevoerd. Deze actie heeft niet geleid tot vervolgmaatregelen of bevestiging van strafbare activiteiten.

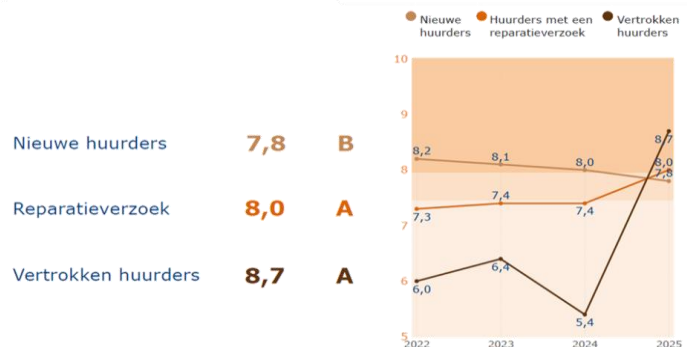
1.2 Stakeholders en huurders

De Zes Kernen werkt samen met lokale partners en heeft met andere partijen regelmatig overleg, afhankelijk van ieders rol en verantwoordelijkheid. In een tijd van beperkte middelen en strenger overheidsbeleid is goed samenwerken extra belangrijk. Overleg vond plaats met de volgende belanghebbende:

- Huurders(verenigingen), inclusief Huurdersvereniging Bernisse
- Gemeente Nissewaard en gemeente Voorne Aan Zee
- Collega-corporaties op Voorne-Putten (Maasdelta, De Leeuw van Putten, Woonbron, Ressort Wonen, Gemeentelijk Woningbedrijf) en regionaal (Poortugaal, HW Wonen, Woonstad, Havensteder en Kleine Directeurenkring, Maaskoepel)
- Kernplatforms Abbenbroek, Heenvliet en Zuidland en bewonersgroep Oudenhorn
- Zorgorganisaties: Careyn, Catherina, Thuis op Voorne, Argos Zorggroep
- Netwerk Samen Praten In Nissewaard
- Seniorenvereniging Bernisse en Service Bureau Ouderen
- Politie Nissewaard en Voorne Aan Zee
- Buurtpreventie Abbenbroek en Zuidland

Huurderstevredenheid

De waardering van huurders wordt jaarlijks onafhankelijk gemeten via KWH (Aedes-benchmark). Landelijk is te zien dat de dienstverlening verbetert. De tevredenheid over het reparatieproces is hoog (gemiddeld 8,1) en nieuwe huurders geven gemiddeld een 7,9. Het contact met medewerkers blijft daarbij de belangrijkste factor voor de totale ervaring.



Afb. 2: Waarderingcijfers huurder (bron: Aedes)

Nieuwe huurders waarderen De Zes Kernen in 2025 iets lager dan in 2024, maar met een 7,8 is de waardering nog steeds ruim voldoende en bijna gelijk aan het landelijke cijfer.

De waardering voor reparatieverzoeken stijgt ook bij De Zes Kernen. Opvallend is de sterke verbetering bij vertrokken huurders: van 5,4 in 2024 naar 8,7 in 2025, ruim boven het landelijk gemiddelde. Een diepere analyse van de cijfers toont aan dat het om lage aantallen gaat, waarin een verschil snel gemaakt is.

Kerngericht werken en voorzieningen

Inzet van bewoners in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Initiatieven vanuit kernplatforms worden actief gevolgd. Naast de huur speelt de woonomgeving en het voorzieningenniveau een rol. Het aantal voorzieningen in de dorpen loopt terug; dit ligt buiten de directe invloedssfeer van de corporatie. Waar mogelijk wordt bijgedragen aan het in stand houden van voorzieningen, bijvoorbeeld door de ontmoetingsplek Ouden-Heijn (Oudenhoorn) te ondersteunen, meedenken om de terugloop van scholen te beperken en door het buurthuis in Abbenbroek als externe vergaderlocatie te gebruiken.

Gemeentelijke prestatieafspraken

In 2025 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met Voorne aan Zee. Diverse voorbereidende overleggen zijn geweest, waarbij ook de huurdersvereniging een actieve rol had. Met gemeente Nissewaard zijn bestaande afspraken gemonitord; de voortgang is volgens planning.

Lidmaatschappen

De Zes Kernen is lid van:

- Directeurenkring Aedes kleine corporaties Zuid-Holland
- Aedes (inclusief MKW platform)
- Ondernemersvereniging Nissewaard

1.3 Leefbare woonomgeving

Leefbare wijken, gemengde buurten en sterke sociale structuren zijn randvoorwaardelijk voor prettig wonen. In 2025 was extra aandacht voor:

- *Aanpak verwaarloosde tuinen*
Het uiterlijk van tuinen draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling en leefbaarheid van een wijk. In 2025 is een toename zichtbaar van tuinen met onvoldoende onderhoud. In totaal zijn 24 huurders hierover actief benaderd. Bij de helft van hen is het gevraagde tuinonderhoud inmiddels uitgevoerd. Bij de overige 12 woningen loopt het traject nog. In één geval heeft dit geleid tot een rechterlijke uitspraak. Om verwachtingen te verduidelijken, zijn de afspraken over tuinonderhoud opgenomen in de Algemene Huurvoorwaarden. Daarnaast ondertekent iedere nieuwe huurder de aanvullende overeenkomst 'Onderhouden van tuin, balkon en/of (dak)terras'. Dit onderwerp is bovendien extra onder de aandacht gebracht via het bewonersblad en in nieuwsbrieven.
- *Sociaal beheer/(woon)overlast*
De complexiteit en het aantal overlastmeldingen nemen toe. Daarnaast groeit het gebruik van automatische intelligentie bij het melden van klachten of het uiten van reacties via (sociale) media. Hierdoor worden meldingen sneller gedaan, vaak zonder dat bewoners eerst zelf naar een oplossing hebben gezocht. In totaal zijn 13 overlastmeldingen geregistreerd. Deze hadden betrekking op geluidsoverlast, cameragebruik, gedrag van burens en stankoverlast. Hiervan zijn 11 meldingen in 2025 afgehandeld. Het totaal aantal nieuwe meldingen in 2025 die betrekking hebben op overlast én tuin bedraagt 36, tegenover 15 in 2024. Deze ontwikkeling vraagt om

meer inzet van sociaal beheer, intensievere samenwerking met ketenpartners en een zorgvuldiger schriftelijke vastlegging van gemaakte afspraken.

- *Huurcommissie en algemene klachten*

In de zomer maakten drie huurders bezwaar tegen de huurverhoging, maar besloten deze niet in te dienen bij de huurcommissie vanwege onvoldoende gronden. Twee huurders vroegen de huurcommissie in 2025 om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. De voorzitter van de huurcommissie verklaarde beide aanvragen ongegrond (de laatste uitspraak was in maart 2026). Daarnaast werden op directieniveau een drietal klachten behandeld en naar tevredenheid afgehandeld en besprak de woonconsulente met één huurder diverse klachten aangaande het beleid.

Verder is duidelijk zichtbaar dat huurders digitale hulpmiddelen, zoals ChatGPT, gebruiken voor het opstellen van klachten en verzoeken. Meldingen worden beter onderbouwd en huurders verwijzen sneller naar hun rechten en plichten. Deze ontwikkeling lijkt bij te dragen aan een lichte toename van het aantal klachten.

- *Urgentiekandidaten*

Het aantal urgentiekandidaten neemt toe. Ook groeit het aantal verzoeken vanuit de gemeente voor directe bemiddeling. Het gaat hierbij regelmatig om situaties waarin formeel geen urgentie mag worden toegekend, terwijl er toch behoefte is aan directe toewijzing van woonruimte.

Huurders ervaren de woonomgeving over het algemeen als prettig en weten De Zes Kernen te vinden bij problemen. In 2026 krijgt digitale dossiervorming extra aandacht in nauwe samenwerking met ketenpartners.

2. Woningkwaliteit

Een goede, veilige en toekomstbestendige woningvoorraad is essentieel voor de doelgroep van De Zes Kernen. Door gerichte investeringen in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw wordt geborgd dat huurders nu en in de toekomst prettig en betaalbaar kunnen wonen.

2.1 Onderhoud

Het onderhoudsprogramma van De Zes Kernen bestaat uit vier onderdelen:

1. Reparatie- en klachtenonderhoud
2. Mutatieonderhoud
3. Contractonderhoud
4. Planmatig onderhoud

Daarnaast worden onderhoudswerkzaamheden waar mogelijk gecombineerd met verbeter- en/of duurzaamheidsmaatregelen om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen te vergroten.

Reparatie- en klachtenonderhoud

Het streven is een snelle en doelmatige afhandeling van meldingen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door vaste onderhoudsbedrijven. Het aantal reparaties blijft al jaren laag, in 2025 zijn 465 reparatieverzoeken afgehandeld. Dit duidt op een stabiele technische staat van het woningbezit en effectief onderhoudsbeheer.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud vindt plaats wanneer een woning vrijkomt. Tijdens dit proces wordt beoordeeld of de woning voldoet aan de geldende basiskwaliteit en gereed gemaakt voor de nieuwe huurder. Waar relevant worden aanvullende duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Daarnaast is in 15 woningen de keuken vervangen en bij 18 woningen is de badkamer vernieuwd.

Contractonderhoud

Contractonderhoud betreft onderhoud aan onder andere installaties dat door vaste partners wordt uitgevoerd. De Zes Kernen beschikt over een beperkt aantal onderhoudscontracten. De belangrijkste contracten zijn gezamenlijk ingekocht en opgesteld binnen een regionale inkoop samenwerking.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud vormt de basis voor de structurele instandhouding van de woningvoorraad. Het omvat onder meer het buitenschilderwerk (310 woningen in 2025), gevel- en dakonderhoud en de vervanging van installaties. De jaarlijkse onderhoudsplanning wordt opgesteld op basis van inspecties, conditiemetingen, schouwronde en de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Op deze manier is een stabiel kwaliteitsniveau en een voorspelbare onderhoudsinspanning geborgd.

Het planmatig onderhoudsbudget is voor 70% (afgelopen jaren ca. 80-85%) gerealiseerd. Een aantal projecten heeft door onvoorziene omstandigheden vertraging opgelopen en zal begin 2026 afgerond zijn. Het wegwerken van het achterstallig onderhoud aan het overgenomen Vestia-complex in Zwartewaal is naar grote tevredenheid van de bewoners verlopen. Het resultaat mag er zijn en draagt zichtbaar bij aan de kwaliteit en uitstraling van het complex.

2.2 Duurzaamheid

De duurzaamheidsaanpak richt zich op het verlagen van de energielasten en het verhogen van het wooncomfort. In 2025 is opnieuw vervolg gegeven aan diverse isolatie- en verduurzamingsmaatregelen. Zo zijn:

- 230 woningen voorzien van HR++-glas
- 160 warmtepompen geplaatst
- 190 woningen uitgerust met een zonnepaneelinstallatie

Daarnaast zijn bij 26 van de 65 mutatiewoningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, zoals binnengevelisolatie en kierdichting. In veel gevallen leidt dit tot een aanzienlijke verbetering van het energielabel.

Verder is de volledig buitenschil (gevel en dak) geïsoleerde bij drie complexen in Zuidland, één complex in Zwartewaal en één complex in Heenvliet. Ook zijn deze woningen uitgerust met een hybride warmtepomp en, indien gewenst, zonnepanelen. Gemiddeld verbeterde het energielabel hier van E/F naar A+/A++.

De verduurzaming loopt in 2026 door.

2.3 Nieuwbouw

De nieuwbouwopgave van De Zes Kernen richt zich op de uitbreiding van de sociale voorraad en het realiseren van passende woningen voor senioren en kleine huishoudens. In 2025 zijn er geen nieuwe woningen opgeleverd. Diverse gebiedsontwikkelingen bevinden zich echter in de voorbereidings- of uitwerkingsfase. De voortgang hiervan is mede afhankelijk van besluitvorming door gemeenten en ontwikkelaars, aangezien De Zes Kernen slechts over een beperkt aantal eigen grondposities beschikt. De samenwerking met gemeenten verloopt daarbij constructief.

De sloop-nieuwbouwprojecten in het Rode Dorp in Geervliet en de Nieuwstraat in Heenvliet verlopen moeizaam, onder meer door veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor is het noodzakelijk opnieuw te onderzoeken of renovatie dan wel sloop-nieuwbouw de meest passende aanpak is, wat leidt tot aanzienlijke vertraging.

In Zwartewaal start in 2026 de bouw van nieuwe beneden-bovenwoningen in het dorpshart nadat in 2025 de grond is aangekocht. Bij de gebiedsontwikkelingen blijft De Zes Kernen actief betrokken evenals de zoektocht naar nieuwe kansen voor het toevoegen van extra woningen.

Bestuurlijk verslag



3. Interne organisatie

De Zes Kernen is een kleine, lokaal gewortelde woningcorporatie met een sterke maatschappelijke oriëntatie. Goede dienstverlening vraagt om betrokken, deskundige en wendbare medewerkers. De organisatie investeert daarom in een veilige, gezonde en professionele werkomgeving, waarin medewerkers zich kunnen ontwikkelen en effectief bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

3.1 Terugblik en realisatie doelstellingen 2025

In 2025 heeft De Zes Kernen de belangrijkste doelstellingen conform het jaarplan uitgevoerd. De corporatie realiseerde de geplande investeringen in onderhoud en duurzaamheid, hield de financiële positie stabiel en borgde de goede dienstverlening aan huurders. De strategische keuzes zijn uitgevoerd binnen de geldende financiële kaders en in samenhang met de volkshuisvestelijke opgave, inclusief de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging.

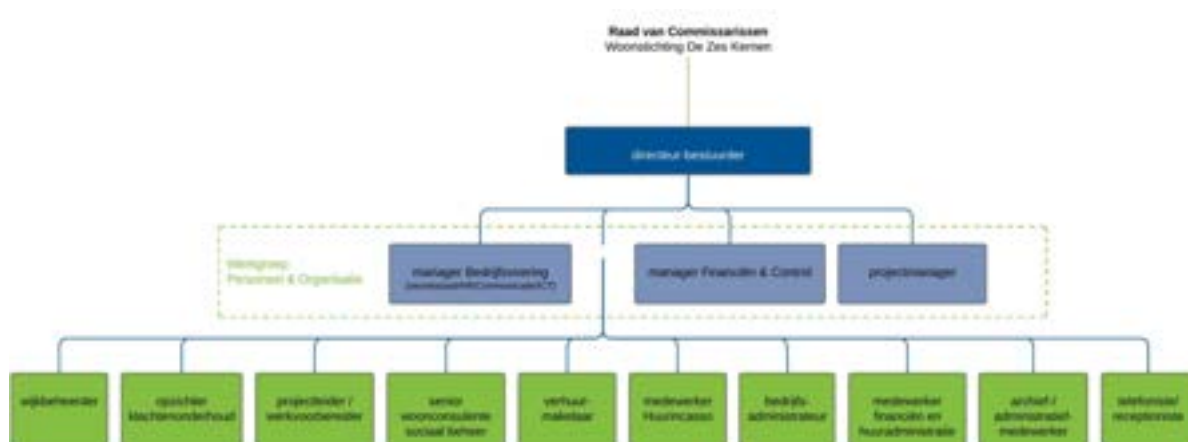
Ondanks externe ontwikkelingen, zoals stijgende kosten en veranderende regelgeving, zijn de meeste projecten en activiteiten volgens planning gerealiseerd. Waar vertraging is ontstaan, onder meer bij nieuwbouwprojecten door afhankelijkheid van ambtelijke besluitvorming, zijn maatregelen getroffen om de voortgang in 2026 te borgen. Hiermee kijkt het bestuur terug op een jaar waarin stabiliteit, continuïteit en maatschappelijke impact centraal stonden.

3.2 Medewerkers

De kleinschaligheid van De Zes Kernen bevordert wendbaarheid en betrokkenheid, maar brengt ook kwetsbaarheid met zich mee. Het personeelsbeleid richt zich daarom op samenwerking, werkplezier, professionaliteit en procesmatige helderheid.

Omvang en samenstelling medewerkers

De governance van De Zes Kernen kent een tweelagenstructuur bestaande uit een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder. Deze structuur bevordert heldere verantwoordelijkheden en effectief toezicht. Het organogram per 31 december 2025 is hieronder opgenomen.



Afb 3: Organogram

Op 31 december 2025 bestond het team uit 13 medewerkers, samen goed voor 10,6 fte. De personele bezetting binnen administratieve functies zijn uitgebreid ter ondersteuning van de bedrijfsvoering en dienstverlening. Door brede inzetbaarheid zijn de primaire werkzaamheden door meerdere medewerkers uitvoerbaar. Waar nodig wordt expertise extern ingehuurd.

In 2025 ontving De Zes Kernen twee stagiaires:

- één MBO-student Business Services liep aan tien weken stage op het directie- en bestuurssecretariaat
- één HBO-student Vastgoedkunde rondde haar afstudeeropdracht binnen drie maanden af

Daarnaast was binnen team onderhoud een trainee werkzaam als opzichter Klachtenonderhoud. Deze trainee treedt in 2026 in vaste dienst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2025 0,61%. Dat is uitzonderlijk laag en een positief signaal van gezonde, betrokken medewerkers. Vanwege de omvang kan het verzuim jaarlijks sterk fluctueren. Daarom wordt blijvend ingezet op open communicatie en preventieve maatregelen om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te waarborgen.

Prettig, gezond en veilig werken

De Zes Kernen waarborgt een open, veilige en integere werkomgeving. Er is een klokkenluiderregeling en een externe vertrouwenspersoon beschikbaar; in 2025 zijn geen meldingen gedaan.

Gezondheid en veiligheid krijgen structureel aandacht. Nieuwe medewerkers krijgen een werkplekonderzoek, zodat een ergonomisch verantwoorde start is geborgd.

De organisatie beschikt over drie bedrijfshulpverleners (BHV-ers) en een AED op kantoor. In 2025 volgden de BHV'ers de herhalingscursus en namen alle medewerkers deel aan de tweejaarlijkse AED-training, waarin alle medewerkers basisvaardigheden in reanimatie en AED-gebruik kregen of opfristen.

Opleidingen

In 2025 volgden medewerkers verschillende trainingen om hun vaardigheden te versterken. Deze activiteiten droegen bij aan duidelijke communicatie, veilig werken en betere samenwerking binnen het team. Het jaar kende drie belangrijke leermomenten:

- Opfrustraining 'Schrijven op Taalniveau B1' (Loo van Eck): medewerkers scherpten hun schrijfvaardigheid aan om begrijpelijke en toegankelijke communicatie te waarborgen.
- Training 'Omgaan met agressie' (Agressiebeheer.nl): de training richtte zich op het herkennen, voorkomen en de-escaleren van verschillende vormen van agressie.
- Talentenmiddag (Jessica Kruijssen): medewerkers kregen inzicht in hun eigen talenten en die van collega's, verbeterden de samenwerking en ontdekten nieuwe manieren om elkaar te versterken.

Deze bijeenkomsten vergrootten de professionaliteit binnen het team en versterkten de onderlinge verbondenheid.

Interne beheersing

De Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB) is in september 2025 geactualiseerd en vastgesteld. In het handboek staan onder andere procesomschrijvingen, rollen en verantwoordelijkheden en procuratieregelingen, met als doel een heldere en controleerbare werkprocessenstructuur.

Wijze van beoordelen

De Zes Kernen hanteert een vaste gesprekkencyclus ter ondersteuning van ontwikkeling en beoordeling:

- planningsgesprek aan het begin van het jaar
- voortgangsgesprek halverwege het jaar
- beoordelingsgesprek aan het einde van het jaar

De gesprekkencyclus wordt in 2026 aangepast, zodat deze beter aansluit op de bijdrage van medewerkers aan het jaarplan en op de actuele organisatiebehoeften.

3.3 Digitalisering

De inzet op digitalisering is in 2025 versterkt. De werking van het basissysteem Tobias365 is verbeterd door aanvullende trainingen en consultancy. Huurdossiers zijn gedigitaliseerd en voorbereiding vond plaats voor de overgang naar cloudwerkplekken in het eerste kwartaal van 2026.

In het kader van informatieveiligheid is in oktober 2025 gestart met het project NIS2 QM10, gericht op aansluiting bij de Europese normering voor digitale veiligheid. Dit project loopt door in 2026.

4. Financiële continuïteit

De Zes Kernen staat in 2025 financieel sterk. Deze stabiele positie is belangrijk om woningen betaalbaar te houden, te blijven investeren in onderhoud en verduurzaming, en nieuwe woningen te kunnen bouwen. De financiële resultaten voldoen aan alle wettelijke normen en aan de eisen van toezichthouders. Hierdoor blijft de continuïteit van de organisatie goed geborgd. De jaarrekening 2025 met volledige toelichting is opgenomen in de bijlage. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste financiële resultaten, ontwikkelingen en kerncijfers overzichtelijk toegelicht.

4.1 Financiële prestaties 2025

De financiële kaders van De Zes Kernen, zoals: de Financieringsstrategie, het Reglement financieel beheer en beleid en het beleggings- en treasury statuut, bieden duidelijke richtlijnen voor verantwoord geldgebruik. Deze kaders zorgen ervoor dat investeringen passen binnen de beschikbare middelen en dat risico's beperkt blijven.

In 2025 is een stabiel resultaat behaald. Dat komt door een combinatie van:

- goede exploitatie van het woningbezit
- beheersing van kosten
- verantwoorde financiering
- waardestijging van het vastgoed

Het jaarresultaat blijft daarmee in lijn met eerdere jaren en onderbouwt de financiële gezondheid van de organisatie.

Resultaten op basis van winst- en verliesrekening (x1.000)	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.675	5.287
<i>Aanpassingen</i>		
- Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	268	613
- Overige organisatie- en leefbaarheidskosten	-/- 303	-/- 324
- Financiële baten en (rente)lasten	-/- 2.112	-/- 1.985
Resultaat vóór belastingen, na aanpassingen	3.528	3.591
- Vennootschapsbelasting (VPB)	-/- 443	-/- 852
Resultaat vóór waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.085	2.739
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	+/- 8.107	+/- 5.264
Resultaat ná belastingen en waardeverandering	+/- 11.192	+/- 8.003

Tabel 1: Resultaten

Vermogenspositie

De solvabiliteit, de verhouding tussen eigen vermogen en het totaal aan bezittingen, is hoog. Dit betekent dat De Zes Kernen beschikt over een stevige financiële positie. Dit is belangrijk om:

- schommelingen in kosten, rente of regelgeving op te vangen
- investeringen in woningen verantwoord te blijven financieren
- ruimte te houden voor toekomstige opgaven

Een deel van het vermogen is "vastgezet" in maatschappelijk vastgoed. Dat is gebruikelijk binnen de sector en past bij het sociale karakter van de corporatie.

Vermogenspositie per balansdatum (x1.000)	2025	2024
Eigen vermogen	194.665	184.172
Balanstotaal (voorzieningen, schulden)	271.681	257.536
Solvabiliteit Sectorindicatie >30%	72%	72%

Tabel 2: Vermogenspositie

Financiering en toezicht

De investeringsopgave wordt gefinancierd met langlopende leningen die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden gegarandeerd. Daardoor kan tegen gunstige voorwaarden worden geleend. In 2025 kwamen er drie nieuwe leningen bij voor verduurzaming en investeringen in vastgoed; één lening werd afgelost. Een eventwichtige spreiding in looptijden en kasstroomsturing blijft van belang voor het behouden van financiële stabiliteit.

Het Waarborgfonds beoordeelde, op basis van de dPi2024, opnieuw dat De Zes Kernen financieel gezond is en voldoende ruimte heeft om investeringen te blijven doen. Een borgbaarheidsverklaring is afgegeven. Ook de Autoriteit Woningcorporaties bevestigde dat aan alle normen is voldaan, waaronder de regels voor topinkomens (WNT), rechtmatigheid en staatssteun.

Liquiditeit en financiële ratio's

De liquiditeit (€ 1,47 miljoen eind 2025), het beschikbare geld op korte termijn, bleef op een verantwoord niveau. Door de grote investeringsopgave ligt de liquiditeit aan de lage kant, maar dit past bij een corporatie die bewust en beheerst middelen inzet voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

De belangrijkste financiële ratio's geven een helder beeld van de stabiliteit van De Zes Kernen:

- **Current Ratio**
Geeft aan of op korte termijn aan verplichtingen kan worden voldoen.
De ratio (0,3) is aan de lage kant (richtlijn voor woningcorporaties is tussen 0,5-1), dit is acceptabel doordat de kasstromen stabiel zijn en de investeringen zorgvuldig gepland.
- **Interest Coverage Ratio (ICR)**
Laat zien of voldoende inkomsten beschikbaar zijn om rente- en aflossingslasten te betalen.
De ICR (2,3) ligt boven de ondergrens ($\geq 1,4$) van toezichthouders, wat wijst op een gezonde financiële buffer.
- **Loan-to-Value (LTV)**
Toont de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed.
De LTV (43%) blijft binnen de gestelde normen ($\leq 85\%$) en laat zien dat de schuldenlast in balans is met de vastgoedwaarde.

Na de balansdatum hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden.

De combinatie van liquiditeit, Current Ratio, ICR en LTV laat zien dat De Zes Kernen financieel stabiel is en voldoet aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Wonen. Ondanks een lagere liquiditeit blijft de corporatie goed in staat om te investeren in betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen.

4.2 Vastgoedwaardering

De waardering van het vastgoed volgt de wettelijke richtlijnen uit BW2 Titel 9 en RJ 645, waarbij de marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen 2025. Deze uniforme regels zorgen voor een transparante en vergelijkbare waardering binnen de sector. De waarderingsvormen zijn:

- **Beleidswaarde**
Geeft de waarde van het bezit weer binnen de sociale taak van de corporatie, op basis van gereguleerde huren, onderhoud en lange exploitatieduur. Dit is het belangrijkste stuurinstrument voor investeringsbeslissingen. (2025: €167 miljoen en 2024 €172 miljoen)
- **Marktwaarde in verhuurde staat**
Een theoretische marktwaarde, berekend volgens BW2 Titel 9, RJ 645 en het Handboek modelmatig waarderen. Deze waarde dient vooral voor externe verantwoording en vergelijkbaarheid. (2025: €266 miljoen en 2024 €252 miljoen)

- Ongerealiseerde herwaardering
In 2025 bedraagt de waardestijging €14,71 miljoen (15,77 miljoen in 2024). Van de ongerealiseerde herwaardering is naar verwachting € 99,5 miljoen niet direct realiseerbaar, omdat het vastgoed bestemd is voor sociale verhuur. Daarmee is circa 51% van het eigen vermogen maatschappelijk gebonden.

De waarderingscijfers laten zien dat De Zes Kernen beschikt over een stevige en maatschappelijk gebonden woningportefeuille. Een groot deel van het vermogen ligt vast in sociale huurwoningen en is daardoor niet vrij inzetbaar. Tegelijkertijd bevestigt de waardering de solide financiële basis van de organisatie. Dit vraagt om zorgvuldig sturen op kasstromen en investeringen, zodat de volkshuisvestelijke opgave ook in de komende jaren verantwoord kan worden uitgevoerd.

4.3 Financieel vooruitzicht

Het financieel vooruitzicht is gebaseerd op de portefeuillestrategie, waarin de langjarige keuzes voor nieuwbouw, verduurzaming en het toekomstbestendig beheren van de bestaande woningvoorraad zijn vastgelegd. De strategische keuzes zijn vertaald naar concrete investeringen en financiële resultaten. De financiële vooruitzichten van De Zes Kernen blijven de komende jaren stabiel. De operationele kasstromen ontwikkelen zich positief en vormen daarmee een solide basis voor de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Deze kasstromen bieden ruimte om te blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming en het toekomstbestendig onderhouden van het bestaande bezit.

Tegelijkertijd zijn er uitdagingen. De bouw- en onderhoudskosten stijgen, de rente blijft onvoorspelbaar en geschikte bouwlocaties zijn schaars. Ook veranderen wet- en regelgeving en duurzaamheidseisen in hoog tempo. Deze externe ontwikkelingen kunnen druk zetten op de kasstromen en vragen om scherp financieel sturen, zorgvuldige prioritering en realistische planning. Door scenario-analyses en periodieke herijking van de investeringsstrategie blijft de organisatie tijdig kunnen bijsturen.

De meerjarenprognose laat zien dat de belangrijkste financiële ratio's, waaronder de operationele kasstromen, solvabiliteit en de ICR, binnen gezonde bandbreedtes blijven. De sterke vermogenspositie en de beschikbare borgingsruimte bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bieden de komende jaren voldoende financiële veerkracht. Toch blijft het noodzakelijk keuzes te maken in tempo en omvang van investeringen, zodat de maatschappelijke opgave haalbaar blijft binnen de beschikbare middelen.

Meerjarenperspectief x 1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstromen	1.144	2.368	2.558	2.367	1.778
Gewogen Interest Coverage Ratio (ICR) Norm:1,4	1,53	2,03	2,11	1,92	1,60

Tabel 3: Meerjarenperspectief

De investeringsfocus, volgende uit de portefeuillestrategie, voor de komende jaren ligt op:

- het realiseren van nieuwbouwprojecten voor de sociale doelgroep
- de verduurzaming van woningen, met prioriteit voor E-, F- en G-labels
- het toekomstbestendig maken van bestaand bezit, zodat woningen betaalbaar en comfortabel blijven
- het versterken van leefbaarheid en sociale samenhang in de dorpen

Door deze investeringen te koppelen aan een duurzaam financieel prestatiemodel blijft De Zes Kernen in staat om haar maatschappelijke doelstelling te realiseren: voldoende, betaalbare en goede woningen in leefbare dorpen. De stabiele financiële basis, in combinatie met zorgvuldig risicomanagement, zorgt ervoor dat De Zes Kernen ook in de komende jaren financieel toekomstbestendig blijft.

4.4 Kerncijfers en kengetallen

	2025	2024	2023
Aantal verhuureenheden in exploitatie			
- Woningen	1.431	1.433	1.414
- Garages	12	12	12
- Overige gebouwen	4	4	4
Totaal	1.447	1.449	1.430
<i>Toelichting: het woningbezit is in 2025 nagenoeg stabiel gebleven met 1.447 verhuureenheden. Door de verkoop van twee woningen is sprake van een lichte afname ten opzichte van 2024. Er hebben geen nieuwbouw- of aankoopactiviteiten plaatsgevonden.</i>			
Mutaties verhuureenheden in boekjaar			
Aankoop	-	-	-
Nieuwbouw	-	24	3
Verkoop	2	5	4
Sloop	-	-	-
Aantal woningen per huurklasse*			
Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens (2025: ≤ 477,20)	66	65	97
Betaalbaar 1 ^e aftoppingsgrens (2025: 477,20-682,96)	757	745	845
Duur tot huurtoeslaggrens/2 ^e aftoppingsgrens (2025: 682,96-731,93)	200	564	417
Duur t/m DAEB huurgrens (2025: 731,93-900,07)	332	44	55
Vrije Sector geliberaliseerd (> 1.84,82)	5		
Gemiddelde waarden per VHE (x 1.000 euro)			
WOZ waarde	252	233	227
Marktwaaarde	184	173	163
Beleidswaarde	116	114	115
<i>Toelichting: de waarde van het bezit is verder toegenomen. Zowel de gemiddelde WOZ-waarde als de marktwaaarde per verhuureenheid laten een duidelijke stijging zien.</i>			
Kwaliteit bezit (uitgaven x 1.000 euro)			
Klachtenonderhoud	823	728	188
Mutatieonderhoud	1.389	1.481	1.459
Planmatig onderhoud	1.561	1.255	2.032
<i>De onderhoudsuitgaven zijn gestegen, met name door een toename van het planmatig onderhoud. Dit ondersteunt het kwaliteitsbehoud van het bezit.</i>			
Verhuur & incasso			
Mutatiegraad in %	6,47	7,60	5,29
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,62	0,18	0,99
Huurderving in % van de jaarhuur	1,1	1,5	2,5
Gemiddelde huurverhoging in %	5,30	5,30	2,46
Gemiddeld netto maandhuurprijs per woning	648	648	607
Gemiddelde streefhuur	757	728	702
<i>De mutatiegraad is gedaald, wat wijst op meer stabiliteit in het huurdersbestand. De huurderving is afgenomen, terwijl de huurachterstand is toegenomen en aandacht vereist. De gemiddelde netto huur en huurverhoging zijn ongewijzigd gebleven.</i>			
Balans en W&V-rekening per VHE			
Eigen vermogen	134.530	127.069	122.991
Leningen	50.953	48.803	46.612
Opbrengsten	8.988	9.000	8.371
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	676	656	557
Lasten onderhoud	2.593	2.493	2.562
Overige bedrijfslasten	1.265	1.223	1.018
Saldo rentelasten/rentebaten	1.459	1.370	1.217
Jaarresultaat	7.252	5.505	-/- 11.923
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit (o.b.v marktwaaarde) in %	71,7	71,5	71,7
Liquiditeit (x 1.000) en current ratio	1.475 / 0,30	1.718 / 0,38	1.634 / 0,47
Kostenvoet vreemd vermogen (RVV)	2,9	2,9	2,8
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,30	2,58	1,30
Loan to Value (LTV)	42,54%	35,29%	36,03%
Personele bezetting in FTE			
Directie	1	1	1
Technisch medewerkers	3	3	3
Administratieve medewerkers	6,6	4,6	4,8

* De segmentindeling is gebaseerd op de voor het verslagjaar geldende huurgrenzen.

Tabel 4: Kerncijfers en kengetallen

5. Governance en risicomanagement

De Zes Kernen handelt professioneel, open en integer en beheert maatschappelijke middelen verantwoord met goed bestuur, effectief toezicht en naleving van wet- en regelgeving. De organisatie past de Governancecode Woningcorporaties volledig toe. In 2025 deden zich geen afwijkingen voor.

5.1 Bestuurlijke verantwoording

Goed bestuur vraagt om duidelijke verantwoordelijkheden, transparantie en professioneel toezicht. De governancestructuur van De Zes Kernen is gebaseerd op wettelijke normen, de Governancecode Woningcorporaties en interne kaders voor bestuur en risicobeheersing. In 2025 lag de focus op een zorgvuldige bestuurswisseling en het borgen van een stabiele, integere en controleerbare organisatie.

Benoeming bestuur

In 2025 vond een bestuurswisseling en benoeming plaats. Mevrouw A. (Anja) van der Sijde, directeur-bestuurder, is per 24 juni 2025 met pensioen gegaan. Mevrouw J.C. (Jonneke) Aartsen is per 1 juni 2025 benoemd tot directeur-bestuurder, voor een termijn van vier jaar.

Taken, bevoegdheden en verantwoording

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en het bestuursreglement (www.dezeskernen.nl) en voldoen aan de Woningwet. De primaire processen en de procuratieregeling zijn beschreven in het Handboek Administratieve Organisatie.

Het bestuur legde in 2025 verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de:

- realisatie van (maatschappelijke) doelstellingen (o.a. jaarplan 2025)
- financiële resultaten (tertiaalrapportages)
- externe risico's (jaarlijkse risicoanalyse mede gebaseerd op risicopunten van de toezichthouder inzake noodzakelijke solvabiliteit)

De Raad van Commissarissen ontving tijdig alle informatie die nodig is voor de taakuitoefening.

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van de directeur-bestuurder valt binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT) voor de publieke en semipublieke sector. De Zes Kernen valt sinds 2015 binnen bezoldigingsklasse C. Deze klasse wordt sinds de aanstelling van Jonneke Aartsen gehanteerd.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Bezoldiging volgens WNT 2025</i>	<i>Klasse</i>
Mw. A. (Anja) van der Sijde	directeur-bestuurder	€ 66.649,- (jan. t/m juni)	B
Mw. J.C. (Jonneke) Aartsen	directeur-bestuurder	€ 81.673,- (juni t/m dec.)	C

Tabel 5: Bezoldiging bestuur

Functioneren bestuurder

De beoordeling van het bestuur van De Zes Kernen is in 2025 gebaseerd op vooraf vastgelegde prestatieafspraken. Het voortgangs- en uitdienstgesprek met Anja van der Sijde is door de remuneratiecommissie uitgevoerd. Jonneke Aartsen heeft de uitvoering van de afspraken voortgezet, aangevuld met een 100-dagen analyse en is in december beoordeeld. De beoordeling was positief.

De remuneratiecommissie heeft daarnaast tweemaal overleg gevoerd met de personeelsvertegenwoordiging over het functioneren van de bestuurder.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat beide bestuurders in 2025 geen onverenigbare (neven)functies hebben bekleed en er geen sprake was van belangenverstrengeling. De Raad van Commissarissen heeft in 2025 één keer goedkeuring gegeven voor werkzaamheden van de partner van Jonneke Aartsen in het werkgebied. Er was geen sprake van belangenverstrengeling.

Naam	Nevenfuncties 2025
Mw. A. van der Sijde	Penningmeester Directeurenkring Kleine Corporaties Zuid-Holland
Mw. J.C. Aartsen	Geen

Tabel 6: Nevenfuncties bestuur

Permanente educatie bestuur

De permanenten educatie draagt bij aan het continu verbeteren van het functioneren van het bestuur. Bestuurders, van woningcorporaties, aangesloten bij Aedes, zijn verplicht jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over een aaneengesloten periode van drie jaar.

Beide bestuurders voldoen aan deze eisen. In verband met het pensioneren van mevrouw Van der Sijde per juni 2025 is het behalen van het volledige jaarvolume van 36 punten niet vereist. De behaalde 20 punten over de eerste helft van het jaar worden daarmee als toereikend beschouwd.

Directeur-bestuurder	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2025	Punten
Mw. A. v.d. Sijde	■ Bijeenkomsten Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland - Omgaan met integriteit - (Jonge) woningzoekenden en de rol van woningcorporaties binnen de landelijke prestatieafspraken ■ ESG kansen en risico's (Finance Ideas academy) ■ Actualiteit Financiering Woningcorporaties (SOM)	5 5 4 6 ----- 20 totaal
Mw. J.C. Aartsen	■ Vervolgopleiding Bestuurder Publieke Sector (Public Academy) ■ Bijeenkomsten Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland - (Jonge) woningzoekenden en de rol van woningcorporaties binnen de landelijke prestatieafspraken - Talentgericht leiderschap en (samen)werken - AI binnen woningcorporaties ■ Bijeenkomst Raad van Commissarissen De Zes Kernen en de Leeuw van Putten 'Wie kies je om te zijn' Roek Lips (De Ontwikkelgroep)	28 5 9 5 2 ----- 49 totaal

Tabel 7: Permanente educatie bestuur

5.2 Intern risicomanagement

Risicomanagement is structureel ingebed in de sturing van De Zes Kernen. In een omgeving waarin wet- en regelgeving verandert en marktontwikkelingen invloed hebben op kosten en investeringsmogelijkheden, blijft een duidelijke risicobereidheid noodzakelijk. Gerichte beheersmaatregelen zorgen ervoor dat risico's tijdig worden gesignaleerd en dat de organisatie binnen verantwoorde kaders kan blijven investeren.

Economische context

Externe factoren, zoals stijgende bouw- en onderhoudskosten, renteontwikkelingen, materiaalschaarste en druk op de woningmarkt, hebben invloed op de financiële en operationele ruimte. De Zes Kernen waarborgt daarom voldoende buffers en voldoet aan de ratio's die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Wonen hanteren als minimale financiële voorwaarden.

Strategisch risicomanagement

De organisatiedoelstellingen zijn uitgewerkt in zes thema's. Per thema zijn de belangrijkste risico en beheersmaatregelen genoemd. In de volgende kolom staat het effect van de maatregel weergegeven (groen: goed, geel: voldoende, rood: matig/slecht), met waar nodig een korte toelichting. De ontwikkeling van deze effecten wordt gevolgd via de tertiaalrapportages. Hierdoor blijft de impact van risico's inzichtelijk en kunnen maatregelen tijdig worden aangescherpt.

	Onderwerp	Toelichting risico	Beheersmaatregelen	Effect	Toelichting
1	 Beschikbaarheid	-Uitbreiding van de <u>sociale voorraad</u> . -Nieuwbouwwoningen voor <u>senioren</u> en <u>1- en 2- persoonshuishoudens</u> . -Focus op: <u>primaire</u> en <u>secundaire</u> inkomensdoelgroep, gering aanbod voor middeninkomens.	- Lidmaatschap Aedes/lobby. - Onderhouden sociaal en politiek bestuurdersnetwerk. - Bij investeringsprojecten risicoparaagraaf toevoegen.		
2	 Betaalbaarheid	-Betaalbaarheid met name voor onze financieel <u>kwetsbare</u> huurders. -Huurverhoging op niveau <u>prijnsindexatie</u> , mits continuïteit van de organisatie gewaarborgd. -Sociaal én <u>streng incassobeleid</u> en indien nodig maatwerk.	- Monitoring, afstemming tussen verhuur en onderhoud. - Huurprijsaanpassing - Samenwerking gemeente. - Scenario huurverhoging meerjarig doorrekenen.		
3	 Duurzaamheid	- Alleen <u>monumentale E, F en G</u> labels overhouden in beheer. - Kostenniveau beperken; combinatie van <u>groot onderhoud</u> en <u>duurzaamheidsmaatregelen</u> uitgevoerd.	- No regret duurzaamheidsmaatregelen.		
4	 Leefbaarheid	- <u>Zelfredzame</u> buurten waarin mensen meedoen. - Kerngericht werken en onderhouden van een <u>netwerk</u> van actieve bewoners en verenigingen. Lokale verankering, dichtbij de kernen en bewoners. - <u>Prestatieafspraken</u> per kern.	- Maatregelen conform wettelijke kaders BTIV. - Kerngericht aanpak. - Leefbaarheidsbeleid. - Samenwerking zorgpartijen. - Lokale bemiddelingsregeling.		
5	 Kwaliteit	- <u>Woningkwaliteit</u> boven het minimumniveau. - Een goed <u>dienstverlenings</u> -niveau; klanttevredenheid boven 7,5. - In afstemming met gemeente in het kader van ' <u>langer thuis wonen</u> '	- Strategische Voorraad Beleid - Meerjarenbegroting onderhoud. - Minimum kwaliteitsniveau. - Inspecties/conditietmeting. - Asbestinventarisaties voor aanvang onderhoud.		Conditietingen actualiseren in de Meerjarenonderhouds begroting. Doorlopend in 2026.
6	 Organisatie continuïteit	- <u>Robuuste</u> organisatie. - <u>Efficiënte bedrijfsvoering</u> ; bedrijfslasten passend bij aard en omvang van de organisatie. Bedrijfskosten in de Aedes benchmark score C. - We voldoen aan de normen van de <u>toezichthouders</u> ; intern en extern (Aw en WSW borgingsplafond op lange termijn. - We <u>digitaliseren</u> waar wenselijk en mogelijk onze dienstverlening.	- Wendbare organisatie: interne vervangbaarheid, senioriteit, leiderschap (stijl), cultuur. - ICT uitbesteden. - Handboek AO, Planning & control, liquiditeitsplanning. - LTV bovengrens hanteren. - MJB scenarioberekeningen.		De inzet van kwaliteiten van medewerkers en leiderschap loopt verder door in 2026.

Tabel 8: Strategisch risicomanagement

Frauderisico

In 2025 is de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Dit ondersteunt een integere bedrijfsvoering en draagt bij aan het voorkomen, signaleren en beheersen van fraudegevoelige situaties.

Interne controle

De interne controle van de organisatie is passend ingericht. De manager Financiën & Control voert de controletaken uit. Het vier-ogenprincipe is geborgd in procedures en procesbeschrijvingen, middels de tertiaalrapportage wordt de Raad van Commissarissen geïnformeerd.

Conclusie

Het bestuur heeft de strategische, financiële en operationele risico's in 2025 periodiek beoordeeld. Belangrijke externe ontwikkelingen, zoals kosten- en renteontwikkelingen en veranderende regelgeving, zijn meegenomen in scenario's en maatregelen. De financiële continuïteit is beoordeeld aan de hand van solvabiliteit, kasstromen, ICR-normen en de beschikbare borgingsruimte. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat De Zes Kernen financieel op orde is en haar maatschappelijke opgave verantwoord kan blijven uitvoeren.

5.3 Externe borging en toezicht

De Zes Kernen borgt de naleving van relevante wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet, AVG, interne beleidskaders en de Governancecode Woningcorporaties. Contractuele verplichtingen worden zorgvuldig uitgevoerd en periodiek getoetst. Externe toezichthouders bevestigden in 2025 opnieuw dat de organisatie voldoet aan de wettelijke eisen.

Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties concludeerde op 29 november 2025 dat de rechtmatigheid over verslagjaar 2024 op orde is, dat de WNT-normen niet zijn overschreden en dat geen sprake is van overcompensatie of overige onrechtmatigheden.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelde op 10 juli 2025 de financiële situatie als toereikend en bevestigde de borgbaarheid van De Zes Kernen. In de jaarlijkse risicobeoordeling van 15 december 2025 is het risicoprofiel als gemiddeld beoordeeld, met een voldoende kwaliteit van het bedrijfsmodel en het managementmodel. Deze uitkomsten onderstrepen dat governance, interne beheersing en compliance stevig zijn verankerd binnen de organisatie en dat de continuïteit, betaalbaarheid en kwaliteit van de volkshuisvestelijke opgave zorgvuldig worden bewaakt.

Onafhankelijke accountant

De jaarrekening 2025 is gecontroleerd door Share Impact Accountants. De managementletter is op 19 november 2025 besproken en voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Uit de bespreking en toelichting van de accountant kwamen geen extra aandachtspunten naar voren. Op basis van controles en rapportages kon de Raad van Commissarissen goed toezicht houden op de interne risico- en controlesystemen en bevroeg zij de accountant over zijn verklaring bij de jaarrekening.

Share Impact Accountants te Den Haag, heeft op 11 juni 2026 de controleverklaring afgegeven, deze is opgenomen in de bijlage.

6. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen legt in dit jaarverslag, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het verslagjaar.

6.1 Taken en verantwoordelijkheden

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij De Zes Kernen. Daarnaast fungeert de raad als klankbord voor de directeur-bestuurder, geeft advies en vervult de werkgeversrol.

De Raad van Commissarissen werkt binnen de kaders van de Woningwet en houdt zich aan de principes en bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties 2025. De bevoegdheden van de commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en het reglement Raad van Commissarissen. Diverse onderdelen hiervan zijn verder uitgewerkt in het Toezicht- en Toetsingskader en de Visie op Besturen en Toezicht. Deze documenten vormen een belangrijk referentiekader bij besluitvorming en de beoordeling van voorstellen van het bestuur. Daarnaast zijn de commissarissen aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Onafhankelijk/integriteit

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 deden zich geen gevallen van belangenverstrengeling of integriteitskwesaties voor. Geen enkel lid hoefde zich te onthouden van deelname aan besprekingen of besluitvorming.

Integriteit is een vast agendapunt binnen de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De Zes Kernen werkt met een integriteitscode en een klokkenluiderregeling die gelden voor medewerkers, bestuurder en commissarissen.

Er zijn afgelopen jaar geen leningen verstrekt aan commissarissen en er zijn geen activiteiten uitgevoerd die in strijd zijn met de Governancecode. Nieuwe nevenfuncties zijn gemeld en opgenomen in het jaarverslag. Er zijn geen onverenigbare nevenfuncties geconstateerd en geen van de commissarissen bezit vastgoed dat (indirect) door De Zes Kernen wordt verhuurd.

Meldingsplicht en klachten

In het verslagjaar hebben zich geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de Raden van Commissarissen aan de Autoriteit Wonen, zoals vastgelegd in de woningwet. Conform Governancecode is de Raad van Commissarissen door middel van de klachtenrapportage op de hoogte gebracht van enkele klachten die op bestuursniveau behandeld zijn. De klachten bleven beheersbaar en er waren geen aanvullende maatregelen nodig.

Betrokkenheid belanghebbenden

De Raad van Commissarissen heeft zicht op de belanghebbenden van De Zes Kernen en onderhoudt actief contact met hen. Dit contact heeft als doel om goed geïnformeerd te blijven en aanspreekbaar te zijn. Hier werd vorm aangegeven door:

- Deelname aan de vergadering van de Huurdersvereniging
- Een bezoek met de huurdersvereniging aan de kern Heenvliet
- Informeel contact met medewerkers en belanghebbenden
- Informatievoorziening via bestuurder

Zelfevaluatie

Op grond van de statuten, het reglement Raad van Commissarissen en de Governancecode evalueren de commissarissen minimaal één keer per jaar het eigen functioneren. Op 15 april 2025 vond de zelfevaluatie over 2024 plaats. De verdere professionalisering van de raad, de samenwerking met de vertrekkende bestuurder en de voorbereiding op de overdracht naar de nieuwe bestuurder stonden centraal. De raad keek terug op wat goed gaat, wat beter kan en bevestigde het vertrouwen in de gezamenlijke koers voor de komende periode.

Visitatie

Eens in de vier jaar vindt een onafhankelijke visitatie plaats. In 2023 is deze uitgevoerd door Cognitum. In 2027 staat een nieuwe visitatie gepland.

Beoordeling accountant

De Raad van Commissarissen beoordeelde in 2025 het functioneren van de externe accountant, conform de Governancecode. Omdat gedurende het jaar al meerdere constructieve gesprekken hadden plaatsgevonden, werd een afzonderlijk evaluatiegesprek niet nodig geacht. De opdracht voor de jaarrekeningcontrole 2025 is op 8 juli 2025 bevestigd, waarna het controleplan in september is goedgekeurd. Share Impact Accountants heeft de controle uitgevoerd en in 2026 de controleverklaring afgegeven.

Toezicht op risico's & continuïteit

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 toezicht gehouden op het risicobeheer en de financiële continuïteit van De Zes Kernen. De Raad heeft de risicoanalyse, de tertiaalrapportages, de liquiditeits- en investeringsprognoses en de meerjarige scenario's besproken met het bestuur. Ook heeft de Raad kennisgenomen van de bevindingen van de externe accountant en beoordeeld hoe deze zich verhouden tot de interne risicobeheersing. Op basis van deze toezichtactiviteiten stelt de Raad vast dat het risicobeheersingssysteem naar behoren functioneert, dat de financiële positie stabiel is binnen de geldende kaders van WSW en Autoriteit Wonen en dat de continuïteit van de corporatie voor de komende jaren als voldoende is geborgd.

6.2 Vergaderingen en bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2025 vijf keer met het bestuur. De bestuurder en de voorzitter hebben de vergaderingen voorbereid. De remuneratiecommissie vergaderde in het eerste halfjaar meerdere keren met elkaar in verband met de werving van de nieuwe bestuurder. Conform jaarplanning vergaderde de commissie twee keer met de personeelsvertegenwoordiging over onder andere het functioneren van de bestuurder en de gang van zaken binnen de organisatie.

Besluiten

Als onderdeel van de rol 'Toezichthouder' heeft de Raad van Commissarissen diverse besluiten genomen over onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en statuten. In 2025 waren dit:

- Huurverhoging 2025
- Actualisatie investeringsstatuut 2025 en vaststellen Beleggings- en Treasurystatuut
- Fasebesluiten (evaluatie nieuwbouw Abbenbroek, Wilhelminaplein Zwartewaal, Dorpshart Zwartewaal, Pr. Bernhardstraat en Wilhelminastraat Zuidland, dubbelglas 12 woningen)
- Verkoop van woningen (1 in Oudendoorn en 1 in Simonshaven)
- Jaarverslag en Jaarrekening 2024
- Controleplan (en opdracht aan) accountant 2025
- Vervanging van de Raad van Commissarissen op basis artikel 15 van de Statuten
- Bezoldiging Raad van Commissarissen 2026

Besproken onderwerpen

Naast het nemen van besluiten komen ook andere belangrijke onderwerpen aan de orde tijdens de vergaderingen, of wanneer nodig in een aparte afspraak. Deze onderwerpen vragen geen formeel besluit, maar zijn wel van belang voor het toezicht. In 2025 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Correspondentie vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Wonen
- Voortgang van nieuwbouw-, herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten
- Tertiaalrapportages en 100 dagen terugkoppeling bestuurder
- Prestatieafspraken en lokale verankering
- Accountantsverslag + managementletter
- Financieringsstrategie
- Onderhoudscontractpartner C.V
- Jaarplan en de begroting 2026
- Inkoopsamenwerking
- Aedes benchmark
- Klachtenrapportage
- Frauderisico analyse

Ook is tijdens de vergaderingen stil gestaan bij onder meer de opleidingsbehoefte van de commissarissen, de voortgang van de werving en selectie van de nieuwe bestuurder en twee commissarissen en de evaluatie van de accountant.

6.3 Samenstelling en deskundigheid

Commissarissen worden voor een maximale termijn van vier jaar benoemd, waarna een herbenoeming kan plaatsvinden. De totale zittingsduur van een commissaris bedraagt maximaal acht jaar. In 2025 is één commissaris herbenoemd. De Raad van Commissarissen bestond in 2025 uit de volgende leden:

Naam en functie	Nevenactiviteiten	Benoemd en herbenoemd (H)	Aftredend per	Herbenoembaar
A.L. (Sander) Duijmaer van Twist (1972) <i>Voorzitter Raad van Commissarissen</i>	▪ Directeur Concernstaf en plaatsvervangend Griffier van de Tweede Kamer der Staten-Generaal ▪ Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Stedelink	1-4-2018 1-4-2022 (H)	1-4-2026	Nee
R.C.W. (Ruud) Geelhoed (1956) <i>Huurdercommissaris</i> <i>Lid Renumeratiecommissie</i>	▪ Commissaris bij Rndom Wonen ▪ Commissaris bij woningstichting Maasdriel	1-4-2018 1-4-2022 (H)	1-4-2026	Nee
M.E.N. (Marlies) Mulder (1962) <i>Commissaris</i> <i>Voorzitter Renumeratiecommissie</i>	▪ Directeur DZP ▪ Commissaris Amsterdams Energie Bedrijf	1-1-2021 1-1-2025 (H)	1-1-2029	Nee
W.H.M. (Wouter) Stikkelman (1979) <i>Huurdercommissaris</i>	▪ Directeur interim-management woningcorporaties Ortec Finance	1-8-2022	1-8-2030	Ja

Tabel 9: Samenstelling Raad van Commissarissen

Commissies: Selectie en remuneratiecommissie

De taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie staan beschreven in het Reglement selectie- en remuneratiecommissie dat op de website is gepubliceerd. De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit:

- Mevr. M.E.N. Mulder (voorzitter)
- Dhr. R.C.W. Geelhoed (lid)

De selectie- en remuneratiecommissie heeft vergaderd zo vaak als dit vanuit de opgedragen taak noodzakelijk was. Voorbespreking, advisering en terugkoppeling door de commissie vond plaats in (de reguliere vooroverleggen van) de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Permanente Educatie

Volgens de Governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld 5 PE-punten per kalenderjaar halen. Zijn in een kalenderjaar meer punten behaald dan de geldende PE-norm, dan kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar tot een maximum van de norm die dan geldt. De toezichthouders voldoen in 2025 aan de vereisten van de permanente educatie zoals deze is opgenomen in de Governancecode, zie het overzicht van de totaal behaalde PE-punten:

Commissarissen	Punten 2023	Punten 2024	Punten 2025
A.L. Duijmaer van Twist	5	7	5
R.C.W. Geelhoed	11	13	4
M.E.N. Mulder	5	8	2
W.H.M. Stikkelman	7	2	8

Tabel 10: Puntenoverzicht permanente educatie Raad van Commissarissen

Bezoldiging

De bezoldiging voor de commissarissen is voor 2025 gesteld op 8% van bezoldigingsklasse B voor de leden en 12% voor de voorzitter. Daarmee volgt de beloning de normen die de VTW haar leden adviseert en voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De Zes Kernen is per 1 januari 2015 door de gemeentelijke herindeling bij de vorming van de gemeente Nissewaard, van een B- naar een C-status gegaan. De commissarissen hebben in 2025 van deze hogere beloningsklasse afgezien.

Naam	Functie	Honorering 2025
A. L. Duijmaer van Twist	Voorzitter	€ 15.720,-
R.C.W. Geelhoed	Huurderscommissaris	€ 10.480,-
M.E.N. Mulder	Commissaris	€ 10.480,-
W.H.M. Stikkelman	Huurderscommissaris	€ 10.480,-

Tabel 11: Bezoldiging Raad van Commissarissen

Vervanging

Op basis van artikel 15 hebben De Zes Kernen en De Leeuw van Putten afgesproken elkaar tijdelijk waar te nemen bij afwezigheid. Deze afspraak is in 2025 opnieuw bekrachtigd.

Slotverklaring directeur-bestuurder

Met dit jaarverslag legt Woonstichting De Zes Kernen verantwoording af over de uitvoering van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in 2025. Op basis van de prestatievelden uit het BTIV verklaart het bestuur dat de stichting in 2025 heeft gehandeld in overeenstemming met haar wettelijke taak: uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting binnen het statutaire werkgebied.

Het financiële beleid en beheer waren in 2025 gericht op een stabiele en toekomstbestendige corporatie. Eventuele financiële overschotten zijn volledig ingezet voor de volkshuisvestelijke doelstellingen en voor het versterken van de leefbaarheid in de kernen van Nissewaard en Voorne aan Zee.

De in dit verslag beschreven activiteiten, resultaten en investeringen sluiten aan bij de strategische doelstellingen van de organisatie en dragen bij aan betaalbaar, duurzaam en goed wonen voor de sociale doelgroep. Vanuit deze basis kijkt De Zes Kernen vol vertrouwen vooruit naar de verdere uitvoering van haar maatschappelijke opgave.

Abbenbroek, 11 juni 2026

Drs. Ing. J.C. (Jonneke) Aartsen
directeur-bestuurder

Slotverklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2025, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening 2025, beoordeeld. De jaarrekening is gecontroleerd door Share Impact Accountants, die hierover een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met de voorgelegde stukken en stelt de jaarrekening 2025 vast.

De Raad bevestigt dat de activiteiten van Woonstichting De Zes Kernen in 2025 uitsluitend hebben plaatsgevonden in het belang van de volkshuisvesting en binnen het statutaire werkgebied. De middelen zijn rechtmatig besteed binnen de kaders van de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties en de statuten van de stichting.

De Raad verklaart dat in 2025 onafhankelijk en integer is gehandeld, conform de ondertekende integriteitsverklaring, en dat er geen omstandigheden zijn geconstateerd die afbreuk doen aan zorgvuldig toezicht.

Met deze vaststelling verleent de Raad van Commissarissen décharge aan het bestuur voor het in 2025 gevoerde beleid.

Namens de Raad van Commissarissen
Abbenbroek, 11 juni 2026

W.H.M Stikkelman
Voorzitter Raad van Commissarissen

BIJLAGEN

- I. Jaarrekening 2025 inclusief toelichting**
- II. Controle verklaring accountant**

20 25

JAAARREKENING



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting De Zes Kernen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting De Zes Kernen 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 De Zes Kernen 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 Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 De Zes Kernen zoals vereist in 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woonstichting De Zes Kernen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en RJ 645. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat 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.

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.

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.

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting De Zes Kernen en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Het geïdentificeerde risico	Controlewerkzaamheden
Er is een risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt.	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren	

en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Het risico op fraude in het aanbestedingsproces en bij inkoop van werken en diensten.

Woningcorporaties besteden regelmatig omvangrijke projecten aan, zoals onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hierbij bestaat het risico dat aanbestedingsprocedures niet conform wet- en regelgeving of interne richtlijnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door belangenverstrengeling, bevoordeling van leveranciers of het omzeilen van aanbestedingsregels. Dit kan leiden tot

- Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de daarin opgenomen procedures en interne beheersingsmaatregelen;
- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom aanbestedingen en inkoop;
- Wij hebben een selectie gemaakt van aanbestedingsdossiers en inkooptrajecten en beoordeeld of deze in overeenstemming met het beleid en relevante wet- en regelgeving zijn uitgevoerd;

onrechtmatige verplichtingen en mogelijke financiële schade. Daarnaast bestaat het risico op ongepaste beïnvloeding van het inkoop- en aanbestedingsproces, waaronder kick-back regelingen, waarbij medewerkers of betrokkenen direct of indirect worden bevoordeeld door leveranciers.	- Wij hebben aandacht besteed aan mogelijke indicatoren van belangenverstrengeling, zoals afwijkende leveranciersselecties en contractvoorwaarden; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen dat aanbestedingsprocedures niet rechtmatig zijn verlopen of dat sprake is van fraude van materieel belang.
Het risico op fraude bij uitgaande geldstromen (betalingen). Er bestaat een risico dat ongeautoriseerde of onrechtmatige betalingen plaatsvinden, bijvoorbeeld door manipulatie van crediteurenstamgegevens, het omzeilen van autorisatieprocedures of samenspanning tussen medewerkers en derden.	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom het betalingsproces, waaronder functiescheiding en autorisaties; - Wij hebben data-analyses uitgevoerd op betalingen, gericht op het identificeren van ongebruikelijke transacties, zoals betalingen buiten reguliere processen, ronde bedragen of betalingen naar nieuwe of gewijzigde bankrekeningen; - Wij hebben een selectie van betalingen getest op juiste autorisatie en onderliggende verplichtingen; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen voor frauduleuze uitgaande geldstromen van materieel belang.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting De Zes Kernen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Op basis hiervan hebben wij het veronderstelde frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Voor zover relevant voor onze controlewerkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Op basis hiervan hebben wij het veronderstelde

frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 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 fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 11 juni 2026

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

M.J.A. Verouden RA MSc