



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Verslag directie	4
2. Verslag Raad van Commissarissen.....	6
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	14
4. Verslag Ondernemingsraad	16
5. Financiën	18
6. Risicobeheersing	24
7. Volkshuisvestingsverslag	28
7.1 Betaalbaar Thuis	28
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille	29
7.1.2. Huren van woningen en overig bezit	33
7.2 Duurzaam Thuis.....	34
7.2.1. Energie labels	35
7.2.2. Onderhoud.....	35
7.2.3. Themaprojecten.....	37
7.2.4. Projecten onderhoud en comfortverbetering	38
7.3 Thuis voor diverse doelgroepen.....	46
7.3.1 Verhuren van woningen en overig bezit	47
7.4 Thuis in contact.....	51
7.4.1 Dienstverlening.....	52
7.5 Thuis in de wijk.....	53
7.5.1. Samenwerkingen en initiatieven om trots op te zijn.....	55
7.5.2. Bewonerscommissies.....	57
7.5.3. Overlast en multi-problematiek.....	57
7.5.4 Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg	58
7.5.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties	59
7.5.6 WoON Twente.....	62
7.6 Thuis bij Sint Joseph.....	63
7.6.1 Organisatiebeheer en governance	64
7.7 Organisatiestructuur.....	66
8. Jaarrekening.....	67



Voorwoord

U leest hier het jaarverslag 2025 van Woningstichting Sint Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph). Wij geven met dit jaarverslag een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van Sint Joseph. Wij gebruiken de zes pijlers uit ons koersplan 2024 - 2027 'Samen Thuis' als rode draad in dit volkshuisvestingsverslag.

In het verslag leest u hoe Sint Joseph in 2025 uitvoering gaf aan haar bedrijfsplan en daarmee ook aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen. Er is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo, ook in relatie tot de woonvisie van de gemeente Almelo en de landelijke prestatieafspraken. De maatschappelijke en vastgoedprojecten draaiden volop en worden door de huurders enorm gewaardeerd. De organisatie is betrokken, ondernemend en betrouwbaar. Koersvast en met passie voor de huurders wordt er blijvend gewerkt aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. We hebben in 2025 waardevolle resultaten behaald die we graag met u delen in dit jaarverslag.

Heeft u vragen en/of opmerkingen over dit jaarverslag dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van het secretariaat op telefoonnummer (0546) 87 58 00 of per e-mail via info@stja.nl. Een digitale versie van het jaarverslag vindt u op www.stja.nl.



1. Verslag directie

Met plezier en trots kijk ik terug op 2025

Een jaar dat in veel opzichten richtinggevend is geweest voor de toekomst van Sint Joseph. We hebben hulp gekregen van collega woningcorporaties en financieel staan we er beter voor. Het was het laatste jaar van mijn voorganger Claudia Beumer en een jaar waarin opnieuw duidelijk werd hoe sterk en betrokken onze organisatie is.

De maatschappelijke opgaven waren in 2025 duidelijk voelbaar: woningtekort, druk op wijken, politieke onzekerheid, een groeiende behoefte aan betaalbare woningen en toenemende sociaal-maatschappelijke complexiteit. Ondanks deze uitdagingen is onze organisatie wendbaar, koersvast en dicht bij onze huurders.

Samen met onze partners

Dankzij de samenwerking met collega woningcorporaties Reggewoon en De Woonplaats konden we belangrijke stappen zetten in renovatie en nieuwbouw, zoals in de Westeres, Rumerslanden en het Indiëterrein. Voor een corporatie met beperkte financiële ruimte is deze steun van grote waarde.

De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor thema's als de warmtetransitie, zorg en veiligheid en het woningbouwprogramma is groot. De samenwerking met Beter Wonen, de gemeente Almelo, zorg- en welzijnspartners, politie en andere maatschappelijke organisaties blijft essentieel.

Dicht bij onze huurders

Onze dienstverlening wordt gewaardeerd. De hoge KWH-klantwaarderingen en de A-score in de Aedes-benchmark bevestigen dat onze keuze voor persoonlijke dienstverlening werkt. Huisbezoeken, betrokkenheid in projecten en onze aanwezigheid in de wijk dragen significant bij aan deze waardering.

De visitatie over de periode 2021–2024 leverde waardevolle inzichten op. Sint Joseph wordt gezien als een corporatie die vanuit een diepgevoelde betrokkenheid voor huurders het verschil maakt. Het oordeel 'goed' op maatschappelijke waarde en 'excellent' op maatschappelijke verankering en besturing bevestigen dat wij de juiste keuzes maken.

Ook op het gebied van woningkwaliteit zetten we stappen voor onze (toekomstige) huurders. In 2025 zijn 116 EFG-woningen geïsoleerd, 153 woningen zijn voorzien van zonnepanelen en onze CO₂-uitstoot is met ruim 10% afgenomen. Diverse projecten zijn in voorbereiding of uitvoering, waaronder de herontwikkeling van Rumerslanden. De resultaten in de stad zijn goed zichtbaar en huurders zijn zeer tevreden over de kwaliteit van de projecten. Daarnaast markeerde de oplevering van De Juffers een bijzondere mijlpaal: na zeven jaar konden we weer nieuwbouw realiseren.

Met vertrouwen in de toekomst

Financieel staan we er beter voor. In maart 2025 zijn we van bijzonder beheer naar verdiepend beheer gegaan, en in november volgde het bericht dat Sint Joseph ook dit traject succesvol heeft afgerond en weer in regulier beheer is ondergebracht. Onze financiële ruimte blijft beperkt, maar we blijven zoeken naar mogelijkheden om optimaal bij te dragen aan de opgave in Almelo. Zie verder bij hoofdstuk 5. Financiën.

Wij blijven ons ook in 2026 inzetten voor veerkrachtige wijken in Almelo. Wij bouwen verder aan een toekomstbestendige organisatie: koersvast, samenwerkend binnen en buiten de stad, realistisch over onze middelen en trouw aan onze maatschappelijke opdracht. Onze medewerkers vormen de basis van ons succes. Ze handelen vanuit onze kernwaarden — betrokken, betrouwbaar en ondernemend — en investeren in hun eigen ontwikkeling en die van elkaar.



Dank aan alle collega's die zich dagelijks inzetten om onze bewoners zich thuis te laten voelen.
Ik kijk ernaar uit om samen met bewoners, medewerkers, OR, HAR, RvC en partners te blijven werken aan goed en betaalbaar wonen in veerkrachtige wijken in Almelo.

Hartelijke groet,

Susanne Bomer-ter Hedde
directeur-bestuurder

Almelo, januari 2026



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

Voor de Raad van Commissarissen (hierna RvC) staat de volkshuisvestelijke opgave in Almelo centraal. De maatschappelijke vraagstukken waarmee we worden geconfronteerd, vereisen soms innovatieve oplossingen die nog niet direct voorhanden zijn. Binnen de mogelijkheden die we hebben, willen we als RvC van Sint Joseph optimaal bijdragen aan deze opgave. Hierin zoeken we de grenzen op, omdat we dit noodzakelijk vinden voor de opgave, voor de (toekomstige) huurders van Sint Joseph, voor de buurt en voor de stad. Er wordt vanuit de solidariteitsgedachte ook nadrukkelijk gezocht naar samenwerking met andere corporaties in de regio.

De inspanningen van Sint Joseph in de afgelopen jaren beginnen zichtbaar resultaat op te leveren. Er gebeurt veel in Almelo en daar levert Sint Joseph een belangrijke bijdrage aan. Er is hard gewerkt aan het creëren van financiële ruimte voor investeringen, zodat bijgedragen kan worden aan veerkrachtige wijken. Sint Joseph is goed in control, waardoor het WSW extra investeringsruimte voor Sint Joseph wil borgen. De middelen die hierdoor beschikbaar komen worden ingezet voor de vele opgaven die er liggen in Almelo. Diverse renovatie- en onderhoudsprojecten zijn met succes gestart en afgerond. Hiermee zijn mooie resultaten neergezet. Voor het eerst sinds lange tijd is er ruimte om te investeren in nieuwbouw. De samenwerking met andere corporaties in de regio heeft geleid tot grootschalige projecten waarin woningen grondig worden gerenoveerd en toekomstbestendig worden gemaakt. Ook op het gebied van duurzaamheid. Deze samenwerking zorgt voor toevoeging van nieuwe woningen aan het woningenbestand. Dit is een belangrijke ontwikkeling gelet op de grote vraag naar woningen die er ook in Almelo is. Daarnaast wordt hiermee een belangrijke impuls gegeven aan het creëren van veerkrachtige wijken.

Het jaar 2025 stond ook in het teken van een bestuurswissel. Mevrouw C.M. Beumer heeft aangegeven om na twee bestuursperiodes bij Sint Joseph ruimte te maken voor een nieuwe directeur-bestuurder. Als RvC zijn we blij dat we deze bestuurswissel intern hebben kunnen opvullen in de persoon van mevrouw S.M. Bomer. We hebben veel vertrouwen dat zij, samen met de organisatie, de stabiele koers van Sint Joseph voortzet.

We zijn trots op de organisatie en onze directeur-bestuurder Claudia Beumer, die zich met hart en ziel ingezet hebben om deze mooie ontwikkelingen mogelijk te maken. We zien uit naar het komende jaar waarin de projecten volop in uitvoering gaan. Het is duidelijk dat Sint Joseph na jaren van hard werken in een andere flow zit en het verschil maakt voor huurders en toekomstige huurders in Almelo.

Onze visie op toezicht en toetsing

Onze toezichtvisie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid en de financiering van Sint Joseph en de onderlinge wisselwerking in rollen. Deze visie wordt jaarlijks besproken en is onder andere leidraad tijdens de zelfevaluatie.

De opgave om veerkrachtige wijken te creëren in Almelo is groot. Deze opgave is verwerkt in de portefeuillestrategie, het koersplan en het bedrijfsplan. Sint Joseph heeft de taak om de keuzes die hieruit voortvloeien te realiseren. Het bestuur is verantwoordelijk voor de leiding van de organisatie en legt daarover verantwoording af: intern aan de RvC en extern aan wettelijk of maatschappelijk geautoriseerde instanties.

De RvC heeft als doel toezicht te houden op de effectieve en efficiënte uitvoering van de maatschappelijke opgave en taken van Sint Joseph. Vanuit een maatschappelijk perspectief ondersteunt de RvC de doelstellingen van Sint Joseph, terwijl zij opereert vanuit een 'betrokken afstand'. Deze positie stelt de RvC in staat om een objectieve en onafhankelijke beoordeling te waarborgen.

De RvC heeft het afgelopen jaar nog meer de rol van advies- en sparringpartner genomen. Dit is een logische ontwikkeling. De organisatie is in control en er spelen strategische vraagstukken. De RvC en de directeur-bestuurder verwachten deze rol ook voor 2026.



Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2025 bestond de RvC van Sint Joseph uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Alle leden moeten voldoen aan algemene eisen die gaan over persoonlijke competenties. Daarnaast heeft ieder lid eigen, specifieke eisen, zoals kennis en ervaring over bepaalde onderwerpen (zie het profiel in de tabel).

Bij het samenstellen van de RvC letten we op een goede mix van kennis, ervaring en maatschappelijke achtergronden. Samen moeten de leden genoeg weten om het beleid, de strategie, de dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering goed te beoordelen. Dit doen zij tijdens vergaderingen en themabijeenkomsten.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
drs. M. Zandvoort, man (1968) <i>Lid RvC</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Zelfstandig interim Financieel Manager.	Lid RvT en voorzitter AC van Trias jeugdhulp. Lid RvC en lid AC van Zorggroep Oude en Nieuwe Land.	Financiën & ICT
Ing. D.Janssen Msus, man (1968) <i>Lid RvC</i> <i>Voordracht</i> <i>huurdersorganisatie</i>	Partner/medeoprichter Rizoem B.V. Ontwikkelaar in opdracht van Rizoem.	Lid Werkveld AdviesCommissie (WAC) Sociaal-Ruimtelijk Transitie management.	Vastgoed & innovatie
J.M.G. Waaijer MBA, vrouw (1972) <i>Voorzitter RvC</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i>	Bestuurs- en organisatieadviseur. Eigenaar van Zinvol Zijn.	Voorzitter RvT Stichting Onderwijscentrum Almelo. Lid RvT ZorgAccent. Associé bij Lysias Advies.	Bestuurlijk/ Almelo
drs. M. Weekhout, vrouw (1964) <i>Vicevoorzitter RvC</i> <i>Voorzitter</i> <i>remuneratiecommissie</i>	Rector Twents Carmel College.	Voorzitter Stuurgroep Sterk Techniek Onderwijs Twente. Voorzitter Academische Opleidingsschool AOSON. Lid Toezichthoudend Bestuur Samenwerkingsverband Passend Onderwijs VO. Lid bestuur, secretaris SamenSOM. Lid dagelijks bestuur Stedenband VO.	Juridisch & governance
A.M. van der Berg MSc, vrouw (1989) <i>Lid RvC</i> <i>Lid auditcommissie</i>	Afdelingsmanager Apotheek Medisch Spectrum Twente, Enschede.		Sociaal maatschappelijk



Voordracht huurdersorganisatie			
-----------------------------------	--	--	--

Samenstelling RvC (peildatum 31-12-2025)

Mutaties

In 2025 hebben twee mutaties plaatsgevonden in de RvC. Het gaat om de RvC leden met het profiel Financiën en ICT en het profiel Vastgoed en Innovatie. Voor de werving en selectie is een gespecialiseerd bureau ingeschakeld. Er zijn nieuwe profielen opgesteld en de vacatures zijn openbaar gemaakt via de website van Sint Joseph, LinkedIn en de website van het bureau. Na een zorgvuldige selectie van de kandidaten en meerdere gesprekken zijn de heer Zandvoort (financiën en ICT) en de heer Janssen (vastgoed en innovatie) benoemd voor een periode van vier jaar. Met de komst van de twee nieuwe RvC leden zijn de commissies opnieuw samengesteld.

Commissie	Voorzitter	Lid
Remuneratiecommissie	M. Weekhout	J.M.G. Waaijer
Auditcommissie	M. Zandvoort	A.M. van der Berg

Samenstelling commissies, peildatum 31/12/2025

De eerste termijn van mevrouw Weekhout liep af in 2025 en zij is herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar. Zij is ook benoemd tot vicevoorzitter.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie (Rem) kwam in 2025 twee keer bij elkaar voor een reguliere bijeenkomst met de bestuurder. In deze bijeenkomsten zijn hoofdzakelijk de voortgang van de bestuursopdracht 2025 besproken en een eindevaluatie.

Het jaar 2025 heeft voor de Rem, naast de reguliere taken, grotendeels in het teken gestaan van de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. Mevrouw Beumer heeft in december 2024 aangegeven geen derde termijn in de rol van directeur-bestuurder te ambiëren binnen Sint Joseph Almelo. Met begeleiding van een bureau dat is gespecialiseerd in werving en selectie is een opvolgingsstrategie opgesteld die past bij de fase waarin de organisatie zich bevindt. Het profiel voor de nieuwe bestuurder is opgesteld na consultatie van het managementteam, de controller, medewerkers, de ondernemingsraad (OR) en de huurderadviesraad (HAR). Uit de consultatie bleek een solide basis om de vacature directeur-bestuurder Sint Joseph Almelo eerst intern vacant te stellen. Op 18 juni 2025 is ingestemd met de voorgenomen benoeming van mevrouw S. Bomer als nieuwe directeur-bestuurder. De Aw heeft hiervoor op 22 augustus 2025 een positieve zienswijze afgegeven, waarna is besloten om mevrouw Bomer per 1 januari 2026 te benoemen als nieuwe directeur-bestuurder van Sint Joseph.

Auditcommissie

De auditcommissie (AC) is in 2025 gewijzigd van samenstelling. De heer Zandvoort is als voorzitter benoemd en volgt daarmee de heer Burgerhout (afgetreden wegens einde benoemingstermijn) op. Samen met mevrouw Van der Berg vormt hij de AC. Mevrouw Weekhout is vanwege haar lidmaatschap van andere commissies, teruggetreden uit de AC. De commissie kwam in 2025 vier keer fysiek bij elkaar. Bij de bijeenkomsten waren naast de leden van de AC de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller aanwezig. In verband met opvolging van de vertrekkende directeur-bestuurder mevrouw Beumer (per jaareinde 2025), heeft de manager Wonen, mevrouw Bomer, de vergaderingen in het 2de halfjaar als toehoorder bijgewoond. Bij twee bijeenkomsten was ook de externe accountant aanwezig. Naast de fysieke bijeenkomsten werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden via telefoon en mail. Voorafgaand aan het overleg van de AC in september 2025 is een sessie met het thema "sturing" georganiseerd. In deze sessie zijn diverse elementen van financiële en vastgoedsturing binnen Sint Joseph toegelicht. Deze sessie was georganiseerd voor de AC, waarbij de commissaris met profiel Vastgoed, de heer Janssen ook aanwezig was. De heer Janssen was ook bij het overleg van de AC in november aanwezig in verband met een éénmalige vervanging van mevrouw Van der Berg.

De belangrijkste gespreksonderwerpen in de AC waren:

- de kwartaalrapportages inclusief de ontwikkeling van de financiële ratio's in relatie tot monitoring van het bedrijfsplan;
- de managementletter en accountantsverslag 2024 van de externe accountant;
- de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2024;



- het controleplan 2025 van de controller en van de externe accountant;
- de bespreking van het bedrijfsplan 2026;
- de verantwoording van het activiteitenplan 2024 van de controller;
- de uitkomsten van de pentest en het bezoek van een mystery guest bij Sint Joseph;
- de Handreiking Aw integriteit en fraude woningcorporaties 2025;
- de mogelijke impact van het voornemen van het kabinet om de huren te bevriezen.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2025:

Naam	Benoemd per	Herbenoeming per	Aftreding per
J.M.G. Waaijer	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027
M. Weekhout	24-02-2021	24-02-2025	24-02-2029
A.M. Van der Berg	05-04-2023	05-04-2027	05-04-2031
M. Zandvoort	25-02-2025	25-02-2029	25-02-2033
D. Janssen	08-04-2025	08-04-2029	08-04-2033

Honorering RvC

In de statuten van Sint Joseph is opgenomen dat de RvC jaarlijks haar vergoeding vaststelt. Als corporatie valt Sint Joseph onder de wet WNT (Wet Normering Topinkomens). De VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) kent daarbovenop een voor alle leden bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'. De RvC heeft bij de vaststelling van de vergoeding deze beroepsregel gehanteerd. Sint Joseph valt in de grootteklasse F. Daarbij zijn de geadviseerde bezoldigingsmaxima voor een lid en een voorzitter gehanteerd. Voor het jaar 2025 betekende dit:

Naam	2025 in €	2024 in €
E.R. Burgerhout*	2.747	15.600
J.M.G. Waaijer, voorzitter	24.720	23.400
M. Weekhout	16.480	15.600
A.M. van der Berg	16.480	15.600
M. Zandvoort	13.733	
D. Janssen	12.360	

*Einde maximale zittingstermijn 1 maart 2025

Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,23 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2025 voor in totaal €1.420 aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.

Governance en compliance

De RvC zag toe op de naleving van wet- en regelgeving, statuten en eigen reglementen. Alle relevante onderwerpen die de RvC periodiek moet bespreken, zijn geïnventariseerd, opgenomen in de jaarplanning en tijdens vergaderingen behandeld. Sint Joseph conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen uit deze code zijn nageleefd. Naar oordeel van de RvC is voldaan aan de eisen voor onafhankelijkheid. Ook is in de vergadering van de RvC aandacht geweest voor vastgoedbezit van directeur-bestuurder en toezichthouders. Twee toezichthouders hebben gemeld vastgoed te bezitten naast de eigen woning. Dit vastgoedbezit bevindt zich in beide gevallen buiten de woningmarktregio van Sint Joseph. Het vastgoedbezit van één toezichthouder betreft twee woningen naast de eigen woning. Van deze twee woningen is één verhuurd en dit is een verhuring in de vrije sector. De andere toezichthouder heeft gemeld een belang te hebben in een onderneming die onder andere sociale huurwoningen verhuurt en een belang heeft in de verhuur van studentenhuysvesting. Daarnaast heeft deze toezichthouder een vakantiehuis in bezit dat niet wordt verhuurd.



Volgens de RvC is het vastgoedbezit van beide toezichthouders niet in strijd met de Governancecode en de handreiking vastgoed. De directeur-bestuurder en de overige toezichthouders bezitten geen vastgoed naast de eigen woning.

Door Sint Joseph zijn geen financiële voordelen geboden die niet vallen onder het beloningsbeleid. Jaarlijks wordt besproken of en zo ja in hoeverre sprake is van verwevenheid tussen reguliere werkzaamheden van de RvC leden en Sint Joseph. Leden van de RvC hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met Sint Joseph. Ook hebben zij geen andere werkzaamheden voor Sint Joseph verricht buiten hun functie als toezichthouder.

Taakopvatting

De RvC hanteert een transparante werkwijze en toont actieve betrokkenheid bij lopende zaken en urgente vraagstukken waarmee de directeur-bestuurder wordt geconfronteerd. Indien nodig worden leden van het managementteam (MT) uitgenodigd voor de overlegvergaderingen tussen de directeur-bestuurder en de RvC. Daarnaast onderhoudt ieder RvC-lid, op basis van zijn/haar specifieke aandachtsgebied, afstemming met een MT-lid waar relevant. Relevante zaken vanuit de RvC worden zorgvuldig afgestemd met de organisatie via de bestuurssecretaris, die ook fungeert als secretaris van de RvC.

Om een goed beeld te behouden van de dynamiek, actuele ontwikkelingen en organisatiecultuur nemen RvC-leden periodiek deel aan interne stages en personeelsbijeenkomsten. Ook in 2025 maakte de RvC samen met de directeur-bestuurder, het MT en een aantal medewerkers een rondgang langs bezit.

Net als in voorgaande jaren heeft een afvaardiging van de RvC gesprekken gevoerd met de HuurdersAdviesRaad (HAR) en de Ondernemingsraad (OR).

Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie vervulde mevrouw Beumer in 2025. Zij trad in dienst per 1 maart 2018 voor een periode van vier jaar. In 2021 is zij herbenoemd voor vier jaar. Dit is haar laatste termijn. Op 1 januari 2026 start mevrouw Bomer als directeur bestuurder bij Sint Joseph.

Tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC vindt frequent werkoverleg plaats. Hierbij worden relevante zaken besproken. Dat gebeurt in een open sfeer. Daarnaast communiceert de directeur-bestuurder regelmatig per mail of WhatsApp over zeer actuele zaken die de RvC aangaan.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur door middel van een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. De gesprekken in 2025 werden gevoerd door de remuneratiecommissie, mevrouw Weekhout (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid).

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid voor het bestuur is afgeleid van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Op basis hiervan is het salaris van de directeur-bestuurder, mevrouw Beumer, vastgesteld. Het salaris van het bestuur voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt. Het brutoloon (inclusief vakantiegeld) in 2025 bedroeg €167.702,-. Daarnaast werd in overeenstemming met de cao voor woningcorporaties pensioenpremie betaald. Additionele betalingen van pensioenpremie vonden niet plaats.

Naam	Functie	Datum indienst- treding	Deeltijd	Beloning*)	Belastbare onkosten- vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn
C.M. Beumer	Bestuurder	01-03-2018	1,0	€ 167.702	€ 0	€ 22.450

*) Betreft totaal brutoloon

De directeur-bestuurder maakte tot en met januari 2025 gebruik van een elektrische auto op naam van Sint Joseph. De netto leasekosten zijn verdisconteerd met reiskosten en een eigen bijdrage en hebben daarmee geen financiële gevolgen voor Sint Joseph en de WNT. Daarnaast zijn vanaf 1 februari 2025 enkel reiskosten woon-werk (€ 0,23 per kilometer) gedeclareerd. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan het bestuur.



De bezoldiging van het bestuur wordt openbaar gemaakt via publicatie van de jaarrekening op de website van Sint Joseph.

Mevrouw Beumer vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

- Lid RvC OWM Achterhoek in Aalten.
- Lid RvC Elver.
- Bestuurslid/secretaris Platform Stedelijke ontwikkeling Almelo (PSA).
- BAC lid AEDES.

De directeur-bestuurder maakte in 2025 geen melding aan de RvC van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Opleidingen

De RvC maakt twee keer per jaar afspraken over de opleidingsbehoefte. Alle leden zorgden voor voldoende bijscholing en het behalen van de benodigde PE-punten. Hieronder staan de PE-punten weergegeven die zijn behaald in 2024 en 2025.

Overzicht behaalde PE-punten door de Raad van Commissarissen:

Naam	PE-punten	
	2025	2024
J.M.G. Waaijer	5	6
M. Weekhout	10	72
A.M. van der Berg	6	7
D. Janssen	8	
M. Zandvoort	50	

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2025	2024
C.M. Beumer	26,5	38

Het toezicht in 2025

Hieronder volgt een korte toelichting op een aantal thema's die het afgelopen jaar aan de orde zijn gekomen.

Prestatieafspraken gemeente Almelo

De huurdersverenigingen SHBW en HAR, woningcorporatie Beter Wonen, de gemeente Almelo en Sint Joseph hebben meerjarige afspraken opgesteld over de periode 2022 tot en met 2026. Daarbij wordt door partijen jaarlijks een actieprogramma opgesteld. Het bestuurlijk vastgestelde actieprogramma voor 2026 is behandeld in de RvC. De meerjarige prestatieafspraken lopen in 2026 af. De gemeente Almelo, woningcorporaties en huurdersorganisaties staan daarmee voor de opgave om nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2027 tot en met 2031 op te stellen die voldoen aan de Wet regie op de volkshuisvesting.

Solidariteit

In november 2024 is de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Reggewoon en Sint Joseph. De RvC heeft hiermee instemming gegeven aan de verkoop van 111 woningen in de wijk Westeres aan Reggewoon die gerenoveerd en verduurzaamd worden. Daarnaast kan Sint Joseph voor de huurders in Almelo aan de slag met negentig nieuwbouwwoningen. Sint Joseph verhuurt de woningen en blijft het gezicht en aanspreekpunt voor de bewoners. In 2025 zijn we gestart met de voorbereidingen voor zowel de renovatie als de nieuwbouw.



De Woonplaats en Sint Joseph hebben in december 2024 en op 1 juli 2025 hun handtekening gezet onder een tweetal solidariteitsovereenkomsten, waarbij De Woonplaats een deel van de nieuwbouwopgave van Sint Joseph in Almelo overneemt. De solidariteitsbijdrage van De Woonplaats bestaat uit de realisatie van 32 nieuwe sociale huurwoningen in de wijk Rumerslanden en uit de realisatie van 35 nieuwe sociale huurwoningen op de locatie Indiëterrein. Sint Joseph verhuurt de woningen en blijft het gezicht en aanspreekpunt voor de bewoners. In 2025 zijn inmiddels de eerste woningen in Rumerslanden gerealiseerd en opgeleverd aan de bewoners. Er is een start gemaakt met de realisatie van het project op de locatie Indiëterrein.

Frauderisicobeheersing en integraal risicomanagement

Risicomanagement en strategische risico's worden ieder jaar besproken door de RvC. Frauderisico's en beheersing is meerdere keren aan bod gekomen in de RvC, onder meer in het gesprek met de accountant. De inventarisatie van de belangrijkste operationele, fraude- en compliance risico's is basis voor de audits in het jaarlijkse activiteitenplan van de controller dat besproken en goedgekeurd is door de RvC. In 2025 zijn de strategische risico's en het risicomanagementbeleid van Sint Joseph in de RvC besproken.

Organisatie

De RvC heeft zich in 2025 regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van het MT. De RvC heeft twee keer gesproken met de OR. Daarnaast heeft de RvC deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst van Sint Joseph over de laatste ontwikkelingen in Almelo op het gebied van wonen en leven. Hier waren ruim 150 deelnemers aanwezig.

Governance-inspectie Aw (Autoriteit Woningcorporaties)

Er is regelmatig contact geweest met de Aw door de directeur-bestuurder en MT. Er heeft in 2025 geen governance-inspectie plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in december 2025 haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Dit jaar uitgevoerd door de RvC zelf. Daarbij is stilgestaan bij het afgelopen jaar en is vooruitgeblikt. Geconstateerd is dat de instroom van de twee nieuwe leden soepel is verlopen. Naast het feit dat de RvC zich versterkt ziet met voldoende kennis en expertise, wordt ook de sfeer binnen de RvC als plezierig ervaren. De RvC wil klankbord zijn voor de directeur bestuurder en een omgeving faciliteren waarin zij zich vrij voelt alles te bespreken.

Bijeenkomsten

In 2025 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur en een themasessie waarbij ook een rondgang langs het bezit is gemaakt. Op één vergadering na waren de RvC leden alle vergaderingen aanwezig. De RvC heeft vier extra vergaderingen gehouden. De belangrijkste onderwerpen die tijdens deze vergaderingen zijn behandeld zijn: het ERP-systeem, het visitatierapport en de procedure en de benoeming van de nieuwe bestuurder

Met de OR en de HAR zijn twee gesprekken gevoerd, waarbij beide raden één keer met de voltallige RvC in gesprek zijn geweest. De RvC heeft, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een overleg met de externe accountant gehad over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2024.



Besluiten

Op grond van artikel 36, lid 3 van de Woningwet doet de RvC afzonderlijk verslag van de wijze waarop zij in het verslagjaar uitvoering heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens specifieke bepalingen van de Woningwet. De belangrijkste besluiten in 2025 waren:

- Huuraanpassing 2025
- Start van het Maatschappelijk Visitatietraject 2025.
- Evaluatie bestuursopdracht 2024 en vaststelling Bestuursopdracht 2025.
- Beoordeling bestuurder en vaststellen beloning en leaseauto bestuurder.
- Addendum Treasuryplan 2025.
- Gronduitruil 2. Next.
- Afwijking ten opzichte van vastgesteld prijs- en verhuurbeleid parkeerplaatsen.
- Sociaal plan Rumerslanden.
- Intern vacant stellen van de vacature directeur-bestuurder Sint Joseph.
- Toezichtvisie.
- Overeenkomst 35 appartementen Indië Sint Joseph/ De Woonplaats.
- Benoeming mevrouw S. Bomer als directeur-bestuurder van Sint Joseph per 1 januari 2026.
- Investeringsvoorstel fase 3 investeringsstatuut, 35 woningen Blauwhuisweg, groot onderhoud, renovatie en verduurzaming.
- Uitwerking Governance Reggewoon en Sint Joseph.
- Verkoopbeleid.
- Huurbeleid 2025-2028.
- Nieuw ERP-systeem.
- Herbenoemingsbesluit van mevrouw Weekhout met het profiel Juridisch.
- Woonwagens Parkbuurt.
- Bedrijfsplan 2026 en Treasuryjaarplan 2026.
- Visitatierapport 2021-2024.
- Risicomanagementbeleid.

Ten slotte

2025 was wederom een bijzonder jaar voor Sint Joseph. Er is intensief gewerkt en verder gebouwd aan een sterke en toekomstbestendige organisatie die in staat is de stedelijke opgaven effectief aan te pakken. Sint Joseph heeft hiermee een voortrekkersrol gehad. Dit is landelijk niet onopgemerkt gebleven en heeft daar zaken in beweging gezet. We zien uit naar de vele projecten die in 2026 in uitvoering gaan en waarmee Sint Joseph optimaal bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Ook zien we uit naar de samenwerking met de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw Bomer.

De RvC spreekt haar dank uit aan de directeur-bestuurder mevrouw Beumer, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers voor hun toewijding, flexibiliteit en inzet in 2025.

Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2026 tegemoet.

Jolanda Waaijer, voorzitter
Marjan Weekhout
Arlette van der Berg
Dick Janssen
Marinus Zandvoort



3. Verslag HuurdersAdviesRaad



Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2025 uit zes leden.

De HAR heeft een actief vergaderjaar achter de rug. Naast de eigen vergaderingen, de vergaderingen met directie en management en het overleg met de Raad van Commissarissen, waren er een aantal ingelaste vergaderingen over actuele zaken. Alle vergaderingen werden gehouden op het kantoor van Sint Joseph. Verder zijn de lokale en regionale bijeenkomsten door (delegaties van) de HAR bezocht.

De jaarlijkse huurdersvergadering werd gehouden op 1 april 2025 in wijkgebouw De Trefhoek. De opkomst voor de vergadering is niet groot, maar stabiel. Het overleg verliep in goede sfeer. Op deze huurdersbijeenkomst heeft de HAR zich verantwoord over het beleid van het voorgaande jaar. De vergadering heeft op voordracht van de HAR, benoemd tot lid van de HAR: mevrouw F. Kwakkelaar.

Bij de tussentijdse voortgangs- en evaluatievergaderingen over de prestatieafspraken was ook de HAR aanwezig. De andere partijen aan tafel zijn de gemeente Almelo, de corporaties Sint Joseph en Beter Wonen en de huurdersorganisatie van Beter Wonen. Het doel van deze vergaderingen is het kritisch volgen en waar nodig aanpassen van de gemaakte afspraken. Op deze bijeenkomsten is ook het actieprogramma 2026 opgesteld. De HAR heeft in deze bijeenkomsten haar inbreng kunnen geven.

Achterban

In 2025 is er weer een aantal contactmomenten geweest met de achterban, de huurders van Sint Joseph. De jaarvergadering vond, zoals gezegd, plaats op 1 april 2025. Het aantal bewonerscommissies is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Gezien de grootte van de groep heeft de HAR ervoor gekozen de jaarlijkse bijeenkomst te annuleren en alle bewonerscommissies persoonlijk te bezoeken. De HAR zal voortaan jaarlijks alle commissies bezoeken.

Gedurende het afgelopen jaar hebben huurders een beroep op de HAR gedaan over klachten, problemen of verzoeken om advies. In de meeste gevallen heeft de HAR naar tevredenheid kunnen antwoorden of er werd doorverwezen naar Sint Joseph.

In 2025 zijn twee edities van het bewonersblad uitgebracht. Het blad wordt door de huurders zeer gewaardeerd. In het bewonersblad wordt ruimte gereserveerd voor een bijdrage van de HAR. De HAR heeft aan elk bewonersblad een bijdrage geleverd.

Voor het jaar 2025 heeft de HAR als speerpunt “leefbaarheid in de wijken” gekozen. Wonen is een huis hebben, een plek waar je je veilig en thuis voelt. Ook de directe omgeving is van belang voor je woongenot. Leefbaarheid is een bijzonder uitgebreid thema waar veel partijen bij betrokken zijn. Er komt veel bij kijken en er zijn veel deelaspecten. De HAR wil graag een kleine bijdrage hieraan leveren. De huurders is gevraagd om met de HAR mee te denken over dit thema en ideeën aan te dragen. De HAR zet zich maximaal in om zoveel mogelijk betrokkenheid bij de huurders te creëren.

Ontwikkelingen

De laatste jaren zijn er door Sint Joseph veel gesprekken gevoerd met naburige wooncorporaties om te komen tot samenwerking, om zo beter aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo te kunnen voldoen. Met de hulp van woningcorporaties Reggewoon en De Woonplaats kon er in 2025 een start gemaakt worden met de realisatie van nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen. Een prachtig resultaat voor de huurders van Sint Joseph. De HAR is en wordt gedurende het hele proces op de hoogte gehouden.

In de tweede helft van 2025 vond de vierjaarlijkse visitatie bij Sint Joseph plaats over de periode 2021 tot en met 2024. Visitatie is een onderzoek door een onafhankelijke partij. Het visitatierapport geeft een oordeel over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Het resultaat van de visitatie is meer dan bijzonder, het is heel erg



goed. Sint Joseph is een inspirerend voorbeeld van een uitstekend functionerende corporatie. Belangrijk en een groot voorbeeld in het land is dat Sint Joseph andere collega corporaties heeft weten te motiveren om in het werkgebied van Sint Joseph te investeren. De HAR is zeer trots op het resultaat en is blij hier een bijdrage aan te hebben geleverd.

Wij realiseren ons als HAR dat er in de relatie huurder-verhuurder altijd knelpunten bestaan. Oplossingen liggen echter meestal niet binnen de invloedssfeer van de HAR. Wij blijven met name alert waar het de communicatie tussen de huurders en Sint Joseph betreft.

Instemming en adviezen

De HAR heeft in 2025 vijf adviesaanvragen ontvangen van Sint Joseph en hierop gereageerd. De HAR is ook akkoord gegaan met het voorstel van de RvC om Dick Janssen te benoemen als commissaris namens de huurders (opvolger van Marjan Weekhout).

Samenwerking

Op 2 december heeft de HAR persoonlijk afscheid genomen van directeur bestuurder Claudia Beumer. De HAR wil haar nogmaals hartelijk bedanken voor haar bijzondere inzet en de prettige samenwerking. Daarnaast kijken we uit naar een fijne samenwerking met haar opvolger Susanne Bomer. We wensen haar heel veel succes in deze nieuwe functie.

Gedurende 2025 werd de uitstekende verstandhouding tussen en samenwerking met de huurdersorganisatie van Beter Wonen voortgezet.

Het afgelopen jaar is twee keer vergaderd met de RvC. Tijdens deze vergaderingen werden op ongedwongen wijze ervaringen en conclusies gedeeld. De HAR ervaart de gesprekken met de RvC als prettig, transparant en constructief.

Ten slotte

De verstandhouding tussen de HAR en Sint Joseph hebben wij in het afgelopen jaar opnieuw als zeer plezierig ervaren. Al waren we het niet altijd met elkaar eens, wederzijds respect en waardering zijn hierdoor niet geschaad.

Als laatste, de sfeer, het onderlinge vertrouwen en samenwerking binnen de HAR zijn bijzonder goed. Er is ruimte voor ieders mening, de discussies zijn soms stevig, toch worden verreweg de meeste besluiten in unanimititeit genomen. Alles beschouwende ziet de HAR de toekomst met veel vertrouwen tegemoet.

P. Roskam
voorzitter HAR

Almelo, januari 2026



4. Verslag Ondernemingsraad

Inleiding

2025 was een jaar van verandering, samenwerking en belangrijke ontwikkelingen. We hebben afscheid genomen van twee betrokken OR-leden en nieuwe collega's verwelkomd. Daarnaast is in 2025 kenbaar gemaakt dat onze directeur-bestuurder Claudia eind dit jaar afscheid van ons zal nemen. Dit was een belangrijk moment dat invloed heeft gehad op diverse gesprekken en een adviesaanvraag. Het afgelopen jaar stond in het teken van continuïteit, professionalisering en het versterken van onze rol als gesprekspartner binnen de organisatie.

Samenstelling en verkiezingen

Door het vertrek van Addie en Emiel kwamen er twee vacante plaatsen vrij. Verkiezingen waren gepland op 24 juni, maar deze zijn niet doorgegaan omdat er zich twee kandidaten hadden aangemeld. In september hebben we afscheid genomen van Addie en Emiel en tegelijkertijd twee nieuwe leden verwelkomd: Jeroen Brinks en Andrea Kippers.

De nieuwe rolverdeling binnen de OR is in goed overleg vastgesteld:

- **Voorzitter:** Roel Breed
- **Vicevoorzitter:** Andrea Kippers
- **Secretaris:** Marjolein Vleugels
- **Leden:** Naomi Winter en Jeroen Brinks

Overleggen en activiteiten

- **18 juni:** Jaarlijks overleg met de RVC.
- **1 december:** Jaarlijks overleg met een delegatie van de RVC.

Daarnaast vonden de reguliere **OR-DIR vergaderingen** plaats op: 11 maart, 13 mei, 1 juli, 9 september en op 21 oktober hadden we onze laatste vergadering met Claudia Beumer. 11 december hadden we onze eerste OR-DIR vergadering met onze nieuwe directeur-bestuurder Susanne Bomer.

Visitatie

Een belangrijk moment dit jaar was de visitatie. Reaflex voerde dit uit. Op 11 juni was de startbijeenkomst van de visitatie met het MT, de HAR, de RVC en een afvaardiging van de OR. Donderdag 26 juni 2025 hebben wij gesproken met Reaflex en stilgestaan bij de samenwerking, de rol van de OR en hoe we gezamenlijk kunnen bijdragen aan een sterke organisatie. Dit was waardevol. Op woensdag 25 september heeft een afvaardiging van de OR bij het eindgesprek gezeten. We hebben goed gescoord op alle onderdelen, we mogen trots zijn op het behaalde resultaat.

Training & Inspiratie

- Op 20 maart bezochten twee leden de bijeenkomst van het OR-platform Twente bij Reggewoon.
- Op 9 juli volgden wij de training 'Basiscursus OR', georganiseerd door ExplainIT.
- Op 1 oktober bezochten twee leden de bijeenkomst van het OR-platform Twente bij Domijn.
- Op 3 november waren er een aantal OR-leden aanwezig bij de: Inspiratiedag "De toekomst van de OR" georganiseerd door FLOW & Samenwerk@corporatie.
- Op 27 november bezochten twee leden de bijeenkomst van het OR-platform Twente bij De Woonplaats.

Instemmingsverzoeken

In 2025 hebben we verschillende instemmingsverzoeken behandeld:

- Verplichte snipperdagen 2025 (**instemming verleend**)
- 5 maart: Vernieuwde integriteitscode (**instemming verleend**)
- 5 november: Loopbaanontwikkeling (**instemming verleend**)
- 5 november: Aanpassing calamiteitenregeling (**instemming verleend**)



Adviesaanvragen

Op het gebied van adviesaanvragen waren er de volgende belangrijke punten:

- **23 april:** Functie- en kandidaat profiel Directeur-bestuurder (**positief advies**)

Twee OR-leden waren betrokken bij de gesprekken.

- **3 oktober:** Nieuw ERP-systeem (**positief advies**)

Inclusief de keuze voor een externe adviseur voor implementatie. Voor de implementatiefase volgt nog een adviesaanvraag.

Onderwerpen die wij als Ondernemingsraad hebben ingebracht

Naast de formele instemmings- en adviesaanvragen heeft de OR actief onderwerpen aangedragen die volgens ons aandacht verdienen. Deze input kwam voort uit signalen van collega's en onze eigen observaties. In 2025 betrof dit het aanstellingsbeleid en de calamiteitenregeling. De OR is tevreden dat deze thema's door de organisatie zijn opgepakt.

Terugblik en vooruitblik

We kijken terug op een intensief en waardevol jaar waarin we hebben gewerkt aan professionalisering, samenwerking en het versterken van onze rol. Met nieuwe leden en frisse ideeën zijn we klaar om in 2026 verder te bouwen aan een sterke organisatie waarin de stem van medewerkers gehoord wordt. Met het intreden van Susanne Bomer als nieuwe directeur-bestuurder, kijken we uit naar het opbouwen van een wederom positieve, constructieve relatie tussen de OR en de directeur-bestuurder.

Dank aan alle collega's voor het vertrouwen en de samenwerking. Samen maken we het verschil!



Roel Breed
voorzitter Ondernemingsraad

Almelo, januari 2026



5. Financiën

Inleiding

Als corporatie is het cruciaal om een duidelijk beeld te hebben van de opgave en financiële positie, zowel nu als in de toekomst. Dit stelt ons niet alleen in staat om goede afwegingen te maken (prioritering), maar ook om te bepalen wat we zelfstandig financieel kunnen realiseren en waarvoor alternatieve oplossingen gezocht moeten worden. Het realiseren van de opgave staat bij Sint Joseph bovenaan. Daarbij gaat het er niet perse om dat Sint Joseph deze zelf(standig) realiseert, als deze maar gerealiseerd wordt.

Periodiek worden de portefeuillestrategie en complexstrategieën geactualiseerd. Hiermee is er een goed beeld van de volkshuisvestelijke opgave. Op middellange termijn zijn de financiële middelen van Sint Joseph te beperkt om de volledige opgave zelfstandig te kunnen realiseren. Daarom zijn we op zoek gegaan en blijven we op zoek naar de middelen/oplossingen die daarvoor nodig zijn. Zo hebben we eind 2024 afspraken gemaakt met Reggewoon en De Woonplaats over overname van bezit en opgaven in Almelo.

Het financieel beleid omvat:

- Continu weten hoe we er financieel voor staan (op basis van de inzichten op dat moment).
- De (financiële) continuïteit waarborgen op de korte en lange termijn.
- De financiële mogelijkheden in beeld brengen en creëren om daarmee onze maatschappelijke taken uit te kunnen blijven voeren.
- De (financiële) risico's zien en daarop beheersmaatregelen treffen.
- De financiële haalbaarheid en impact van de gemaakte keuzes toetsen om daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de besluitvorming.

Sturing

Binnen Sint Joseph stellen we minimaal één keer per jaar een financiële meerjarenbegroting op. Deze meerjarenbegroting is de financiële vertaling van alle maatregelen uit de portefeuillestrategie, de complexplannen, het huurbeleid en andere (beleids)keuzes. Bij de totstandkoming van de meerjarenbegroting zijn veel collega's en teams betrokken, waardoor de meerjarenraming een gedragen en goed onderbouwd beeld geeft. De meerjarenbegroting stelt ons enerzijds in staat om te toetsen of de maatregelen financieel haalbaar zijn en anderzijds geeft het ons inzicht in de impact van bepaalde keuzes (en welke ruimte er mogelijk nog is). Aanvullend maken we op verschillende momenten scenario's om de impact en mogelijke sturingsmogelijkheden goed in beeld te brengen. Een meerjarenbegroting staat niet vast, maar is continu aan veel verschillende beïnvloedbare en vooral ook aan niet-beïnvloedbare factoren blootgesteld. We sturen tijdig bij op basis van nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden. Afhankelijk van de impact nemen we passende maatregelen.

Naast de meerjarenbegroting stellen we een bedrijfsplan (inclusief begroting) voor het komende jaar op. Hierin geven we duidelijk aan wat we in dat jaar concreet gaan doen, welke financiële middelen we daarvoor nodig hebben en hoe we dit gaan financieren (treasuryjaarplan).

Ieder kwartaal maken we een managementrapportage waarin we over de voortgang van het bedrijfsplan rapporteren en waarin we een doorkijk voor het hele jaar maken. Ook de genomen en te nemen acties en mogelijke risico's geven we daarin weer. De managementrapportage bespreken we in het managementteam, de auditcommissie, de RvC en met het WSW. Naast deze meer formele rapportages hebben we verschillende operationele rapportages voor managers en medewerkers, zoals een maandelijks verkoopdashboard, verhuurdashboard en een maandelijks budget-uitputtingsrapportage.



Kaders

Volgens ons reglement 'Financieel beleid en beheer' volgen we bij Sint Joseph in hoofdlijnen de volgende kaders:

- Beleids-/procedureregels: deze zijn vastgelegd in onder andere het statuut, het reglement 'Financieel beleid en beheer', het treasury statuut, het investeringen statuut en de procuratieregeling. Ook de rol van de onafhankelijke controller is hierin duidelijk beschreven.
- Financiële kaders: deze beschrijven we hierna.

Financiële kaders

Het voldoen aan de financiële kaders is noodzakelijk om de (financiële) continuïteit voor de toekomst te waarborgen. Tegelijkertijd hebben we een maatschappelijke opgave die veel geld kost. Dat moet gefinancierd worden. Het (minimaal) voldoen aan de geconsolideerde ratio's van het WSW is daarom een belangrijke vereiste. Zonder WSW-borging is het vrijwel onmogelijk om financieringen aan te trekken voor onze opgave (en herfinancieringen).

We hanteren daarom onderstaande normen (geconsolideerd DAEB en niet-DAEB):

Norm	Norm Aw DAEB tak	Norm Aw niet-DAEB tak	Norm WSW Totaal	Interne signalerings- norm
ICR	Minimaal 1,4	Minimaal 1,8	Minimaal 1,4	Minimaal 1,4
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 65%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Minimaal 30%	Minimaal 30%	Minimaal 30%	Minimaal 35%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 65%
Onderpandsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	n.v.t.	n.v.t.	Maximaal 70%	Maximaal 65%

We hebben de eigen normen voor de solvabiliteit en de LTV iets scherper gezet dan de normen van het WSW. De reden om wat ruimte aan te houden ten opzichte van de Aw/WSW-normen is omdat we bij deze normen vooral afhankelijk zijn van de berekeningswijze van de beleidswaarde (onder andere disconteringsvoet), waar we beperkt invloed op hebben. De interne signaleringsnorm is daarbij geen absolute grens, maar duidelijk een signaleringsgrens.

Continuïteitsratio's

De rentedekkingsgraad (ICR) is een getal dat laat zien of de reguliere inkomsten (zoals huur) voldoende zijn om de reguliere uitgaven en rentelasten te betalen.

De Loan to Value (LTV) laat de waarde van de leningen zien ten opzichte van de waarde van het vastgoed van de corporatie. De waarde van het vastgoed wordt hier bepaald op basis van het eigen beleid (beleidswaarde).

De solvabiliteit betreft het eigen vermogen als percentage van de totale bezittingen. Ook hier bepaalt het eigen beleid (beleidswaarde) de hoogte.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio betreft de vergelijking tussen de marktwaarde van de totale schuldpositie en de marktwaarde van het totale bezit.

De onderpandsratio maakt de vergelijking tussen de marktwaarde van de geborgde leningen (hoogte leningen inclusief de vergoeding bij vervroegde aflossing) en de marktwaarde van het vastgoed die als onderpand is gegeven aan het WSW.



Realisatie 2025 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2024	Begroting 2025	Jaarrekening 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028	Bedrijfsplan 2029	Bedrijfsplan 2030	Bedrijfsplan 2031
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,72	1,70	1,85	1,80	1,91	1,79	1,69	2,08	1,64
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,62	1,63	1,76	1,67	1,78	1,66	1,55	1,95	1,56
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	3,57	3,15	3,49	4,04	4,19	4,16	4,13	4,83	3,66
LTV	maximaal 65%	maximaal 70%	44%	47%	44%	38%	39%	39%	42%	45%	48%
<i>Daeb</i>	maximaal 65%	maximaal 70%	46%	49%	46%	39%	41%	41%	44%	47%	50%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 65%	maximaal 70%	26%	28%	26%	24%	24%	25%	24%	23%	21%
Solvabiliteit	minimaal 35%	minimaal 30%	48%	46%	51%	58%	56%	56%	51%	50%	48%
<i>Daeb</i>	minimaal 35%	minimaal 30%	48%	46%	51%	58%	56%	56%	51%	50%	48%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 35%	minimaal 30%	74%	71%	75%	77%	78%	77%	78%	79%	81%
Dekkingsratio **	maximaal 65%	maximaal 70%	38%	39%	32%	33%	33%	33%	34%	37%	39%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	5.641	5.916	6.875	6.467	7.318	6.709	5.805	9.808	6.390
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	39.510	48.012	38.432	22.928	34.571	35.620	44.361	62.649	50.923
Onderpandsratio *	maximaal 65%	maximaal 70%	41%	42%	35%	35%	36%	35%	37%	39%	41%
* De onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2026											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2026											
De doorkijk naar 2026-2031 betreft het Bedrijfsplan 2026 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2025 en aanpassingen n.a.v. aanvulling op Bedrijfsplan 2026											

Er wordt op de korte en middellange termijn voldaan aan de ratio's. Sint Joseph gaat/moet de komende twintig jaar flink (noodzakelijk en verplicht) investeren in Almelo. Een groot deel van deze investeringen is echter financieel onrendabel en zal op termijn een grote wissel trekken op de financiële positie van Sint Joseph. Binnen de financiële mogelijkheden doen we het maximale en wordt er veel gerealiseerd. De financiële mogelijkheden zijn op termijn echter te beperkt om structurele invulling te geven aan de volledige langjarige noodzakelijke opgave in Almelo. Om langjarig te blijven voldoen aan de ratio's zijn (prioriteits-)keuzes gemaakt en blijven we op zoek naar alternatieve oplossingen.

De bovenstaande LTV en solvabiliteit zijn beide gebaseerd op de beleidswaarde. We houden geen rekening met de aanpassingen in het waarderingshandboek.



Analyse jaarresultaat totaal DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2025	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Huuropbrengsten	37.696	37.795	36.764
Overige opbrengsten	1.247	1.114	1.189
Lasten servicecontracten	-1.275	-1.272	-1.143
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.588	-2.467	-2.634
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.647	-13.533	-14.789
Overige directe operationele lasten	-2.470	-2.507	-2.479
Netto resultaat exploitatie	18.963	19.130	16.908
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	5.467	5.696	2.709
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.368	24.214	46.484
Netto resultaat overige activiteiten	-	61	-1
Overige organisatiekosten	-2.479	-2.193	-1.958
Leefbaarheid	-1.281	-1.323	-1.234
Saldo financiële baten en lasten	-8.587	-8.035	-8.795
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.715	37.550	54.113
Belastingen	249	494	754
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.964	38.044	54.867

Zoals in de tabel te zien is, bepaalt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (de waardeverandering van het vastgoed) voor het grootste deel het resultaat. Dit is een boekhoudkundig resultaat, waar Sint Joseph vrijwel geen invloed op heeft. Het overgrote deel van ons bezit gaan we niet verkopen, gelet op onze primaire taak: 'het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, die beperkte financiële ruimte hebben en/of een zorgvraag hebben'. Het blijft daarom vooral een boekhoudkundig (in dit geval positief) resultaat.

Resultaat 2025 ten opzichte van de begroting 2025

Over 2025 is een resultaat van € 38,0 miljoen gerealiseerd ten opzichte van een begroot positief resultaat van € 4,0 miljoen. Het resultaat in 2025 wijkt daarmee € 34,0 miljoen af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 32,5 miljoen hoger dan begroot. Dit hangt samen met de stijging van de waarde van het vastgoed.

Resultaat 2025 ten opzichte van het resultaat 2024

In 2025 is een resultaat gerealiseerd van € 38,0 miljoen positief. In vergelijking tot het gerealiseerd resultaat in 2024 van € 54,9 miljoen positief is dit een daling van € 16,8 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:



- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 22,3 miljoen lager dan in 2024. Dit hangt samen met een lagere stijging van de waarde van het vastgoed in 2025 in tegenstelling tot een hogere stijging van de waarde in 2024.
- In 2025 lag het netto resultaat exploitatie € 2,2 miljoen hoger dan in 2024.
- Ook hebben we in 2025 ten opzichte van 2024 € 3,0 miljoen meer ontvangen aan verkoopresultaat.

Kasstroom en financiering(swijze) totaal DAEB en niet-DAEB

Hiervoor is het resultaat van Sint Joseph besproken. Aangegeven is dat een belangrijk deel van het resultaat wordt bepaald door boekhoudkundige posten die geen 'echt' geld zijn. Sint Joseph stuurt daarom met name op haar kasstromen. Deze geven aan welke inkomsten er daadwerkelijk zijn geweest, welke uitgaven we hebben gedaan en welke financieringen we daarvoor hebben aangetrokken. Als de kasstromen goed zijn (lees: ICR), is een corporatie in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen.

(* 1.000)	Begroting 2025	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Ontvangsten	39.040	39.013	38.193
Uitgaven	-33.124	-32.138	-32.552
Operationele kasstroom	5.916	6.875	5.641
MVA ingaande kasstroom (verkozen)	19.905	18.646	6.397
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-36.898	-26.816	-27.256
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	5	5	6
(Des)investeringskasstroom	-16.988	-8.165	-20.853
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	22.049	13.000	15.000
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-10.854	-10.854	-842
Financieringskasstroom	11.195	2.146	14.158
Totale mutatie Liquide middelen	123	856	-1.054

In 2025 is voor € 10,9 miljoen aan leningen afgelost. Dit is inclusief twee leningen van totaal € 10 miljoen die tegen marktwaarde overgegaan zijn naar Reggevoon als onderdeel van de Activa-Passiva-Transactie inzake 111 woningen in Almelo.

Er zijn drie nieuwe leningen aangetrokken van € 7 miljoen, € 4 miljoen en € 2 miljoen tegen een rentepercentage van respectievelijk 3,384% (15 jaar), 3,174% (10 jaar) en 3,069% (8 jaar). Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2025 € 220 miljoen (2024: € 218 miljoen) en heeft een gewogen gemiddeld rentepercentage van 3,61% (2024: 3,67%). Hiervan is € 15 miljoen in de vorm van een variabele hoofdsomlening. Deze is momenteel volledig benut. Mocht er tijdelijk overliquiditeit zijn, dan kunnen we deze gebruiken om de variabele hoofdsomlening af te lossen om daarna weer op te nemen als dat nodig blijkt. Sint Joseph heeft de beschikking over een kredietruimte van € 2,5 miljoen en eind 2025 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 4,2 miljoen en een deposito van € 20.000. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2025. Naast de totale leningenportefeuille hebben we eind 2025 een obligolening (variabele hoofdsomlening) van € 5,7 miljoen ten behoeve van de achtervangverplichting bij het WSW. Hier is eind 2025 nog niks van opgenomen door het WSW.

Financiële instrumenten (derivaten)

Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Sint Joseph bepaalt de marktwaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarderen we full. Het jaar 2025 laat een stijging zien van de woningprijzen in Almelo. Op basis van de versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van maart 2026 liet de marktwaarde een stijging zien van 5,9%.



Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde in verhuurde staat

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

Voor de beleidswaarde wordt in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus aan het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde in de jaarrekening 2025 is gebaseerd op de Beleidswaarde 2.0. In de Beleidswaarde 2.0 wordt een standaard disconteringsvoet gehanteerd. Voor 2025 is deze voor het DAEB bezit 4,22% (2024: 4,17%) en voor het niet-DAEB bezit 4,76% (2024: 4,7%). In de Beleidswaarde 2.0 is de horizon vastgesteld op zestig jaar zonder eindwaarde. Daarnaast hanteert Sint Joseph de volgende uitgangspunten:

- In de bepaling van de beleidswaarde rekenen wij met een streefhuur gebaseerd op ons Huurbeleid 2025-2028. Het streefhuurbeleid van Sint Joseph is met name gericht op de aftoppingsgrenzen.
- Met ingang van de jaarrekening 2024 wordt per woning met een E-, F- of G-label een waardedaling ingerekend.
- De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) over een periode van zestig jaar. Sint Joseph vindt dat het al lastig is om een periode van 10-15 jaar vooruit te kijken ten aanzien van de MJOB. Wij hebben daarom de beleidsnorm voor het onderhoud voor de eerste vijftien jaar overgenomen uit onze MJOB. Voor jaar 16 t/m 60 hebben wij per jaar de gemiddelde norm over de laatste 45 jaar opgenomen.
- De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en RvC goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035. De beheerlastennorm is gebaseerd op een exploitatieperiode van 25 jaar.

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

Het bestuur van Sint Joseph heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit bedraagt ongeveer € 195 miljoen.

Dit betekent dat ongeveer 41% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



6. Risicobeheersing

Algemeen

De maatschappij verwacht dat (bestuurders van) organisaties tijdig inspelen op economische en maatschappelijke ontwikkelingen. En dat de daarmee gepaard gaande risico's worden (h)erkend en, indien mogelijk, voldoende worden beheerst. We leven echter steeds meer in een VUCA-wereld, dat staat voor Volatiel (snel veranderend), Uncertain (onzeker), Complex (complex) en Ambigu (vaag/dubbelzinnig). Ontwikkelingen gaan snel en vraagstukken worden complexer zonder ultieme oplossingen. Het belang van het (h)erkennen van risico's is daarom groot. Onder risico verstaat Sint Joseph: *"Een onzekere gebeurtenis met oorzaken, een kans van optreden en effecten op de doelstellingen."* Overigens kan een onzekere gebeurtenis positieve effecten hebben, maar ook dan is het zaak dat hier effectief mee omgegaan wordt.

Risicomanagementproces

Sint Joseph is continu bezig met het verbeteren van haar risicomanagementproces. Jaarlijks worden met het MT, de directeur-bestuurder en met de RvC de belangrijkste strategische risico's, risicobereidheid en beheersingsmaatregelen, geactualiseerd, gemonitord en waar nodig bijgesteld. Ook de operationele risico's inclusief beheersingsmaatregelen worden op basis van input van de risico-eigenaren geactualiseerd. De belangrijkste operationele en compliance risico's, evenals frauderisico's worden geïntegreerd in de procesbeschrijvingen. De controller voert jaarlijks op basis van risicoanalyse audits uit op de inrichting en werking van beheersingsmaatregelen.

Rapportage over onder meer strategische, operationele, fraude en compliance risico's vindt in diverse vormen plaats. Het belang van risicomanagement, de uitgangspunten en leidende principes en samenhang met de strategische doelstelling van Sint Joseph zijn in 2025 vastgelegd in het "Risicomanagementbeleid Sint Joseph". Dit is op 26 november 2025 door de RvC goedgekeurd. In dit beleidsstuk zijn ook de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en de activiteiten in het risicomanagementproces vastgelegd.

Onze risicobereidheid voor wat betreft financiële termen is dat we uitgaan van de financiële ratio's zoals vastgelegd in ons bedrijfsplan. Voor wat betreft de ICR wordt vanaf medio 2025 de minimale norm van het WSW (1,4) gehanteerd. Voorheen was dit 1,5. Voor wat betreft de andere ratio's (LTV etc.) zijn intern scherpere signaleringsnormen afgesproken dan door het WSW minimaal noodzakelijk worden geacht. Voor wat betreft kwalitatieve aspecten wordt uitgegaan van de in ons koersplan nagestreefde doelstellingen van betaalbare, verduurzaamde woningen voor al onze doelgroepen in veerkrachtige, groene wijken. We willen hierbij een betrokken, ondernemende en betrouwbare organisatie zijn. We tolereren geen fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving. Sint Joseph hecht veel waarde aan integer handelen en draagt haar integriteitsbeleid actief uit. De grenzen voor integer handelen die zijn vastgelegd in haar integriteitsbeleid zijn ook de grenzen voor wat betreft haar risicobereidheid.

Technologische innovaties en data afhankelijkheid en daarmee samenhangende risico's van cybercriminaliteit, schending van privacy etc. worden steeds meer een thema. Sint Joseph kiest in deze voor een hoge mate van beveiliging, ook al kan dit soms op gespannen voet staan met gebruikersgemak.

Frauderisicobeheersing

Sint Joseph is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. Ieder jaar vindt een actualisatie van frauderisicobeheersingsmaatregelen plaats. Deze worden door het MT, de directeur-bestuurder en de RvC besproken. Wij hebben in 2025 geen aanleiding gezien om te veronderstellen dat er sprake is van verhoogde frauderisico's.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Sint Joseph en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom heeft Sint Joseph een integriteitscode opgesteld. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt continu uitgedragen door de directeur-bestuurder en MT en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waar



medewerkers eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen melden. Dit staat ook beschreven in de bij de integriteitscode horende meldregeling van Sint Joseph. De integriteitscode en meldregeling hebben continue aandacht binnen Sint Joseph. De integriteitscode is in 2025 geactualiseerd en behandeld in een medewerkersbijeenkomst. De integriteitscode en meldregeling staan op onze website en worden (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Soft controls

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en het risico op samenspanning tussen medewerkers. Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken is er aandacht voor transparante besluitvorming en de governance structuur. Bij Sint Joseph willen we een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken en hebben we een externe vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden. Sint Joseph is van mening dat passende soft controls een grote rol spelen in het voorkomen van fraude. Ook periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat het doorbreken van interne controles wordt gesignaleerd.

Belangrijkste risico's en risicothema's

Risicomanagement richt zich op het inventariseren en beheersen van de risico's die het behalen van de ondernemingsdoelstelling in gevaar kunnen brengen. Om aan de financiële ratio's te kunnen voldoen heeft Sint Joseph bij het bepalen van haar bedrijfsplan de financieel haalbare opgave ingerekend. Hiermee is een daling van het aantal sociale huurwoningen ingerekend en wordt de noodzakelijke opgave niet gehaald. Sint Joseph is van mening dat ze met de noodzakelijke opgave onvoldoende bijdraagt aan de grote volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Net als bij een groot deel van de andere corporaties in Nederland, heeft Sint Joseph langjarig geen duurzaam verdienmodel. Vanwege de financiële positie en de kwaliteit van het bezit, heeft Sint Joseph hier echter sneller mee te maken dan andere corporaties.

Het niet kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en het niet hebben van een langjarig duurzaam verdienmodel zijn daarom gekwalificeerd als belangrijke risico's voor Sint Joseph. Onderstaand geven we de in 2025 voor ons belangrijkste geïdentificeerde risico's aan met de beheersmaatregelen.



Naast deze belangrijke strategische risico's zien we ook strategische risico's vanwege de stapeling van eisen aan verduurzaming en maatschappelijke opgaves. Ook zien we een toenemend aandeel in kwetsbare huurders, waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan. Binnen onze beperkte financiële middelen werken we zo goed mogelijk aan verduurzaming en creëren van leefbare wijken. We zoeken continu verbinding met externe partijen en brengen scherpere aan in onze eigen rol.

We zien een toename van veiligheidsincidenten. We ondersteunen medewerkers hierin door onder andere het organiseren van agressietrainingen en persoonlijke alarmering.



Algemeen beheersingskader

Naast bovengenoemde als belangrijkste geïdentificeerde risico's en beheersmaatregelen heeft Sint Joseph algemene beheersmaatregelen per risicothema ingericht.

Vastgoed

Het belangrijkste bezit van Sint Joseph is de vastgoedvoorraad en met name (sociale) huurwoningen. Om onze vastgoedportefeuille goed te managen en om ervoor te zorgen dat Sint Joseph een woningvoorraad heeft die in omvang en kwaliteit is afgestemd op de woningmarkt, hebben we een portefeuillestrategie. Hierin beschrijven wij de omvang en samenstelling van onze huidige en toekomstige portefeuille.

De portefeuillestrategie hebben we vertaald in strategieën voor complexen. Met de strategieën geven wij invulling aan de portefeuillestrategie en richting aan onderhoud, renovatie, duurzaamheid, verhuur, verkoop en eventuele sloop/nieuwbouwactiviteiten. De complexplannen vormen daarmee de koers en het kader voor belangrijke uitvoerende processen en geven essentiële input voor de meerjarenraming. Door deze cyclische werkwijze hebben we de risico's en opgaven van onze huurvoorraad goed in beeld en sturen wij tijdig bij.

Naast (sociale) huurwoningen heeft Sint Joseph een grote portefeuille bedrijfs-, zorg-, en maatschappelijk onroerend goed. We hebben geïnventariseerd dat de risico's van deze portefeuille relatief beperkt zijn. De monitoring van deze posities en risico's is structureel in de kwartaalrapportage opgenomen.

Om geen onnodige risico's te lopen bij vastgoedprojecten en het proces van besluitvorming goed te borgen, is het investeringsstatuut opgesteld. Daarin staan de procedures en de checks and balances die wij intern gebruiken om tot uiteindelijke vastgoedkeuzes te komen. Zo hanteren we verschillende fasedocumenten en afwegingscriteria bij vastgoedprojecten. Alle keuzes worden voorbereid door een multidisciplinaire vastgoedsturingscommissie, voordat besluitvorming door de directeur-bestuurder en/of RvC plaatsvindt. Risico's bij vastgoedprojecten krijgen hier een duidelijke plaats. Een belangrijk onderdeel van vastgoedprojecten is de aanbesteding. Sint Joseph heeft in haar aanbestedingsbeleid haar doelen, uitgangspunten en werkwijze vastgelegd.

Financiering

Alleen met nieuwe leningen kan Sint Joseph haar opgave uitvoeren. Dat betekent dat Sint Joseph een langjarige gezonde financiële positie moet hebben en moet voldoen aan de normen van het WSW. Hier hebben we de laatste jaren hard aan gewerkt en we voldoen weer aan deze normen.

We volgen onze financiële positie intern continu zeer kritisch en we stemmen veelvuldig af met het WSW over de ontwikkeling van onze financiële ratio's. Zo maken we gebruik van actuele meerjarenbegrotingen, liquiditeitsprognoses en kwartaalrapportages. Door tijdig te signaleren en rapporteren kan er op tijd bijgestuurd worden. Deze maatregelen zijn geborgd in de organisatie.

Sint Joseph kent daarnaast een treasurystatuut. Hierin is aangegeven hoe wij met financiering en met beleggingen omgaan. In het treasurystatuut benoemen we verschillende financieringsrisico's met bijbehorende beheersmaatregelen. Voor Sint Joseph is het belangrijk om aan te geven dat wij geen derivaten hebben. Ieder jaar actualiseren we ons treasury jaarplan.

De vennootschapsbelasting wordt een steeds belangrijker onderdeel van onze kasstromen. Om deze kasstroom en de daarbij behorende risico's beter te kunnen beheersen, hebben we in 2022 een fiscaal statuut vastgesteld. Jaarlijks wordt een fiscaal plan opgesteld en er is een fiscale commissie ingesteld. In 2025 heeft de focus gelegen op verdere kennisontwikkeling, fiscale beheersing zoals verdere vastlegging van Vpb-voorbereiding en fiscale compliance op onder andere borging nieuwe regelgeving over de herzieningsperiode. Onze externe fiscaal adviseur maakt deel uit van de fiscale commissie.

Organisatie

Binnen de organisatie vormt risicomanagement een belangrijk onderdeel van het dagelijks werk op de afdelingen. Belangrijk daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers en de kwartaalrapportages. Hiermee houden wij goed de vinger aan de pols waar het gaat om de gestelde doelen en de



aanwezige risico's. Alle medewerkers van Sint Joseph zijn in hun dagelijkse functioneren bij het risicomanagement betrokken en dragen (mede)verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagementtaken.

Deze verantwoordelijkheden zijn feitelijk onderverdeeld volgens het 'Three Lines model'. Kern hiervan is dat een lijnorganisatie verantwoordelijk is voor haar eigen processen. De tweede lijn (team control) ondersteunt, adviseert en bewaakt dat de eerste lijn daadwerkelijk haar verantwoordelijkheid neemt. De controller controleert het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en rapporteert hierover.

Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de externe accountant. BDO is sinds boekjaar 2020 onze externe accountant en constateert in 2025 (net als in eerdere jaren) een constructieve en prettige samenwerking met ons. BDO beoordeelt onze interne beheersing als toereikend in haar managementletter 2025.

Om de risico's in onze processen (verhuur, onderhoud, renovatie, etc.) zoveel mogelijk te beperken hebben wij deze vastgelegd in procesbeschrijvingen of zijn daarmee bezig. De processen worden intern en extern (door BDO) getoetst. In 2025 zijn we ook verdergegaan met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie. We zien risico's ten aanzien van IT-beveiliging toenemen. We nemen passende maatregelen om risico's te beheersen, zoals een leerplatform voor awareness in de organisatie ten aanzien van cyber-risico's en AI-risico's, investeren in goed personeel en opleiding en we passen de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) toe. We hebben heldere afspraken gemaakt met onze IT-leveranciers over de beveiliging van onze gegevens in de cloud en we zien toe op de naleving daarvan. Ook hebben we een cyberverzekering afgesloten.

Politieke risico's

Ook de politiek is een belangrijk risicothema. Politieke beslissingen hebben een grote impact gehad op de corporatiesector. De Nationale Prestatie Afspraken hebben een grote financiële impact op Sint Joseph. In het voorjaar bleken gemaakte afspraken weinig waarde te hebben in het politieke speelveld. Gelukkig is het voorstel tot huurbevrozing ingetrokken. De politiek is bezig met besluitvorming over versterking van de regie op woningcorporaties. Wat de consequenties zijn van de huidige politieke ontwikkelingen is onzeker. We volgen de politieke ontwikkelingen en bepalen, zodra dit enigszins mogelijk is, de impact hiervan voor Sint Joseph.

Economische risico's

Onze huurders en wij hebben te maken met prijsstijgingen als gevolg van inflatie. Tot nu heeft dit nog niet geleid tot een stijging van de huurachterstanden. Dit risico is, net als het risico van prijsstijgingen en schaarste bij aannemers, niet meer als één van de belangrijkste risico's ingeschat. We leven echter in een onrustige wereld, er is continu sprake van grote geopolitieke en macro economische gebeurtenissen, zoals (handels)oorlogen en klimaatverandering. We volgen de ontwikkelingen continu en anticiperen waar mogelijk.

Klimaatrisico's

We zijn ons bewust van het veranderende klimaat en de daarmee samenhangende risico's. Klimaatrisico's worden al meegenomen bij specifieke projecten, maar deze aanpak willen we breder trekken en integreren voor ons gehele woningbezit. We willen dit vooral in samenwerking met Beter Wonen en de gemeente Almelo verder vormgeven.



7. Volkshuisvestingsverslag

In het Volkshuisvestingsverslag 2025 worden de zes pijlers uit het koersplan 'Samen Thuis' 2024-2027 behandeld. De pijlers hebben ieder een eigen paragraaf en bevatten steeds een droom met ambities. De ambities zijn in het kader geplaatst en worden eronder in een tabel weergegeven. Hier wordt per ambitie toegelicht welke activiteiten wij in 2025 hebben uitgevoerd die bijdragen aan de betreffende ambitie. Voordat de zes pijlers aan bod komen, beginnen we dit volkshuisvestingsverslag met een deel van de inleiding uit ons koersplan 'Samen thuis':

"Al meer dan 100 jaar staan wij voor goed wonen in de gemeente Almelo. Een betaalbaar en comfortabel thuis, in een buurt waarin je de andere bewoners kent. Samen met huurders en partners in de stad zetten we ons in voor dit thuis. Dat thuis is niet vanzelfsprekend. We zien grote opgaven in woningtekort, woningkwaliteit, duurzaamheid, saamhorigheid, kwetsbaarheid, veerkracht en leefbaarheid. We kijken naar de buurten waarin onze huurders wonen, maar ook naar Almelo als geheel. Wij zijn voorvechter van goed wonen in veerkrachtige wijken en doen er alles aan om dat mogelijk te maken. We kunnen het niet alleen, samen met huurders en partners maken we goed wonen: Samen Thuis."

Ons koersplan bestaat uit de volgende zes pijlers die ons in de periode 2024 tot 2027 richting geven in ons werk:

1. Betaalbaar Thuis
2. Duurzaam Thuis
3. Thuis voor diverse doelgroepen
4. Thuis in contact
5. Thuis in de wijk
6. Thuis bij Sint Joseph

7.1 Betaalbaar Thuis

In het koersplan hebben wij voor Betaalbaar Thuis de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

"Droom: er is voor iedereen passend en betaalbaar aanbod. Mensen voelen zich thuis in hun huis, hebben passende woonlasten en voelen zich gesteund als het tegenzit."

In het koersplan zijn voor 'Betaalbaar Thuis' de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Van denken in huur naar werken aan woonlasten, van kwetsbare buurten naar veerkrachtige wijken.

*Ook in de gemeente Almelo is woningtekort. De wachttijd voor een woning loopt op. Wij vinden het niet verantwoord om te zakken in woningaantallen. We **vragen andere corporaties om ook te investeren in de gemeente Almelo** om de huidige aantallen en kwaliteit te behouden door renovatie en sloop/nieuwbouw. We zien woonvragen veranderen. We **ontwikkelen woonconcepten**. Het gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande woningen die getransformeerd worden naar een andere doelgroep. **Huurders met geldproblemen** weten ons te bereiken. De **samenwerking met netwerkpartners** versterken we. De insteek is: 'voorkomen is beter dan genezen'. We hebben een **goede balans** tussen huuroptimalisatie en betaalbaarheid. (bron: Koersplan 2024-2027).*

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie koersplan	Wat deden wij in 2025?
We vragen andere corporaties om ook te investeren in de gemeente Almelo om de huidige aantallen en kwaliteit te	Afgelopen jaar hebben wij met collega-corporaties Reggewoon en De Woonplaats afspraken gemaakt over een solidariteitsbijdrage in Almelo. In totaal gaat het over 268 woningen. Sint Joseph blijft/wordt het aanspreekpunt van de huurder.



behouden door renovatie en sloop/nieuwbouw.	
We ontwikkelen woonconcepten. Het gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande woningen die getransformeerd worden naar een andere doelgroep.	Het project 'ondertoppen' waarin wij garageboxen onder een woningcomplex naar studio's transformeren is verder uitgewerkt tot een aanbestedingsgereed plan. Met diverse marktpartijen zijn gesprekken gevoerd over hun aanbod in product marktcombinaties.
Huurders met geldproblemen weten ons te bereiken. Wij weten waar deze huurders hulp kunnen zoeken en helpen ze hierbij.	We voeren een actief incassobeleid dat erop gericht is om snel met huurders in contact te komen als het (een keer) niet lukt om de huur te betalen. Belangrijk is om te zorgen dat schulden niet groter worden. We zetten volop in op het persoonlijk contact met de huurder, onder andere door het afleggen van huisbezoeken. Als er geen contact ontstaat proberen we alle mogelijkheden om dit alsnog te krijgen, soms ook praktisch door een persoonlijk geschreven kaartje in de brievenbus te doen.
De samenwerking met netwerkpartners versterken we. De insteek is: 'voorkomen is beter dan genezen'.	Vroegsignalering is gericht op het in een vroeg stadium afgaan op inwoners waar schuldenproblematiek is of kan ontstaan. In samenwerking met de gemeente en organisaties zoals Stadsbank Oost-Nederland en Bemoeizorg zorgen wij ervoor dat de huurder weer grip krijgt op zijn of haar financiële situatie. Wij delen met de gemeente gegevens over onze huurders met betalingsachterstanden. Wanneer deze huurders ook bij andere partijen schuld hebben, gaat de coach financiën van de gemeente Almelo 'eropaf'. Daarnaast is de inzet van de Voorzieningenwijzer, in samenwerking met Beter Wonen en de gemeente Almelo, in 2025 gecontinueerd.
We hebben een goede balans tussen huuroptimalisatie en betaalbaarheid.	In 2025 is ons geactualiseerde huurbeleid voor de periode 2026-2028 vastgesteld. Met ons huurbeleid sturen we op de betaalbaarheid van wonen, de ontwikkeling van de huurprijzen en de hoogte van onze huurinkomsten. We streven daarbij naar het bieden van betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, het bieden van voldoende beschikbaar aanbod voor woningzoekenden en het bijdragen aan een financieel gezonde organisatie. Ook zijn er een aantal wooncomplexen benoemd waar gewerkt gaat worden met een twee hurenbeleid.

7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

Met onze portefeuillestrategie werken we aan (onder andere) een Betaalbaar Thuis voor onze huurders. In 2025 hebben we voortgebouwd op de portefeuillestrategie van 2024. Daarnaast is er een nieuw woningmarktonderzoek van ABF verschenen in samenwerking met de gemeente Almelo en Beter Wonen. Daardoor is ons beeld van de opgave in Almelo nog scherper geworden. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van onze doelen uit de portefeuillestrategie, deze blijven onverminderd staan. We hebben een goed beeld van de opgave voor Sint Joseph in Almelo voor de komende vijftien jaar. We maken onderscheid tussen een noodzakelijke opgave en een financieel haalbare opgave. In de tabel op de volgende pagina zijn de doelstellingen uit de portefeuillestrategie in hoofdlijnen weergegeven.

We streven naar het behalen van onze totale noodzakelijke opgave in Almelo en blijven daarom op zoek naar slimme en innovatieve manieren om deze te realiseren. Met het uitvoeren van de noodzakelijke opgave dragen we bij aan het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen de komende jaren. De doelen die we hebben benoemd vanuit onze portefeuillestrategie blijven overeind, ondanks de concessies die we hebben moeten doen. Onze ambitie is om de totale opgave in Almelo te realiseren.

In 2025 heeft de vastgoedsturingscommissie minder vaak vergaderd in de tweede helft van het jaar. Dit kwam doordat we in september een intensieve 'week van de vastgoedsturing' hebben georganiseerd met tien collega's



verdeeld over de afdelingen binnen Sint Joseph. In vijf dagen hebben we actief gewerkt aan de opgave die we hebben in Almelo en gekeken hoe deze kan worden vertaald naar een opgave per wijk, een strategie per complex en zelfs op woningniveau. Daarbij hebben we de kansen benoemd die we zien en waar we daadwerkelijk iets mee willen gaan doen. Deze aanpak heeft ons beeld van het bezit verder versterkt. Het komende jaar staat vooral in het teken van het uitwerken van de inzichten die tijdens deze week zijn opgedaan.

Thema	Totaal noodzakelijke opgave Almelo komende 15 jaar	(Financieel) haalbare opgave (Bedrijfsplan 2026)
Beschikbaarheid	We houden 4.500 sociale huurwoningen en in totaal 4.900 woningen beschikbaar.	X
	We gaan voor meer appartementen en minder EGW.	✓
	We zien steeds meer een rol voor ons weggelegd in de middenhuur.	X
Betaalbaarheid	De meerderheid van onze woningen hebben een sociale huurprijs, met een passende omvang per prijssegment.	✓
Kwaliteit	Bij verduurzamen gaan we voor gemiddeld label A.	✓
	In 2038 is 35% van onze portefeuille aardgasloos.	Zeer beperkt
	We gaan voor veerkrachtige wijken door mee te doen aan ontwikkelingen in buurten waar nog geen sociale huur aanwezig is.	Beperkt behaald
	Daarnaast neemt ons woningbezit af in de wijken met een concentratie aan kwetsbare huishoudens.	Beperkt behaald
	Uiterlijk 2025 zijn onze woningen die kampen met vocht en schimmel verbeterd.	✓
	Onze woningen zijn goed toegankelijk en we investeren in doorstroming van ouderen.	✓



Huidige voorraad

Op 31 december 2025 heeft Sint Joseph 4.773 woningen in eigendom. Dat zijn er 120 minder dan een jaar eerder. Het verschil komt voor het grootste deel door de verkoop van 111 woningen van een complex in de Westeres aan woningcorporatie Reggewoon. Onderstaande tabel laat dit zien:

Omschrijving	2025 <i>Aantal</i>	2024 <i>Aantal</i>	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	4.893	4.911	4.933	4.957
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Nieuwbouw	7	-	-	-
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-111	-	-	-
Verkoop aan particulieren	-16	-18	-22	-24
	-120	-18	-22	-24
Omvang bezit op 31 december	4.773	4.893	4.911	4.933

De activiteiten van Sint Joseph vinden voor het grootste deel plaats in de gemeente Almelo. Daarnaast heeft Sint Joseph bezit in de gemeente Dinkelland. De verdeling van het bezit over de twee gemeenten ziet er per 31 december 2025 als volgt uit:

Gemeente	2025 <i>Aantal</i>	2024 <i>Aantal</i>	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>
Almelo	4.735	4.855	4.873	4.895
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	4.773	4.893	4.911	4.933

In het volgende overzicht is de samenstelling van het bezit naar type woning weergegeven:

Type woning	2025 <i>Aantal</i>	2025 <i>%</i>	2024 <i>%</i>	2023 <i>%</i>	2022 <i>%</i>
Eengezinswoningen	1.551	33	34	34	34
Etage t/m 4 zonder lift	1.216	25	25	25	25
Etage t/m 4 met lift	1.312	28	27	27	27
Hoogbouw	450	9	9	9	9
Subtotaal	4.529	95	95	95	95
Onzelfstandige woningen	244	5	5	5	5
Totaal woningen	4.773	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	4.774	100	100	100	100



De samenstelling op basis van huurprijsklasse ziet er als volgt uit:

Huurprijsklasse	2025 Aantal	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Goedkoop ($\leq$ € 477,20)	555	12	10,9	14,1	14,7
Betaalbaar (€ 477,20 - $\leq$ € 731,93)	3.369	71	71,7	70,9	69,6
Bereikbaar (€ 731,93 - $\leq$ € 900,07)	458	10	9,6	6,8	7,5
Duur tot middengrens (€ 900,07 - $\leq$ € 1.184,82)	130	3	2,6	0,0	0,0
Duur ($>$ € 1.184,82)	17	0	0,2	3,2	3,3
Niet zelfstandig	244	5	5,0	5,0	4,9
Totaal woningen	4.773	100	100	100	100

Zorgvastgoed

Eén van de kerntaken van woningcorporaties is het bieden van passende huisvesting aan ouderen en aan mensen die afhankelijk zijn van zorg. Sint Joseph beschikt over woningen die specifiek op deze doelgroepen zijn afgestemd, waaronder aanleunwoningen en diverse zorgcomplexen. Deze woonvormen maken het mogelijk dat bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen, met zorg en ondersteuning binnen handbereik.

Bij zorgvastgoed wordt meestal gewerkt met collectieve huurovereenkomsten die voor langere tijd worden aangegaan, waarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk beperken van het leegstandsrisico. De wet- en regelgeving rondom wonen en zorg is de afgelopen jaren echter in een hoog tempo gewijzigd. Wonen en zorg zijn steeds verder van elkaar gescheiden, waardoor het risico op leegstand bij zorginstellingen is toegenomen. Voor Sint Joseph blijft dit risico vooralsnog beperkt, omdat er in de meeste gevallen sprake is van langjarige huurcontracten met solide en betrouwbare zorgpartijen. Binnen deze contracten ligt het risico van leegstand gedurende de looptijd bij de zorgorganisaties zelf. Bovendien betreft het veelal courant vastgoed dat, als een zorgorganisatie besluit het huurcontract te beëindigen, relatief eenvoudig een alternatieve bestemming kan krijgen.

De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2025 ongeveer 11% uit van de totale huurinkomsten (2024: 11%).

In 2025 zijn overleggen geweest over het verlengen van de huurcontracten van de algemene ruimtes bij zowel de Greven als Buurstede. Het huurcontract van Buurstede is ondertekend voor een periode van vijf jaar en bij de Greven is de verlenging van het contract met TMZ gekoppeld aan het onderhoud van de algemene ruimtes (onder andere schilderwerk, vervangen vloer, lampen). De werkzaamheden zijn in 2025 naar tevredenheid uitgevoerd en het contract is in september ondertekend voor een periode van tien jaar.

De jaarlijkse evaluatiegesprekken met bestuurders van de verschillende zorgpartijen hebben ook in 2025 plaatsgevonden. De zorgpartijen zijn over het algemeen zeer tevreden over de samenwerking.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Naast onze woningen en zorgvastgoed verhuurde Sint Joseph 57 bedrijfsruimten/kantoren en winkels. Hiervan werd het grootste gedeelte verhuurd aan zorgorganisaties.

Daarnaast verhuurde Sint Joseph acht eenheden maatschappelijk onroerend goed. Het gaat om onder meer een wijkcentrum, een voormalig kerkgebouw en algemene bewonersruimtes.

Afgelopen jaar is er geen bedrijfs- of maatschappelijk vastgoed verkocht. De verkoop van de Egbertuskerk is in 2025 uitgesteld in verband met de herhuisvesting van de Voedselbank. Zij hadden op dat moment nog geen nieuwe locatie gevonden. Inmiddels heeft de gemeente Almelo passende huisvesting aangeboden, die in de loop van 2026 beschikbaar komt. Sint Joseph start de verkoop van de Egbertuskerk daarom in het voorjaar van 2026 op.



Verkoop woningen

In 2025 heeft Sint Joseph 127 woningen verkocht (2024: achttien woningen). De verhouding was 126 DAEB woningen en één niet-DAEB woning. Zestien woningen werden in 2025 verkocht aan particulieren. Er zijn vier woningen verkocht aan huurders. Twee hebben hun eigen huurwoning gekocht en twee hebben gebruik gemaakt van de voorrangsregel voor DAEB-huurders bij verkoop. Daarnaast zijn 111 woningen verkocht aan een collega-corporatie.

7.1.2. Huren van woningen en overig bezit

In deze paragraaf lichten we een aantal zaken toe die bijdragen aan de pijler Betaalbaar Thuis.

Huurbeleid

In 2025 is het huurbeleid geactualiseerd en aangevuld met enkele wensen en eisen. Met het nieuwe huurbeleid 2025-2028 sturen we op de betaalbaarheid van wonen, de ontwikkeling van huurprijzen en de hoogte van onze huurinkomsten. We streven daarbij naar het bieden van betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, het bieden van voldoende beschikbaar aanbod voor woningzoekenden en het bijdragen aan een financieel gezonde organisatie. Daarnaast hebben we het tweehurenbeleid geïntroduceerd waarmee we in 2026 aan de slag gaan. Hierdoor kunnen we onze doelgroep beter bedienen.

Huurverhoging

In 2025 heeft de Rijksoverheid de huursomstijging vastgesteld op maximaal 4,5% (loonontwikkeling – 0,5%).

Onze uitgangspunten voor de huuraanpassing 2025 waren als volgt:

- 5% huurverhoging voor DAEB woningen.
- 7,7% huurverhoging voor middenhuurwoningen.
- 4,1% huurverhoging voor niet-DAEB woningen.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: € 50 voor hoge middeninkomens of € 100 voor hoge inkomens.
- 0% huurverhoging voor woningen met een F en G label.
- 0% huurverhoging voor woningen die gesloopt worden en een aanzegging hebben ontvangen
- 5% huurverhoging voor één woonwagen en negen standplaatsen.
- 5% voor parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen.

Huursomstijging

De huursomstijging is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2025. De wettelijk toegestane huursomstijging in 2025 was 4,5%. De maximale huurstijging voor een individueel huishouden was 5%. Deze 5% heeft Sint Joseph gehanteerd als huurverhoging voor individuele woningen.

Doordat wij de huur aftoppen op streefhuur en een aantal woningen geen huurverhoging heeft gehad, is de huur met gemiddeld 4,72% gestegen ten opzichte van 2024. De overschrijding van 0,22% wordt gecorrigeerd in de huurverhoging 2026.

Leegstand

Op 31 december stonden 61 woningen leeg (2024: 32). Hiervan waren dertien woningen bestemd voor reguliere verhuur. Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,3% (2024: 0,4%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 13 woningen gemiddeld 38 dagen leeg stonden per 31 december 2025. De leegstand betreft 13 DAEB en geen niet-DAEB woningen. De overige 48 woningen stonden leeg vanwege onder andere de status strategisch (36 woningen) verkoop (7 woningen) en onderhoud (5 woningen).

Het leegstandspercentage in bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed was hetzelfde ten opzichte van 2024. Aan het eind van het jaar stonden twee van de 65 ruimtes leeg. Dit is 3,1% van het aantal bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed (2024: 3,1%).



7.2 Duurzaam Thuis

In het koersplan hebben wij voor Duurzaam Thuis de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

Droom: onze huurders wonen in comfortabele en betaalbare woningen die onderdeel zijn van een gedifferentieerde woonomgeving. Woningen staan in groene wijken waardoor mensen zich gezonder en gelukkiger voelen. Duurzaamheid is een volwaardig onderdeel van onze identiteit en handelen.

In het koersplan zijn voor Duurzaam Thuis de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Goed op koers langs een doordacht en uitgestippeld pad

*We hebben **geen EFG labels** meer in ons bezit. We hebben **tien groene straten** gecreëerd. Er zijn **tien tuinconcepten** met huurders ontwikkeld. **20%** van ons materiaalgebruik komt uit **herbruikbare bronnen**. 1.500 woningen zijn voorzien van **zonnepanelen**. Ons **wagenpark is volledig elektrisch**. **Huurders weten waar we in verduurzaming voor staan en denken en doen mee.** (bron: Koersplan 2024-2027).*

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2025?
We hebben geen EFG-labels meer in ons bezit.	In 2025 is het "EFG Project" uit 2024 vervolgd. In totaal zijn nu 256 woningen geïsoleerd. Een deel van de woningen wordt door een adviseur nog voorzien van een nieuw label. Voor 2026 zijn 181 woningen ingepland om na te isoleren, waarvan 36 met EFG label. Tijdens buitenschilderwerk, onderdeel van planmatig onderhoud, wordt nog aanwezig enkel glas vervangen door HR++ glas. Binnen projecten zijn 117 woningen aangepakt waarvan vijftien met een EFG label. Hiermee hebben we dit jaar opnieuw een grote inhaalslag gemaakt.
We hebben tien groene straten gecreëerd.	In 2025 is gestart met het uitwerken van een groene straat bij de Blauwhuisweg. In 2026 vindt de uitvoering hiervan plaats.
Er zijn tien tuinconcepten met huurders ontwikkeld.	De aanleg van basistuinen is voortgezet in 2025. Het concept is aangepast en er ligt nu een ontwerp voor een groene, nette voortuin die eenvoudig te verzorgen is. In het najaar zijn vijf basistuinen (voortuinen) gerealiseerd bij huurders aan de Sint Josephstraat. De bewoners halen de tuin leeg, wij leggen de tuin aan en de bewoners verzorgen de tuin. De bewoners dragen financieel bij aan de inrichting van de tuin.
20% van ons materiaalgebruik komt uit herbruikbare bronnen.	De Twentse corporaties werken samen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Eén van de doelstellingen is het bevorderen van het gebruik van circulair materiaal. Om inzicht te krijgen is onderzoek gedaan naar de materiaalstromen bij Sint Joseph. In de uitvoering van projecten en onderhoud worden steeds meer keuzes gemaakt voor duurzame alternatieven of het niet vervangen van onderdelen.
1.500 woningen zijn voorzien van zonnepanelen.	In 2025 zijn er in totaal 153 woningen voorzien van zonnepanelen. In 2024 waren dit er 320. Vorig jaar zijn op drie complexen zonnepanelen geplaatst. De stroom die deze zonnepanelen opwekken, wordt gebruikt voor de elektriciteit in de algemene ruimtes. De gemeente Almelo heeft hierin geïnvesteerd. In totaal gaat het om 104 woningen.
Ons wagenpark is volledig elektrisch.	In 2025 is een deel van de personenauto's vervangen. Hiermee zijn de laatste zes brandstofauto's uit gefaseerd. De bussen maken nog gebruik van fossiele brandstof.
Huurders weten waar we in verduurzaming voor staan en denken en doen mee.	We informeren onze huurders vroegtijdig bij projecten en door middel van ons bewonersblad over verduurzaming. In het participatieplan is beschreven op welke wijze we onze huurders betrekken bij de projecten en verduurzaming.



7.2.1. Energielabels

De energielabels van woningen zijn verbonden aan een Duurzaam Thuis. Hieronder een toelichting op en een overzicht van onze woonvoorraad in relatie tot energielabels.

Per 1 januari 2021 zijn de nieuwe norm en rekenmethodiek NTA 8800 ingevoerd voor het berekenen van de energieprestaties van gebouwen (woningen en utiliteit). Deze methodiek is grofweg driemaal gedetailleerder dan de vorige, waarbij aanmerkelijk meer bewijs moet worden vastgelegd. Inmiddels hebben 1.093 woningen, 120 intramurale zorgwoningen en 66 zorgkamers een label volgens deze nieuwe methodiek. Ons bezit is nog grotendeels gelabeld overeenkomstig het Nader Voorschrift (zie onderstaande tabel) en wordt geleidelijk gelabeld volgens de nieuwe norm na oplevering van renovatieprojecten, andere energetische verbeteringen en voordat het huidige label na tien jaar vervalt.

Labelletter	EI (Nader Voorschrift)	Aantal VHE	%	Labelletter	EP2 (NTA 8800)	Aantal VHE	%
A++++				A++++	≤ 0,00	7	0,55%
A+++				A+++	0,01 - 50,00	63	4,92%
A++	≤ 0,6		0,00%	A++	50,01 - 75,00	93	7,27%
A+	0,61 – 0,80		0,00%	A+	75,01 - 105,00	295	23,05%
A	0,81 – 1,20	1.358	38,88%	A	105,01 - 160,00	241	18,83%
B	1,21 – 1,40	540	15,46%	B	160,01 - 190,00	206	16,09%
C	1,41 – 1,80	950	27,20%	C	190,01 - 250,00	131	10,23%
D	1,81 – 2,10	332	9,50%	D	250,01 - 290,00	45	3,52%
E	2,11 – 2,40	113	3,24%	E	290,01 - 335,00	11	0,86%
F	2,41 – 2,70	103	2,95%	F	335,01 - 380,00	0	0,00%
G	> 2,70	3	0,09%	G	> 380,00	1	0,08%
EPA-W	Zonder label		0,00%			1	0,08%
Intramurale zorgseenheden		62	1,77%			120	9,38%
Intramurale zorg EPA-U		32	0,92%			66	5,16%
Totaal		3.493	100,00%	Totaal		1.280	100,00%

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2025 een gemiddelde energie-index van 1,42 overeenkomstig het Nader Voorschrift. De woningen met een energielabel conform de NTA8800 hebben een gemiddeld EP2 van 134,4. Inmiddels heeft 62,4% van ons bezit een label B of beter. In 2024 was dit 54,7%. Dat is exclusief de intramurale zorgseenheden. De gemiddelde CO₂ uitstoot per woning is volgens de huidige energielabels in 2025 met bijna 10% verlaagd.

7.2.2. Onderhoud

Een Duurzaam Thuis en het hebben van een comfortabele woning vraagt om gedegen onderhoud. In deze sub paragraaf lichten we verschillende soorten onderhoud toe.

De kwaliteit van onze woningen wordt bepaald door het comfort (duurzaamheid), de technische staat en door de woonomgeving. Het vervolg van dit verslag richt zich op de technische kwaliteit en het comfort van onze woningen. Om de gewenste kwaliteit van onze woningvoorraad zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing, zetten we in op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en renovatie. Ook zijn we gestart met de eerste nieuwbouwprojecten die bijdragen aan de vervanging van de woningvoorraad en meer diversiteit in bestaande buurten. Om de kwaliteit van onze bestaande woningen uniform in beeld te brengen is de herijking van de conditiemeting afgerond en worden deze gegevens verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarnaast is in 2025 gestart met het project vastgoeddata. Het op orde hebben van de vastgoeddata draagt bij aan het hebben van stuurinformatie, maar ook in het verstrekken van de juiste informatie aan bewoners.



Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het "Abonnement klein onderhoud". Het dagelijkse onderhoud is in 2025 voor ruim 54% (2024: 51%) door onze eigen vakmannen uitgevoerd. De resterende 46% voeren onze vaste onderaannemers uit op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel omvangrijker of specialistisch werk benaderen wij per opdracht de geschikte marktpartij.

Reparatieonderhoud

In 2025 is voor € 1,5 miljoen (2024: € 1,4 miljoen) aan reparatieonderhoud uitgevoerd. In totaal zijn er 3.811 reparatieverzoeken in opdracht gegeven. Hiervan is door onze eigen dienst 42,5 % zelf uitgevoerd. Van deze zelf uitgevoerde opdrachten vroeg 16% (2024: 16%) om een vervolgoopdracht. Bij uitvoering door externe partijen was dit percentage 8% (2024: 9%).

Abonnement klein onderhoud

Sint Joseph biedt haar huurders een "Abonnement klein onderhoud". Hierbij kan de huurder tegen een geringe maandelijkse vergoeding de werkzaamheden uit het besluit kleine herstellingen grotendeels door Sint Joseph laten uitvoeren. In totaal is in 2025 € 230.000 uitgegeven (2024: € 241.000) aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2025 bedroegen € 224.000 (2024: € 242.800). In totaal werden er 3.500 (2024: 4.010) opdrachten weggezet. Hiervan voerde onze eigen dienst 69% (2024: 64%) zelf uit.

Mutatieonderhoud

In 2025 is aan 340 (2024:327) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd na beëindiging van huurcontracten. De totale kosten voor mutatieonderhoud (inclusief de keuken-, badkamer- en toiletrenovaties) bedroegen € 1,1 miljoen (2024: € 864.000). De mutatiekosten liggen boven de begrote kosten van € 965.000. Dit is met name het gevolg van grote uitschieters door lange woontijd, ontruiming, verouderde KBT of overlijden zonder erfgenamen. De gemiddelde kosten per mutatie zijn ten opzichte van 2024 gestegen met € 440 naar € 3.082.

Planmatig onderhoud

Sint Joseph rekent onder meer de volgende werkzaamheden tot het planmatig onderhoud: buitenschilderwerk, al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, plaatsen van mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van ventilatiekanalen, vervanging van de rookgasafvoeren, uitvoeren van periodieke keuringen op de installaties (APK's), vervanging en modernisering van liften en vervanging van rookmelders. In 2025 is voor € 6,8 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2024: € 8,4 miljoen). De begrote kosten in het bedrijfsplan 2025 waren € 7,0 miljoen.

Keuken-, badkamer- en toiletrenovaties

Er zijn binnen planmatig onderhoud geen keukenrenovaties uitgevoerd in 2025. Deze vonden wel plaats binnen de renovatieprojecten. Er werden 75 badkamers en toiletten gerenoveerd (2024: 58). Vijf woningen waren niet noodzakelijk om te renoveren, omdat Sint Joseph deze al eerder heeft uitgevoerd vanwege klachten (lekkages, losse tegels e.d.). We hebben deze badkamers wel geïnspecteerd en waar nodig hersteld (bijvoorbeeld kitvoegen vervangen), zodat ze geen lekkages veroorzaakten.

Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat onder andere het onderhoud aan cv-ketels, het groenonderhoud, schoonmaak van algemene ruimten in onze gestapelde complexen, legionellapreventie en liftonderhoud. Dit zijn meerjarige onderhoudscontracten. In 2025 is in totaal € 1,6 miljoen aan contractonderhoud besteed (€ 0,2 miljoen minder dan begroot). Dit bedrag is gelijk aan de uitgaven in 2024 (€ 1,6 miljoen).



Energiecontracten

In 2025 zijn we een vierjarige energieovereenkomst aangegaan voor de periode 2025-2028. Daarbij worden de energietarieven op werkdagen aangeboden via het handelsplatform van de leverancier. We bepalen zelf op welk moment we tarieven vastleggen en voor welk deel van ons totale energieverbruik. We betalen uiteindelijk een vast jaartarief voor gas en elektra van het gewogen gemiddelde van onze uitgevoerde transacties. Het jaarlijkse volume dat we inkopen bedraagt 1,4 miljoen kWh elektriciteit en 0,25 miljoen m³ gas. Deze manier van inkopen zorgt voor een gezonde en onderbouwde inkooppositie.

Overig planmatig onderhoud

In 2025 zijn ventilatieboxen en -kanalen gereinigd en werden keuringen van leidingen en meterkasten (APK-keuringen) uitgevoerd. Daarnaast zijn in 2025 vier personenliften gemoderniseerd. Verder zijn in vijf complexen 145 cv-ketels vervangen en in twee complexen alleen de rookgasafvoer aangepast. In vijf complexen zijn negen automatische deurautomaten vervangen. Tot slot zijn er drie drukverhogingsinstallaties (hydrofoor) vervangen.

7.2.3. Themaprojecten

Door verschillende themaprojecten in uitvoering te brengen werken we aan een Duurzaam Thuis. In 2025 gingen we door met het verduurzamen van woningen met een EFG energielabel. Ook zijn zonnepanelen geplaatst op woningen met een C en D label. We focussen met deze aanpak op de woningen met hoge energielabels.

EFG labels

Na 2028 mogen we als corporatie geen woningen meer verhuren met een EFG energielabel, anders volgt een huurkorting. De meeste woningen staan voor die tijd gepland voor een verduurzamingsproject of sloop/nieuwbouw. We kiezen voor een complexgerichte aanpak en verbeteren hiermee het energielabel en het wooncomfort en verlagen de energielasten voor huurders. De werkmethode en marktpartijen zijn grotendeels gekopieerd van een collega-corporatie.

Sinds 2024 zijn 256 woningen geïsoleerd. In totaal zijn er nog 231 woningen en één zorgunit met een E, F of G label. Daarvan zijn 116 woningen waarbij de verbeteringen in 2025 zijn uitgevoerd en door een adviesbureau na inspectie moeten worden voorzien van een nieuw energielabel. Als blijkt dat een woning na aanpak nog (net) in label E valt kan het in een beperkt aantal gevallen nodig zijn aanvullende verbeteringen uit te voeren. We gaan bij 181 woningen verder met verduurzamen volgens de EFG-aanpak door deze komend jaar te voorzien van dak-, spouw- en/of vloerisolatie. Van deze 181 hebben 36 woningen nu een E, F of G label. Een ander deel van de 231 woningen wordt komende jaren in een project aangepakt. Naast de isolerende maatregelen kan bij die woningen ook de ventilatie en verwarming worden verduurzaamd. Daarnaast zijn er nog 31 woningen met EFG label die deel uitmaken van nog te slopen complexen.

Zonnepanelen

Door het plaatsen van zonnepanelen wordt de energierekening van huurders verlaagd. De focus ligt op eengezinswoningen met energielabel C en D. We hanteren een complexmatige aanpak. In 2023 heeft Sint Joseph het doel gesteld om in vijf jaar tijd 1.500 woningen te voorzien van zonnepanelen (300 woningen per jaar).

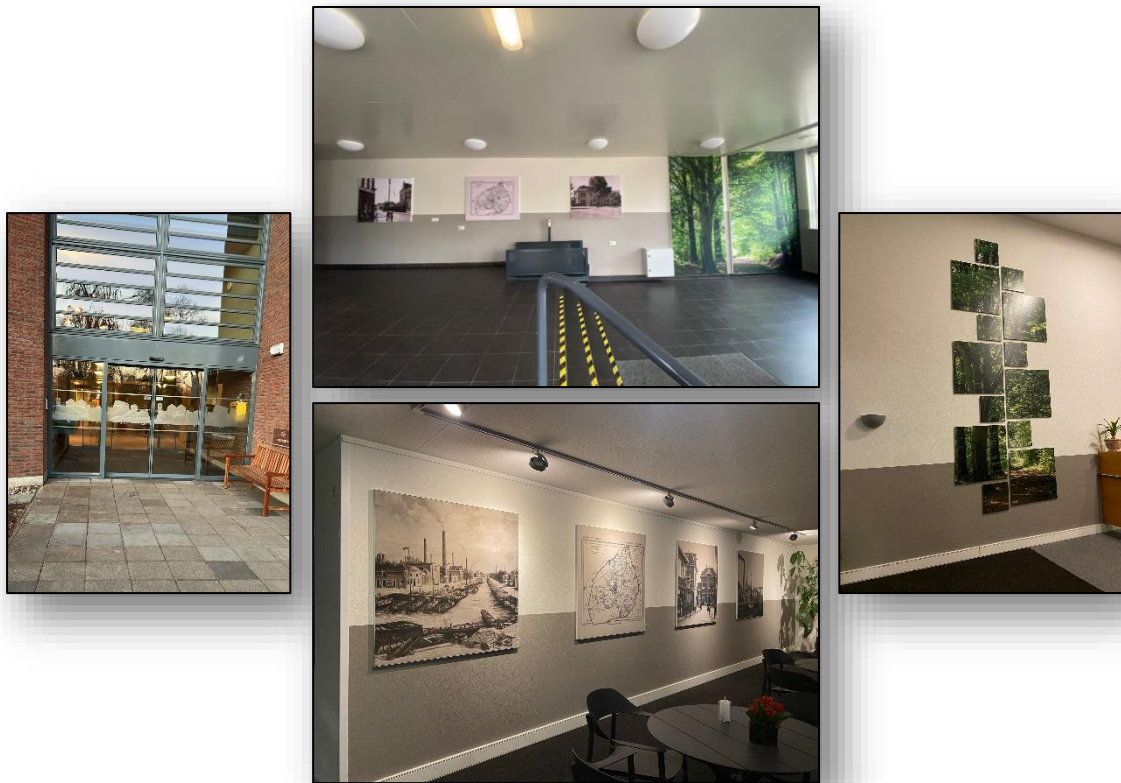
In 2025 zijn 153 woningen voorzien van zonnepanelen met een deelnamepercentage van 61%. In 2024 waren dit er 320 (in 2023: 39). Vanaf 2023 hebben we 874 huishoudens aangeschreven over de mogelijkheid van de aanleg van zonnepanelen. In totaal zijn er nu 512 woningen voorzien van zonnepanelen. Deelname wordt negatief beïnvloed door de afschaffing van de salderingsregeling per 1 januari 2027.

Aankleding entrees

In juli 2024 is de regelgeving rond brandveiligheid in woongebouwen aangescherpt. Hierop is ons beleid ook aangescherpt en moesten spullen uit de algemene ruimten van het woongebouw verwijderd worden. Dit resulteerde in kale, kleurloze entrees. In 2025 zijn we daarom een werkgroep Aanpak entrees gestart. De regisseurs wonen, wijkbeheerders en team communicatie hebben samen met een reclamebureau een huisstijl ontworpen



waarin “daar voel je je thuis” centraal staat. In 2025 zijn de eerste vier entrees opgeleverd. Dit werd positief ontvangen door huurders.



Scootmobielstallingen

In 2025 is in kaart gebracht in welke woongebouwen al scootmobielstallingen zijn en in welke complexen nog ruimtes gemaakt moeten worden. Dit resulteerde in een aanbestedingsprocedure in het tweede kwartaal van 2025. Er is nog niet voor alle complexen een oplossing voor scootmobielstallingen. De uitvoering van nieuwe stallingsplekken vindt plaats over de jaren 2025-2027. In 2025 is de opdracht voor de uitvoering bij de eerste complexen gegeven. De uitvoering heeft bij één complex plaatsgevonden. Bij sommige complexen verschuift de uitvoering naar begin 2026 vanwege de levertijd van prefab stallingen. De overige complexen worden in 2026 en 2027 opgepakt.

7.2.4. Projecten onderhoud en comfortverbetering

We werken aan een Duurzaam Thuis door het uitvoeren van projecten voor onderhoud en comfortverbetering (meestal een combinatie). Deze paragraaf start met een aantal algemene zaken. Daarna komen respectievelijk aan bod: afgeronde projecten, projecten in uitvoering, projecten in voorbereiding en nieuwbouwprojecten.

Algemene zaken

Betrokkenheid bewoners en collega's bij projecten

De sociaal projectregisseur zorgt voor goede communicatie tussen bewoners, collega's, aannemers, externe stakeholders en partijen. Hij/zij vergroot de betrokkenheid van bewoners bij projecten. Het leidt tot nauwere samenwerking tussen afdelingen en functies intern. Het zorgt er ook voor dat onze bewoners beter in beeld zijn en voorafgaand aan een project worden betrokken door middel van een klankbordgroep, bewonerscommissie, kijkmomenten in de modelwoning, huisbezoeken, bewonersbijeenkomsten, inloopspreekuren, nieuwsbrieven, meedenksessies en feestelijke momenten, etc.

In 2025 is de mogelijkheid onderzocht om een tijdelijke huiskamer, in de vorm van een unit, te realiseren op locatie. Hier kwam in 2025 akkoord op. We zijn hiermee beter zichtbaar en bereikbaar voor bewoners. Collega's werken in



deze tijdelijke huiskamer. De unit is in opdracht gegeven en komt te staan in de Rumerslanden. Hierdoor hoeft er geen huurwoning voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden meer leeg te staan.

Logeerwoningen

Vanaf 2024 huren wij negen studio's aan de Burcht 80 die ingezet worden als logeerwoning. Daarnaast worden in de wijk Rumerslanden vier grotere logeerwoningen ingericht. Bewoners kunnen ook hier gebruik van maken tijdens twee projecten aan de Blauwhuisweg en de Westeres waarbij zij tijdelijk hun woning moeten verlaten.

Participatieplan

Het opstellen van het participatieplan is in 2025 afgerond en toegepast bij de projecten aan de Blauwhuisweg en Tubantiastraat en aan de Rumerslanden. Het blijft een levend document dat per project opnieuw onder de aandacht wordt gebracht. Het participatieplan geeft structuur en duidelijkheid in de communicatie met bewoners tijdens projecten. Hierdoor voelen bewoners zich meer betrokken en hebben zij meer vertrouwen in de start en uitvoering van projecten.

Om de betrokkenheid te vergroten, is er ook voor gekozen om bij projecten waar bewoners uit hun huis moeten tijdens werkzaamheden of omdat hun woning gesloopt wordt, huisbezoeken in te voeren. Dit houdt in dat wij bij elke bewoner van het project persoonlijk langsgaan om de plannen te bespreken en belangrijke vragen op te vangen.

Verder is er gewerkt aan een nieuwe huisstijl voor alle informatie aan onze bewoners. Zodat dit nog toegankelijker wordt. Daarnaast is het communicatieplan voor projecten verder uitgewerkt door de projectleiders en sociaal projectregisseur. Ook is er een overzichtelijk basisformat opgesteld van het sociaal plan.

Overzicht projecten

Afgeronde renovatieprojecten in 2025

Drakensteyn laag, 186 woningen

Drakensteyn bestaat uit drie flats van in totaal 186 woningen en drie BOG-ruimten. Dit project is voorbereid na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met Dura Vermeer Bouw Hengelo. Midden januari 2024 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden en de woningen zijn in september 2025 opgeleverd. We hebben het complex verduurzaamd naar minimaal label A. Daarnaast zijn de badkamer, keuken en toilet gerenoveerd, de brandveiligheid verbeterd en zijn de standleidingen (riolering) vernieuwd. Verder zijn de entrees esthetisch verbeterd. Er zijn nieuwe postbussen en een videofoon aangebracht. Ook is de woonomgeving aangepakt. Deze is zoveel mogelijk op een klimaatadaptieve wijze ingericht met onder andere wadi's, looppaden, bankjes en bloemenvelden.



Drakensteyn



Burcht en omgeving, 96 woningen

Het project Burcht en omgeving bestaat 96 grondgebondenwoningen, gebouwd in 1971. De woningen zijn geïsoleerd (dak en spouw). Mechanische ventilatie is aangebracht. De keukens zijn vervangen inclusief mogelijkheid tot elektrisch koken, enkel glas is vervangen door isolerende beglazing, buitenkozijnen zijn hersteld, gevelbekleding is vervangen en schuttingen en poorten zijn vervangen of aangebracht waar nodig. Door het uitvoeren van de werkzaamheden is de woning energiezuiniger en comfortabeler geworden voor huurders (ongeveer de helft heeft nu label A en de helft A+). De woningen hebben een verbeterde uitstraling aan de buitenkant door nieuwe gevelbekleding en schilderwerk. Bij het schilderwerk werden de kleuren deels aangepast. Het aanzicht in de wijk is door de uniforme schuttingen en poorten ook sterk verbeterd.

Renovatieprojecten in uitvoering

Meulenbeldlaan, buitenomgeving

De aanpassingen in de woonomgeving van de Meulenbeldlaan en Johanna van Burenlaan worden in samenwerking met de gemeente opgepakt. Het gaat om ingrepen aan terrein, groen en woonomgeving. We zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de planvorming sterk afhankelijk van de medewerking van de gemeente. De uitvoering is doorgeschoven naar 2026-2027.

Europaflat, buitenomgeving

Na de renovatie van de woningen in 2022 is in 2025 de buitenomgeving van de Europaflat vernieuwd. Het gaat om bestratingen, rioleringen, afkoppelen hemelwater, groen en ontmoetingsmogelijkheden.

Drakensteyn hoog, 49 woningen

Drakensteyn hoog bestaat uit een flat van in totaal 49 woningen en één BOG-ruimte. Dit project is in aansluiting op Drakensteyn laag in bouwteamverband voorbereid met Dura Vermeer Bouw Hengelo. In januari 2025 is de uitvoeringsovereenkomst met Dura Vermeer ondertekend en in april 2025 is gestart met de werkzaamheden. We hebben het complex verduurzaamd naar minimaal label A. Daarnaast zijn de badkamer, keuken en toilet gerenoveerd, de brandveiligheid verbeterd en zijn de standleidingen (riolering) vernieuwd. Verder is een scootmobielruimte gebouwd aan de voorzijde, zodat de scootmobielen brandveilig worden gestald. De oplevering van de appartementen was in december 2025, de algemene ruimten volgen in januari 2026.



Drakensteyn hoog



Renovatieprojecten in voorbereiding

Blauwhuisweg/Tubantiastraat, 35 woningen

Dit complex uit 1931 bestaat uit 35 rijwoningen en krijgt een grondige ingreep. Het doel is het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, verbeteren van de veiligheid en het energetisch verbeteren van de woningen. Het aanpakken van achterpaden en voortuinen is ook onderdeel van het project. We maken de woningen toekomstbestendig. Er is een woonwensen onderzoek onder alle huidige bewoners gehouden. De uitkomsten bespraken we met de klankbordgroep en namen we mee in de planvorming. In 2025 is dit project aanbesteed en voorbereid. In februari 2026 start de uitvoering. Tijdens de werkzaamheden moeten bewoners tijdelijk uit hun woning. De oplevering is gepland eind 2026.

Nieuwbouw projecten (gerealiseerd of in voorbereiding)

Heetveldsweg, De Juffers

In het tweede kwartaal van 2025 is het project “De Juffers” opgeleverd. Dit was een bijzonder moment voor Sint Joseph. Het was de eerste nieuwbouw sinds zeven jaar. De Juffers bestaat uit zeven nieuwe sociale huurwoningen van Sint Joseph. Het betreft vier levensloopgeschikte woningen (baden en slapen op de begane grond) en drie compacte eengezinswoningen. Deze woningen zijn gerealiseerd in samenwerking met Hegeman Bouwgroep Almelo. Het project maakt deel uit van in totaal 21 woningen. De overige veertien woningen zijn door Hegeman verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. De toewijzing heeft met voorrang plaatsgevonden voor bewoners uit de wijk en met voorrang voor huurders uit Almelo.



De Juffers: foto links: impressie – foto midden: vlak voor oplevering – foto rechts: na aanplanten van de groenvoorziening

Parkbuurt, vier woonwagendstandplaatsen

In 2024 zijn de eerste gesprekken gevoerd tussen de gemeente Almelo, Sint Joseph en de toekomstige woonwagendbewoners over het realiseren van vier woonwagendstandplaatsen. Het is de bedoeling dat Sint Joseph één standplaats inclusief woonwagen gaat faciliteren, voor de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt. De overige drie standplaatsen worden door de toekomstige bewoners zelf gefaciliteerd met een woonwagen. Met dit project geeft Sint Joseph invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om woonwagendbewoners passende en toekomstbestendige huisvesting te bieden. Alle standplaatsen worden ingericht met een geïsoleerde berging, nutsvoorzieningen en een erfafscheiding.

Naar verwachting komen de vier standplaatsen in 2026 in het bezit van Sint Joseph. Deze worden door ons verhuurd en zijn inmiddels toegewezen. In 2025 is het plan uitgewerkt tot een aanbesteding gereed ontwerp. De omgevingsvergunning is ingediend. De start van de werkzaamheden voor de inrichting van het terrein zal mede afhankelijk zijn van de besluitvorming bij zowel de gemeente als Sint Joseph, de vergunningsaanvraag en de nutsvoorzieningen. Gezien de lange levertijden voor de aanschaf van een woonwagen, is de verwachting dat de huurwoonwagen halverwege 2026 geplaatst kan worden.



Ondertoppen Valeriusstraat

Voor de leegstaande commerciële ruimte en twee garageboxen aan de Valeriusstraat is een herontwikkelingsplan opgesteld. Deze ruimtes in de plint worden getransformeerd naar woonruimte voor jongeren (ondertoppen). Het plan voorziet in de realisatie van drie studio's voor jongeren, met elk een terras grenzend aan de gemeenschappelijke tuin en een gezamenlijke berging. In 2025 is het ontwerp uitgewerkt tot een plan dat klaar is voor aanbesteding. De aanbesteding staat gepland voor begin 2026.

Herontwikkeling Canadahof e.o. Rumerslanden

2025 heeft in het teken gestaan van de voorbereidingen van de herontwikkeling van de Canadahof, de P.J. de Kokstraat, de Derksmoeslaan, de Meester Hein Vrindstraat, de Lindemanstraat en de Klaas Tabakstraat.

1 februari 2025 hebben de 145 bewoners, tijdens een bijeenkomst, gehoord dat hun woning gesloopt gaat worden. Een pittige boodschap voor de bewoners. Om dit goed te begeleiden zijn alle bewoners binnen zes weken bezocht en is er een inloopwoning om vragen te beantwoorden en bewoners te ondersteunen. Ook is het sociaal plan op dat moment in werking getreden. De voorbereidingen voor de herontwikkeling worden samen met Nijhuis Bouw uit Rijssen uitgevoerd.

In het afgelopen jaar is er in gezamenlijkheid met de bewonerscommissie en de klankbordgroep, bestaande uit bewoners uit de wijk, Nijhuis Bouw en de gemeente Almelo en RROG (stedenbouwkundig bureau) een stedenbouwkundigplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is nog een conceptversie. Begin 2026 wordt een indicatieve berekening gemaakt door Nijhuis Bouw en Sint Joseph om de haalbaarheid van het plan te toetsen.

Met dit stedenbouwkundig plan wordt een voorzet gegeven naar een veerkrachtig Rumerslanden. Er worden 145 woningen gesloopt en er komen ongeveer 210 woningen voor terug. Hiermee verdichten we niet alleen, maar gaan we ook diversiteit toevoegen aan de Rumerslanden. Er komt een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen en het woningbouwprogramma wordt divers om veel doelgroepen te kunnen aanspreken.

We hebben de belofte naar de bewoners gemaakt om niet voor 1 januari 2027 te slopen. We werken er naartoe om eind 2027 te starten met slopen. De haalbaarheid hiervan wordt in 2026 duidelijk.

Krikkenstraat

Voor onze locatie aan de Krikkenstraat zijn we in gesprek met Dura Vermeer Bouw Hengelo, KPN en de gemeente Almelo om te onderzoeken of een ontwikkeling van het gebied haalbaar is. Het aanliggende perceel is in eigendom van KPN. In 2026 gaat de verkenning verder.

Nieuwbouw projecten in samenwerking met collega corporaties (gerealiseerd of in voorbereiding)

Gezien de financiële positie van Sint Joseph en de grote opgave in Almelo hebben Reggewoon en De Woonplaats een bijdrage geleverd op basis van solidariteit. Reggewoon heeft 111 woningen aan de Westeres overgenomen en gaat deze renoveren. Daarnaast levert Reggewoon een bijdrage aan de beschikbaarheid door 90 nieuwbouwwoningen toe te voegen in Almelo. De Woonplaats levert een bijdrage door 67 nieuwbouwwoningen toe te voegen. We zijn blij met deze bijdragen aan de opgave in Almelo die Sint Joseph financieel gezien niet alleen had kunnen realiseren.

Indië, 35 woningen

De Woonplaats heeft op basis van solidariteit de Overeenkomst Overname Nieuwbouwopgave getekend voor het afnemen van 35 woningen op het Indiëterrein in Almelo. De Woonplaats wordt juridisch en economisch eigenaar van deze woningen. Voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen wordt Sint Joseph het aanspreekpunt en verhuurder van deze woningen.

Met Ter Steege Rijssen is een overeenkomst gesloten voor het realiseren van een appartementencomplex met 35 woningen op het Indië terrein. De meeste appartementen hebben twee slaapkamers. Ieder appartement heeft een eigen berging op de begane grond. De bouw is in december 2025 gestart. Naar verwachting is de oplevering halverwege 2027.





Indië: Impressie appartementencomplex

Rumerslanden, 32 woningen

De Woonplaats heeft op basis van solidariteit de Overeenkomst Overname Nieuwbouwopgave getekend voor het afnemen van de 32 woningen in Rumerslanden. De Woonplaats wordt juridisch en economisch eigenaar van deze woningen. Voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen wordt Sint Joseph het aanspreekpunt en verhuurder van deze woningen.

In 2025 is gestart met de bouw van 32 woningen. In 2025 zijn dertien levensloopgeschikte woningen opgeleverd. Negentien eengezinswoningen worden in 2026 opgeleverd. De woningen zijn onderdeel van een groter nieuwbouwplan waar Nijhuis Bouw B.V. en Hegeman Bouwgroep in totaal 128 woningen gaan realiseren aan de Rappersweg, Dominee de Geusstraat, de Verzetslaan, de Bevrijdingslaan en de Frits ten Brinkestraat.

Alle 32 woningen zijn toegewezen aan bewoners uit de wijk Rumerslanden die een sloopwoning achterlaten. De dertien levensloopgeschikte woningen zijn in augustus en december 2025 opgeleverd. De bouw van de negentien eengezinswoningen is in september 2025 gestart en de verwachte oplevering is rond de zomer van 2026. Sint Joseph treedt namens De Woonplaats op als directievoerder tijdens de bouw.



Rappersweg: Levensloopgeschikte woningen (de hagen worden in het voorjaar 2026 geplant).



Westeres, 111 woningen

Reggewoon heeft vanuit solidariteit de 111 woningen in de wijk Westeres overgenomen van Sint Joseph, waarbij Sint Joseph het recht heeft om deze over zeven jaar na de grootschalige renovatie weer terug te kopen. Sint Joseph voert de renovatie uit in samenwerking met Reggewoon en blijft verhuurder van de woningen.

De woningen in de Westeres zijn ruim honderd jaar oud en zijn aan grootschalige renovatie toe. Het complex bestaat uit 111 woningen dicht bij het centrum. De renovatie staat gepland voor 2026-2027 en omvat onder andere isolatie maatregelen, het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten, de aanpak van vocht en schimmelproblematiek en de vervanging van houten vloeren. Ook wordt het straatbeeld aangepakt door het verbeteren van achterpaden en erfafscheidingen. Periodieke gesprekken met de bewonerscommissie zijn gevoerd en er is een klankbordgroep opgericht.



Woningen Westeres

Westerdok, 90 woningen

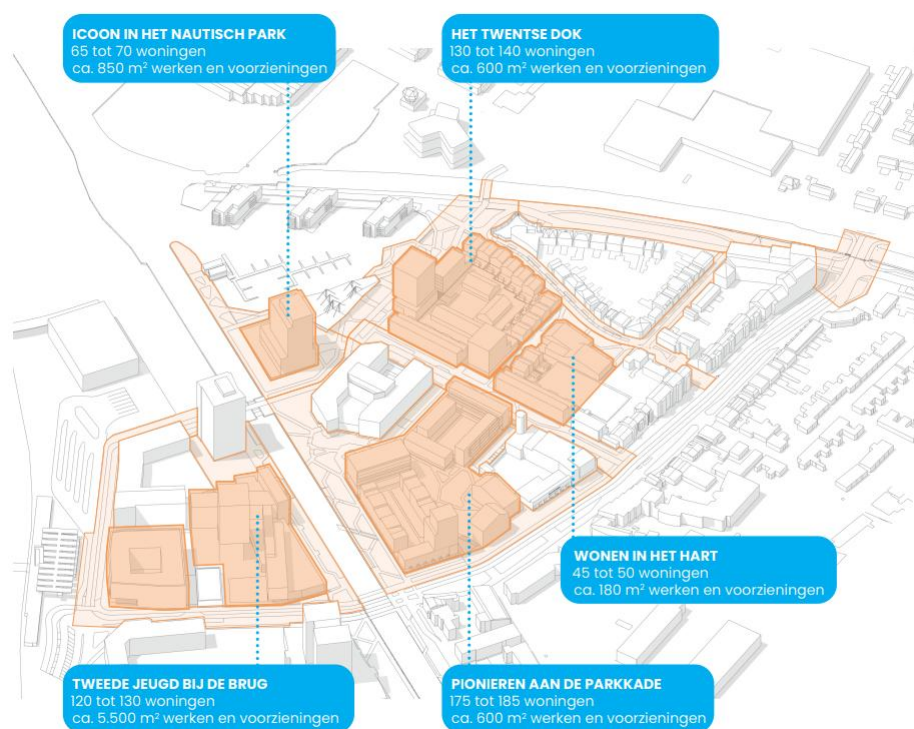
Reggewoon gaat vanuit solidariteit 90 nieuwbouwwoningen in Almelo realiseren. Reggewoon wordt juridisch en economisch eigenaar van deze woningen. Voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen wordt Sint Joseph het aanspreekpunt en verhuurder van deze woningen.

De gemeente Almelo zet groot in op de noodzakelijke uitbreiding van het aantal woningen in de gemeente. In totaal worden de komende jaren 4.000 woningen toegevoegd. In de Westerdok, een locatie tussen het station, de wijk Indië en het centrum, zijn 600 van de 4.000 woningen geprogrammeerd. De wens van de gemeente is dat ongeveer 150 van de 600 woningen beschikbaar worden voor de sociale huur. Hierover zijn afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst. Sint Joseph is de woningcorporatie die regie voert over de realisatie van deze woningen. Samen met de ontwikkelcoalitie bestaande uit meerdere grondeigenaren en een ontwikkelaar werd ook in 2025 intensief samengewerkt aan de realisatie van deze nieuwe stadse wijk.

Afgelopen jaar heeft Reggewoon bevestigd dat zij de Westerdok als goede locatie zien om de negentig nieuwbouwwoningen uit de Overeenkomst op Hoofdlijnen (solidariteitsbijdrage) te realiseren. Ondanks de stevige bijdrage van Reggewoon is nog niet volledig voldaan aan de wens van de gemeente om 150 sociale huurwoningen te realiseren. Hierover wordt het gesprek gevoerd met de gemeente en wordt gekeken naar alternatieven.

Het sociale woningbouwprogramma zal voornamelijk bestaan uit compacte appartementen en een klein aantal grondgebonden eengezinswoningen. De start bouw is medio april 2027 gepland. We onderzoeken samen met de gemeente en de ontwikkelcoalitie of dit haalbaar is en welke fasering hierbij wenselijk is.





Impressie plan Westerdok



7.3 Thuis voor diverse doelgroepen

In het koersplan hebben wij voor Thuis voor diverse doelgroepen de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

Droom: onze huurders voelen zich thuis in hun woning, woonomgeving en in de gemeente Almelo en in het contact met Sint Joseph. We houden rekening met verschillende wensen, behoeften en levensfasen. Ook als huurders voor het eerst op zichzelf gaan wonen, op leeftijd zijn, een beperking of een zorgvraag hebben, wonen zij bij ons prettig en zelfstandig. We werken goed samen met partners in de stad om huurders te ondersteunen op het moment dat het nodig is.

In het koersplan zijn voor Thuis voor diverse doelgroepen de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Vanuit een helder zicht op alle doelgroepen een sterke samenwerking in het netwerk om goed wonen in samenhang te ondersteunen

*Het is in de organisatie **duidelijk wat onze rol is** bij problematiek in de wijk en achter de voordeur. We hebben scherp in beeld **welke woningen, complexen of buurten geschikt zijn** voor welke doelgroep en benutten dat om te sturen in toewijzing en beheer. We hebben, zowel kwalitatief als kwantitatief, de **woonbehoefte** van onze doelgroepen **in beeld**. We hebben inhoud gegeven aan het **seniorenlabel** en de leeftijdsgrens is opgetrokken naar 65+. We hebben een **woonadviseur** en een **doorstroombeleid**. We faciliteren **kleine technische aanpassingen voor ouderenhuisvesting**. We hebben **tijdelijke huisvesting** gerealiseerd voor mensen die direct en voor kortere tijd een steuntje in de rug nodig hebben. (bron: Koersplan 2024-2027).*

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2025?
Het is in de organisatie duidelijk wat onze rol is bij problematiek in de wijk en achter de voordeur.	Onze vakmannen hebben de training “signaleren achter de voordeur” gevolgd. De samenwerking met de wijkbeheerders en regisseurs Wonen is versterkt. Er is een meldkaart ontwikkeld, waarop de vakmannen hun bevindingen kunnen omschrijven. Deze meldingen worden door de regisseurs Wonen opgepakt.
We hebben scherp in beeld, welke woningen, complexen of buurten geschikt zijn voor welke doelgroep en benutten dat om te sturen in toewijzing en beheer.	In september vond de week van de vastgoedsturing plaats. Hierin zijn al onze wooncomplexen onder de loep genomen. Eén van de aandachtsgebieden was de doelgroepenbepaling. Er is onder andere gekeken naar een betere spreiding van woningen voor jongeren over de stad. Daarnaast is een beeld ontstaan over de seniorenlabels, dit wordt verder uitgewerkt in 2026.
We hebben, zowel kwalitatief als kwantitatief, de woonbehoefte van onze doelgroepen in beeld.	Vanuit ons woonvindstelsel WoningHuren.nl is er toegang tot relevante gegevens over woningzoekenden in onze regio met een focus op Almelo. Dit biedt ons waardevolle inzichten in de samenstelling en behoeften van onze woningzoekenden. Deze data ondersteunen ons bij het vormgeven en bijsturen van onze vastgoedstrategieën. Hiermee brengen wij de actuele woonbehoefte helder in kaart. Ook is het woningmarktonderzoek van ABF geactualiseerd met nieuwe data en scenario's over woningmarkt en doelgroepen. Eind augustus is het rapport formeel opgeleverd door ABF aan de gemeente, Beter Wonen en Sint Joseph.
We hebben inhoud gegeven aan het seniorenlabel en de leeftijdsgrens is opgetrokken naar 65+.	De leeftijdsgrens voor seniorenwoningen is 65+. Dit is afgesproken binnen de samenwerking van WoningHuren.nl. Wij hebben dit label ook toegepast bij de toewijzing van de levensloopgeschikte woningen in het project De Juffers en Rumerslanden. Er is een kader waaraan een seniorenwoning moet voldoen. Dit betreft de woning en woonomgeving.



We hebben een woonadviseur en een doorstroombeleid.	In 2025 is de wooncoach gestart. De wooncoach kijkt of er een beter passende match kan worden gemaakt tussen de bewoner en het type woning. We werken hierin samen met Beter Wonen en de gemeente Almelo. Er is een pilot gestart in de wijk Schelfhorst. Hier heeft de wooncoach 180 senioren uitgenodigd voor een gesprek om hen te adviseren en ondersteunen bij een mogelijke zoektocht naar een passende woning. In 2025 hebben ruim dertig bewoners een gesprek gehad. Deze gesprekken worden in 2026 voortgezet. Ook heeft de wooncoach ondersteund bij een gerenoveerd seniorencomplex van Beter Wonen aan de Gerard Doustraat. Huurders van ons uit de wijk Ossenkoppelerhoek zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en hadden voorrang op de toewijzing van een deel van de woningen. Ook hier was een goede opkomst.
We faciliteren kleine technische aanpassingen voor ouderenhuysvesting.	In samenwerking met de gemeente worden in het kader van de WMO, aanpassingen in woningen gerealiseerd.
We hebben tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor mensen die direct en voor kortere tijd een steuntje in de rug nodig hebben.	Wij huren negen woningen in het pand De Burcht in Almelo. Deze woningen worden ingezet als logeerwoningen voor tijdelijke opvang van huurders tijdens grootschalige renovaties of bij onverwachte calamiteiten zoals brand. We zijn in gesprek met de gemeente en Beter Wonen over het realiseren van flexwoningen. Vanaf september is gestart met het verhuren van woningen onder de leegstandwet in de wijk Rumerslanden.

7.3.1 Verhuren van woningen en overig bezit

In deze paragraaf lichten we de pijler Thuis voor diverse doelgroepen toe. We behandelen verschillende onderwerpen met betrekking tot woningzoekenden en onze huurders.

Verhuurmutatiecijfer

Het mutatiecijfer over 2025 is gedaald ten opzichte van 2024. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2025 6,1% (2024: 6,9%). Daarnaast is 1,2% van de woningen vrijgekomen in de wijk Rumerslanden. Deze woningen worden verhuurd onder de leegstandwet.

Nieuwe verhuringen

In 2025 zijn 334 huurcontracten voor woningen afgesloten. Het aantal nieuwe verhuringen is in 2025 afgenomen met 7,2% ten opzichte van 2024. Een trend die we in de hele regio zien. Het aandeel eenpersoonshuishoudens was het hoogst, net als in voorgaande jaren. In onderstaande tabel zijn de nieuwe verhuringen onderverdeeld naar huishoudsamenstelling. In de tabellen daaronder staat de verdeling van verhuurde objecten en het soort verhuringen weergegeven.

Samenstelling huishouden	2025	2025	2024	2024
	Aantal	%	Aantal	%
Eenpersoonshuishouden	175	61%	250	70%
Tweepersonshuishouden	75	26%	76	21%
Drie- of meerpersoonshuishouden	37	13%	32	9%
Totaal	287	100%	358	100%

2025: exclusief beheerwoningen Reggewoon en De Woonplaats en logeerwoningen De Burcht 80. Hetzelfde geldt voor de volgende tabellen.



Verhuurd object	2025 <i>Aantal</i>	2024 <i>Aantal</i>
Woning	287	358
Kamers	0	2
Woonwagen	1	0
Parkeerplaats	122	120
Garage	12	7
BOG	2	3
Totaal	424	490

Soort verhuringen	2025 <i>Aantal</i>	2024 <i>Aantal</i>
Aantal verhuringen totaal	287	358
Aantal verhuringen > liberalisatiegrens	-15	-7
Intermediaire verhuur (intramuraal)	-2	-2
Overige uitgesloten contractvormen (bruikleen)	-3	-55
Aantal afgesloten contracten < liberalisatiegrens	267	294
Intermediaire verhuur (mutatie)	0	-5
Aantal verhuringen < liberalisatiegrens	267	289

Inclusief tien wisselwoningen in verband met logeerwoning projecten (2024)

Woningzoekenden: inschrijvingen en reacties

Sinds maart 2023 werken we samen met dertien Twentse corporaties aan de gezamenlijke woonruimteverdeling via het regionale platform WoningHuren.nl om woningzoekenden beter en eenduidig te bedienen. Eind 2025 stonden er ruim 217.000 woningzoekenden ingeschreven (in 2024: 183.000). Woningzoekenden kunnen op het aanbod van de deelnemende corporaties reageren. Van deze woningzoekenden wonen er 18.538 (8,53%) in Almelo. In 2025 reageerden 10.018 (2024: 8.623) unieke woningzoekenden op woningen van Sint Joseph. Gemiddeld kwamen er 447 (2024: 299) reacties op een woningadvertentie van Sint Joseph. Dit is een forse stijging en laat zien dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Er zijn fors meer woningzoekenden, maar ook het lagere aantal vrijgekomen woningen speelt hierin een rol.

Inkomenstoets en passend toewijzen

Bij woningtoewijzingen houden wij ons aan de inkomenstoets (Europadossier). Dit houdt in dat woningen met een huur tot en met € 900,07 moeten worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 49.669 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 per jaar. We moeten minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Het percentage van 7,5% vrije toewijzing hebben wij echter verhoogd naar maximaal 15%. Afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Almelo en huurdersorganisaties en zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2025 werd 97,1% toegewezen aan huishoudens met bovengenoemd inkomen (2024: 95,9%). Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2025 werd 97,3 (2024: 95,8%) passend toegewezen.



Bewonersbestand en leeftijdsopbouw

De woningen van Sint Joseph zijn voor ruim 92% verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. In 2024 was dit ook 92%. Er zijn dit jaar twee woningen intermediair nieuw verhuurd aan instellingen die ze gebruiken voor huisvesting en zorgverlening aan hun cliënten.

De leeftijdsopbouw van de zelfstandig hurende hoofdcontractanten per 31 december 2025 is ten opzichte van 2024 slechts marginaal gewijzigd, zie de tabel hieronder.

Leeftijdscategorie	2025	2025	2024
	Aantal	%	%
≤ 25 jaar	159	4	4
26 – 49 jaar	1.439	32	32
50 – 64 jaar	1.085	24	25
65 – 74 jaar	778	17	17
75 – 84 jaar	725	16	15
≥ 85 jaar	303	7	7
Totaal	4.489	100	100

Intermediaire verhuur

Wanneer een toegelaten instelling sociale woonruimte verhuurt aan (bijvoorbeeld) een zorginstelling en de zorginstelling de woonruimte vervolgens onderverhuurt aan haar cliënten spreken we van intermediaire verhuur. Hier is de inkomenstoets van toepassing. De zorgpartij legt hierover verantwoording af met een bestuursverklaring. Dit geldt overigens niet voor toewijzing aan huurders die een specifieke zorgindicatie hebben. In de huurcontracten met intermediairs zijn hierover afspraken opgenomen. Sint Joseph leeft de regelgeving rond de intermediaire verhuur na. In 2025 zijn twee woningen verhuurd aan derden (2024: zeven).

Naam instelling	Aantal woningen
De Weerde	1
Stichting het Maathuis	1
Totaal	2



Huisvesting huurders in kwetsbare posities

Het huisvesten van huurders in kwetsbare posities zien we als onderdeel van onze kerntaak. Deze huurders zijn vanwege uiteenlopende omstandigheden zeer divers, zoals lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. We rekenen vergunninghouders en herstructureringskandidaten eveneens tot een bijzondere doelgroep. Woningzoekenden met een kwetsbare positie kunnen in sommige gevallen gebruikmaken van sociale of medische urgentie. Daarnaast passen wij in specifieke situaties directe bemiddeling toe voor het huisvesten van mensen buiten het reguliere verhuurproces. In 2025 is er bij de toewijzing van 11,4 % van de sociale huurwoningen direct bemiddeld. Dit ligt binnen de afgesproken norm in de prestatieafspraken van maximaal 15% directe bemiddeling. In de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2025. In de kolom aanbod staan de woningen die toegewezen zijn aan mensen met een urgentie die zelf op woningen hebben gereageerd.

Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
Statushouders	11		11
Uitstroom Beschermd Wonen	4		4
Uitstroom Maatschappelijke opvang	5		5
Leefbaarheid	6		6
Omklapwoning	1		1
Woningruil	6		6
Herstructurering (zelf gereageerd)		37	37
Sociaal urgent		1	1
Totaal 2025	33	38	71

Urgentie

De aanvragen sociale urgentie lopen via de website Urgentiealmelo.nl. Dit is een samenwerking met Beter Wonen. Aanvragen voor medische urgentie gaan via de gemeente. Negentien aanvragen (2024: 30) zijn behandeld door de urgentiecommissies en dit heeft geleid tot vier sociale urgenties (2024: 8). Veel aanvragen voldoen niet aan de voorwaarden om voor urgentie in aanmerking te komen.

Woningaanpassingen

Om het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren verzorgen wij jaarlijks aanpassingen in onze woningen. In 2025 ontvingen we 29 aanvragen. Dit zijn aanvragen als elektrische deuropeners, galerijophogingen en bouwkundige aanpassingen (verbreding deuren e.d.), douchestoeltjes, (opklapbare) wandbeugels en reparaties van aanwezige installaties. In 2025 waren er 29 aanvragen (inclusief vijf uit 2024) afgerond en doorberekend aan de afdeling WMO van de gemeente Almelo (2024:19). Dit jaar ging één aanvraag niet door en zijn er nog vier in behandeling.

Ontruiming

In 2025 waren er vanwege overlast, woonfraude en/of financiële problematiek vijf ontruiming. In vier gevallen vond ontruiming plaats op financiële gronden. Bij één ontruiming was sprake van woonfraude (geen bewoning). Het aantal ontruiming in 2025 daalde met drie ten opzichte van 2024 (acht). Naast de ontruiming zegden drie huurders zelf hun woning op om een gang naar de rechter te voorkomen. In twee gevallen betrof het woonfraude (onderhuur) en in een geval was er sprake van woonoverlast en oplopende huurachterstand.

Huurachterstand

De huurachterstand van huidige huurders laat een lichte stijging zien. Op 31 december 2025 betroffen de achterstanden 0,68% van de jaarlijkse prolongatie (2024: 0,65%). We reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces bezoeken we huurders met betalingsproblemen thuis. Naast onze eigen inspanningen werken we samen met organisaties zoals de Stadsbank Oost-Nederland, Bemoeizorg, de wijkcoaches en coaches financiën van de gemeente Almelo. Zo zorgen wij er samen voor dat de huurder weer grip krijgt op zijn of haar financiële situatie.



7.4 Thuis in contact

In het koersplan hebben wij voor Thuis in contact de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

Onze droom: huurders voelen zich thuis in het contact met Sint Joseph. We luisteren naar onze huurders, begrijpen hun behoeften, verwachtingen en wensen. We kennen onze huurders en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. Onze huurders voelen zich begrepen, betrokken en vertrouwen ons. Klantgericht verbeteren zit in ons DNA.

In het koersplan zijn voor Thuis in contact de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Van vertellen naar actief luisteren en gericht doen

*Er is **eigenaarschap** in de organisatie op het continu verbeteren van de dienstverlening. We kennen onze klanten en klantgroepen en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. We spelen beter in op hun behoeften, wensen en verwachtingen. Klanten waarderen onze dienstverlening met **minimaal een 8 (KWH)**. De **klantvisie is geborgd** in de organisatie. Dat zie je terug in onze koers, de gemaakte afwegingen en onze dienstverlening waar de klant steeds nauw bij betrokken is geweest. (bron: Koersplan 2024-2027).*

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2025?															
Er is eigenaarschap in de organisatie op het continu verbeteren van de dienstverlening.	Het verbeterteam heeft afgelopen jaren goede resultaten en inzichten opgeleverd. Veel ideeën zijn uitgewerkt en onderdeel geworden van reguliere werkprocessen. In 2025 is besloten dat het verbeterteam vanaf komend jaar verder gaat in een andere vorm, waarbij we het willen koppelen aan de invoering van het nieuwe ERP systeem.															
We kennen onze klanten en klantgroepen en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. We spelen beter in op hun behoeften, wensen en verwachtingen.	Wij willen graag van onze huurders weten wat wij goed doen, maar ook wat beter kan. Daarom is Sint Joseph lid van het KWH. Dit kwaliteitscentrum ondervraagt de (toekomstige) huurder en brengt hun wensen en meningen in kaart. Ook in 2025 werkten we samen met het KWH om onze dienstverlening te monitoren en te verbeteren. De resultaten van de metingen zijn besproken in het verbeterteam en dit leidde tot aanpassingen in dienstverlening en klantprocessen. Eind september is er een zogenaamd luisterpanel gehouden over het proces reparatie. Een aantal huurders gingen onder begeleiding van een onafhankelijk gespreksleider in gesprek met als doel om ervaringen en meningen van de bewoners op te halen. Medewerkers betrokken bij dit proces luisterden mee met dit gesprek. De bijeenkomst heeft mooie inzichten gegeven met verbeterpunten, maar ook punten om te behouden.															
Klanten waarderen onze dienstverlening met minimaal een 8 (KWH).	Op de onderdelen reparaties, nieuwe huurders en vertrokken huurders werd de norm van een 8,0 behaald. Op het onderdeel algemene dienstverlening scoren we net onder onze norm van 7,5, maar het is ten opzichte van 2024 licht gestegen. Op alle onderdelen komt naar voren dat huurders het gedrag en het contact met de medewerkers van Sint Joseph als erg prettig ervaren. Dit beeld werd bevestigd in de score van de Aedes benchmark: we scoorden op Huurderoordeel een A, het hoogst haalbare. <table><tr><th></th><th>Scores over 2025</th><th>Scores over 2024</th></tr><tr><td>Algemene dienstverlening</td><td>7,2</td><td>7,1</td></tr><tr><td>Nieuwe huurders</td><td>8,0</td><td>7,9</td></tr><tr><td>Vertrokken huurders</td><td>8,2</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,4</td><td>8,5</td></tr></table>		Scores over 2025	Scores over 2024	Algemene dienstverlening	7,2	7,1	Nieuwe huurders	8,0	7,9	Vertrokken huurders	8,2	8,0	Reparaties	8,4	8,5
	Scores over 2025	Scores over 2024														
Algemene dienstverlening	7,2	7,1														
Nieuwe huurders	8,0	7,9														
Vertrokken huurders	8,2	8,0														
Reparaties	8,4	8,5														



De klantvisie is geborgd in de organisatie. Dat zie je terug in onze koers, de gemaakte afwegingen en onze dienstverlening waar de klant steeds nauw bij betrokken is geweest.	De klantvisie heeft een plek gekregen in ons nieuwe koersplan. Eén van de onderdelen is een persoonlijke dienstverlening, waarin we soms een stap extra doen voor bewoners. Zo bezochten we in 2025 huurders die langer dan vijftig jaar bij ons huren. Medewerkers zijn op de koffie geweest en namen een attentie mee. Dit werd gewaardeerd. Daarnaast zijn twee bewoners bezocht die honderd jaar of ouder werden, een zeer bijzondere ervaring.
---	---

7.4.1 Dienstverlening

Met onze dienstverlening werken we aan de pijler Thuis in contact. We behandelen in deze paragraaf de thema's klachten en bezwaren.

Klachten dienstverlening

In 2025 kwamen negen klachten binnen over de dienstverlening van Sint Joseph (2024: vijftien). Zie de tabel hieronder. Drie klachten in de categorie woningoplevering gingen over de afrekening van de servicekosten. In 2024 waren dit acht. Door het aanpassen van de brieven over de afrekening zijn meer vragen ondervangen. De klachten over het niet toekennen van de aangevraagde urgentie worden samen met Beter Wonen afgehandeld.

Aard van de klacht	2025	2024
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Technische problemen/onderhoudsstaat	0	3
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	4	9
Communicatie	1	1
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag UrgentieAlmelo)	4	2
Totaal	9	15

Regionale klachtencommissie

In 2025 zijn geen klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie.

Huurcommissie

In 2025 zijn twee zaken bij de Huurcommissie ingediend. De eerste zaak betrof onderhoudsgebreken aan de woning. De huurder is in het gelijk gesteld en heeft een korting op de huur ontvangen. De gebreken zijn verholpen. De tweede zaak betrof afrekening van de servicekosten. Deze zaak werd niet ontvankelijk verklaard, omdat de huurder de leges niet heeft betaald.



7.5 Thuis in de wijk

In het koersplan hebben wij voor Thuis in de wijk de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

Droom: onze huurder voelt zich thuis in zijn woning en zijn wijk. De woning en de woonomgeving zijn schoon, heel en veilig en van goede kwaliteit. De huurder draagt hieraan bij door goed voor zijn woning en woonomgeving te zorgen. Buurten en wijken hebben een diverse samenstelling, zijn veerkrachtig en er is een goede balans tussen stenen en groen. Er zijn hechte sociale verbanden en mensen ontmoeten elkaar. Samen met partners staat er een sterk netwerk dat hulp biedt bij hulp- of zorgvragen van huurders en direct optreedt bij overlast en ongewenst gedrag.

In het koersplan zijn voor Thuis in de wijk de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Van reageren naar regisseren en van het oplossen van problemen naar het voorzien in behoeften

*We hebben een **gezamenlijk beleid/visie per wijk/buurt** en werken samen met de partners aan de leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten. Iedere partner doet dat vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend. We hebben goed in beeld op welke wijze we **ontmoeting tussen bewoners** in woongebouwen of buurten kunnen organiseren en/of faciliteren. Er zijn **minder versteende tuinen**. Er zijn meerdere initiatieven om met huurders en andere partners de straat te vergroenen. Na (groot) onderhoud van complexen heeft de directe omgeving een groene metamorfose ondergaan. We hebben samen met huurders gewerkt aan **verschillende vormen van overleg** en inspraak. Dat doen we samen met de HAR en bewonerscommissies. We hebben "**schoon, heel en veilig**" **meetbaar** gemaakt en plannen daardoor effectief onze inzet. Vakmannen herkennen **problemen achter de voordeur** en wij hebben een systeem ontwikkeld voor het goed afhandelen hiervan. (bron: Koersplan 2024-2027).*

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2025?
We hebben een gezamenlijk beleid/visie per wijk/buurt en werken samen met de partners aan de leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten. Iedere partner doet dat vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend.	In oktober organiseerden we de jaarlijkse bijeenkomst 'Leefbare wijken en dorpen' samen met de gemeente en Beter Wonen. We keken samen met partners uit de wijk terug op de wijkopgaven 2024/2025 en vooruit naar de wijkopgaven voor 2026/2027. De wijkopgaven zijn vervolgens geactualiseerd. Wij nemen deel aan wijkgerichte kernteam overleggen. Jaarlijks is er een activiteitenplanning op het gebied van leefbaarheid. Een greep uit de activiteiten uit 2025: wij pasten green to colour beplanting toe in diverse tuinen en groenvoorzieningen, de binnentuin van de Cityflat is omgevormd tot een natuurlijke belevingstuin, het Atrium van wooncomplex De Greven heeft een metamorfose ondergaan en de entrees van Marlijnstate en De Bissing zijn verfraaid.
We hebben goed in beeld op welke wijze we ontmoeting tussen bewoners in woongebouwen of buurten kunnen organiseren en/of faciliteren.	Sinds de aangescherpte wet- en regelgeving in 2024 hebben wij veel ontmoetingszitjes weg moeten halen in onze complexen. Er is onderzocht in welke complexen er mogelijkheden zijn om met meubilair dat voldoet aan de wettelijke eisen, ontmoetingsplekken te creëren. Dit jaar zijn in drie complexen, in samenspraak met de bewoners, zitjes gerealiseerd. In 2025 ontvingen wij zestien aanvragen voor het Beter Buurtfonds. In vijftien verzoeken konden wij bijdragen aan ontmoeting tussen buurtbewoners. Zo hebben we onder meer een bijdrage geleverd aan een Halloweenocht en een Sint Maarten activiteit in de wijk.
Er zijn minder versteende tuinen. Er	Gelijktijdig met de renovatie van de flats aan Drakensteyn in 2025 is samen met bewoners een plan ontworpen voor de herinrichting van de woonomgeving.



zijn meerdere initiatieven om met huurders en andere partners de straat te vergroenen. Na (groot) onderhoud van complexen heeft de directe omgeving een groene metamorfose ondergaan.	In 2024 is gestart met een pilot 'basistuinen' en in 2025 is deze doorontwikkeld. Basistuinen dragen bij aan een fijne en duurzame leefomgeving. Ze bestaan uit een ontwerp met een kleine boom of heester, vaste planten, bodembedekkers en voorjaarsbloemen. De tuinen zijn eenvoudig te onderhouden. In 2025 zijn vijf basistuinen gerealiseerd. De Cityflat heeft een grote gezamenlijke binnentuin. Deze is omgevormd tot een natuurlijke belevingstuin in overleg met bewoners. Zij droegen wensen en ideeën aan voor de indeling van de tuin. Het is een tuin voor mens én dier geworden.
We hebben samen met huurders gewerkt aan verschillende vormen van overleg en inspraak. Dat doen we samen met de HuurdersAdviesRaad (HAR) en bewonerscommissies.	Naast het jaarlijkse overleg met de bewonerscommissies, hebben wij in 2025 vaker contact gehad met de bewonerscommissies en bewonersgroepen voor de inrichting van de entrees en algemene ruimtes. Samen met bewoners hebben we plannen gemaakt om in de ruimtes "Sint Joseph, daar voel je je thuis" sfeer te creëren. In 2025 formeerden we samen met bewoners en aannemers klankbordgroepen voor onderhoudsprojecten. Deze groepen zetten zich in om namens alle bewoners input te leveren voor en tijdens (groot) onderhoudswerkzaamheden.
We hebben 'schoon, heel en veilig' meetbaar gemaakt en plannen daardoor effectief onze inzet.	Schoon, heel en veilig zijn kernbegrippen waar wij samen met onze ketenpartners dagelijks aan werken. Met verschillende methodes zoals de veerkrachtkarten, Buiten Beterapp en de inzet van onze collega's, wordt inzicht gekregen en dit geeft input aan onze leefbaarheidsplannen en de wijkopgaven. Volgend jaar gaan we als onderdeel van het leefbaarheidsbeleid, schoon heel en veilig meetbaar maken.
Vakmannen herkennen problemen achter de voordeur en wij hebben een systeem ontwikkeld voor het goed afhandelen hiervan.	De samenwerking tussen de vakmannen, onderaannemers en de collega's van de afdeling Wonen is intensiever geworden. Belangrijke signalen worden besproken en samen wordt er een plan van aanpak gemaakt. De gemaakte afspraken worden gedeeld in ons systeem waardoor iedere collega goed geïnformeerd naar onze huurder gaat. In 2025 hebben de vakmannen een training "signaleren achter de voordeur" gevolgd.



7.5.1. Samenwerkingen en initiatieven om trots op te zijn

We werken aan Thuis in de wijk op verschillende manieren. We tonen de meest relevante samenwerkingsverbanden en initiatieven (die in de tabel hierboven al zijn beschreven) uit 2025 met twee fotocollecties:





7.5.2. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn waardevol voor Sint Joseph, omdat zij de gezamenlijke belangen van bewoners in een wooncomplex behartigen. Wij gaan met onze bewonerscommissies in gesprek, omdat we graag dicht bij onze huurders staan. Ze denken met ons mee en zijn de oren en ogen in onze complexen. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in een complex. Wat opvalt is dat de meeste van de bewonerscommissies in niet-DAEB complexen bestaan.

Op 31 december 2025 waren er zeven bewonerscommissies bij Sint Joseph. Er is een bewonerscommissie omgezet naar klankbordgroep. In 2025 vond met elke bewonerscommissie minimaal één formeel overleg plaats. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid. Ook is met een aantal bewonerscommissies gesproken over de aankleding van de entrees. Er zijn met twee bewonerscommissies gesprekken gevoerd over de mogelijke toekomstplannen voor hun wijk. Overigens is er naast het formele overleg tussentijds onderling contact met de commissies wanneer er bij hen iets speelt.

7.5.3. Overlast en multi-problematiek

Huurders ervaren soms overlast van elkaar en/of hebben multi-problematiek. Dat maakt het nog duidelijker dat onze inzet op de pijler Thuis in de wijk hard nodig is. In deze paragraaf lichten we deze thema's toe.

Overlast

In 2025 zijn 333 overlastmeldingen geregistreerd. Dit is een toename ten opzichte van het jaar ervoor (2024: 294 meldingen). De problematiek achter de voordeur, vervuilde woningen, huiselijk geweld, prostitutie, ondermijning, dementie en verslaving vroegen veel aandacht. Ook zijn er een paar adressen waar vanuit verschillende omwonenden meldingen worden gedaan. Wij ervaren weinig verdraagzaamheid bij bewoners onderling en de eigen verantwoordelijkheid is laag. Men probeert niet de situatie eerst zelf op te lossen en legt vaker het probleem bij Sint Joseph neer.

Bij meldingen van overlast laten wij de melder en veroorzaker eerst met elkaar in gesprek gaan. Levert dat geen positief resultaat op, dan verwijzen we door naar Buurtbemiddeling Almelo. Zij ondersteunen buurtbewoners bij onderlinge conflicten in de stap naar duurzame oplossingen en relatieherstel.

Multi-problematiek

Er is zorg over het stijgend aantal bewoners met (ernstige) psychische problemen of onbegrepen gedrag. Het gaat zowel om het welzijn van de bewoner, maar ook om de veiligheid van omwonenden. Multi-problematiek vraagt veel tijd en aandacht. Helaas is het met regelmaat lastig om betrokken zorgpartijen hun verantwoordelijkheid te laten nemen, ondanks dat diverse professionele partijen hun zorgen uitspreken. Ook in 2025 waren er diverse overleggen met instanties om de samenwerking te verbeteren en ook te verduidelijken wie wanneer betrokken moet worden.

Als een casus te complex is voor Buurtbemiddeling, dan bemiddelen onze regisseurs Wonen bij burencollicten. Soms in samenwerking met partners uit het sociaal domein, zoals wijkagent of wijkcoach van de gemeente. Een opvallende trend is dat de afgelopen jaren steeds meer extreme en complexe situaties voorkomen, vaak gekenmerkt door psychische problematiek en multi-problematiek. Als duidelijk is dat dit speelt, dan betreft Sint Joseph haar partners, zoals sociale wijkteams, wijkcoaches of Bemoeizorg en wordt er doorverwezen. Ook het aantal vervuilde woningen neemt toe. Het is lastig om snel te kunnen doorpakken, want de wachttijden voor een beoordeling door de GGD zijn lang. Deze beoordeling is nodig om de zorg die huurder nodig heeft te bepalen en of de woning schoongemaakt moet worden.

Ook in 2025 hebben onze regisseurs Wonen deelgenomen aan multidisciplinaire overleggen (MDO) en instellingen overleggen (IO) met of over onze huurders. Huisvesting is nauw verbonden aan stabiel functioneren in de samenleving. Onze aanwezigheid is daarom belangrijk. Wij zien door de complexiteit van de casuïstiek dat het aantal overleggen toeneemt.



7.5.4 Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

Wie	Wat	Met wie	Wanneer	Waarom
HAR	Bestuurlijk overleg, Algemene Ledenvergadering en bewonerscommissies	Directeur-bestuurder en manager Wonen	Ongeveer zes keer per jaar	Beleid en algemene zaken
Bewonerscommissies	Complex-aangelegenheden	Manager Wonen, Wijkregie en Wijkbeheer	Eén keer per jaar en periodiek	Inhoudelijke afstemming
Gemeente Almelo	Bestuurlijk overleg, Ambtelijke bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, managers en beleidsadviseurs	Per kwartaal en naar behoefte	Strategisch overleg, algemene zaken, prestatieafspraken en kennisdeling
Maatschappelijke zorg en welzijnsorganisaties (Avedan)	Lokaal netwerk, Maatschappelijke opvang, Betalingsachterstanden Casuïstiektafel, Buurtbemiddeling en diverse werkgroepen	Wijkregie, Wijkbeheer en manager Wonen	Ongeveer één keer per maand per thema en naar behoefte	Strategisch overleg, betalingsproblematiek
Zorgorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur-bestuurder, manager Wonen vastgoedstrateeg	Eén keer per jaar	Strategisch overleg en algemene zaken
Collega-corporaties WoON Twente	Bestuurlijk overleg, Themagroepen, Vakgroepen	Directeur-bestuurder, managers en medewerkers	Ongeveer vijf keer per jaar	Strategisch, kennisuitwisseling, samenwerking en besluitvorming
Gemeente Almelo, Beter Wonen en huurdersorganisaties	Tripartiet overleg, Kennissessies	Beleidsadviseur, manager Wonen en directeur-bestuurder	Ongeveer zes keer per jaar en naar behoefte	Strategisch overleg voor prestatieafspraken
Beter Wonen	WoningHuren.nl, bestuurlijk overleg, preventie sociale problematiek, woonruimteverdeling, communicatieoverleg	Directeur-bestuurder, manager Wonen en medewerker Verhuur, afdeling Communicatie	Maandelijks en per kwartaal en naar behoefte	Beleidsoverleg en algemene zaken, afstemming en samenwerking
Vrijwilligers	Vrijwilliger dag	Directeur-bestuurder, manager Wonen, managementsecretaresse Wonen, Wijkregie en Wijkbeheer, communicatie adviseur	Eén keer per jaar	Samenwerking
Wijkplatforms	Wijkaangelegenheden	Wijkbeheerders	Naar behoefte	Afstemming en samenwerking
Bouwpartners	(Markt-) kennisdeling	Manager en/of coördinator Vastgoed	Eén tot twee keer per jaar	Signaleren (markt)ontwikkelingen. Knelpuntsignaleringen samenwerking. Innovaties.
Complexbewoners renovaties	Klankbordgroep(en)	Wijkregie, projectleider, klantadviseur projecten	Elke drie maanden, afhankelijk	Sparren over renovatiekeuzes, projectambassadeurs voor overige bewoners



			van voortgang	
Armoedepact	Verskillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, manager Wonen en verschillende medewerkers	Vier keer per jaar	Ervaringen delen en elkaar ontmoeten
Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (PSA)	Verskillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder is bestuurslid van PSA	Ongeveer acht keer per jaar	Gezamenlijk werken aan stedelijke ontwikkeling in Almelo

7.5.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

De prestatieafspraken 2022 – 2026 bestaan uit een gezamenlijke langetermijnstrategie en een jaarlijks actieprogramma. Een belangrijk doel in de prestatieafspraken is het vergroten van de veerkracht in wijken. Afgelopen jaar hebben we gewerkt aan de uitvoering van het actieprogramma 2025. Daarnaast hebben we een actieprogramma voor 2026 opgesteld. In december is deze bestuurlijk vastgesteld door alle deelnemende partijen. Deze partijen zijn de gemeente Almelo, de HAR, SHBW, Beter Wonen en Sint Joseph.

Flexibele woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad	• Opleveren zeven grondgebonden woningen in het Sluitersveld. Project Juffers (Heetveldsweg). • Voornemen om te starten met de bouw van 35 appartementen op het Indiëterrein; • Starten met de bouw van 32 grondgebonden woningen in de Rumerslanden. • Sint Joseph is niet voornemens om woningen aan te kopen of te slopen. • Voornemen om 22 woningen te verkopen. • Inzet op de verkoop van de Egbertuskerk en pastorie. • Voor de locatie Krikkenstraat/Hagenpark wordt onderzocht of projectontwikkeling mogelijk is. Na de verkenning start in 2025 de initiatieffase.	• De woningen zijn juni 2025 opgeleverd. • Er is een realisatieovereenkomst opgesteld en de bouw is in december 2025 gestart. • De bouw is gestart (dertien levensloop-geschikte en negentien eengezinswoningen). • Er zijn geen woningen en grondposities aangekocht of gesloopt. • Er zijn zestien woningen verkocht. Daarnaast hebben we 111 woningen verkocht aan een collega corporatie (Sint Joseph blijft de verhuurder) • Verkoop van de Egbertuskerk is uitgesteld i.v.m. de herhuisvesting van de Voedselbank. De gemeente Almelo heeft huisvesting aangeboden die halverwege 2026 beschikbaar komt. Verkoop staat daarom op 2026. • Gesprekken lopen nog om te onderzoeken of een ontwikkeling van het gebied haalbaar is. In 2026 gaat de verkenning verder.
Focus op betaalbaar wonen	• Corporaties zien toevoegen van nieuwbouw in het middensegment als verantwoordelijkheid van marktpartijen. Uitrui van grondposities met marktpartijen wordt wél verkend als optie binnen de integrale ontwikkeling van wijken.	• Er heeft geen uitruil van grondposities plaatsgevonden.
Monitoren beschikbaarheid	• Corporaties monitoren de effecten van het gezamenlijk WoningHuren.nl en de	• De effecten uit WoningHuren.nl zijn in kaart gebracht en gedeeld met de gemeente.



	gevolgen voor de Almelose woningzoekenden en delen deze informatie met de gemeente. • In het eerste kwartaal van 2025 leveren we “ABF Woningmarktverkenning en doelgroepen 2025-2040” op.	• De woningmarktverkenning van ABF is opgeleverd.
--	--	---

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
Samenwerken aan veerkrachtige wijken	• De gemeente en woningcorporaties nemen deel aan bestuurlijk en ambtelijk overleg wonen en wijken (BOWW en AOWW). • Uitvoering geven aan de jaarplanning wijkopgaven 2025 – 2026; • Gezamenlijk hebben we de wijk- en dorpsopgaven opgesteld. De ambitie is om in 2025 nog meer in te zetten op het gezamenlijk uitvoering geven. • Uitvoering geven aan de stadsbrede afspraken herstructurering sociale huur. • Gemeente en corporaties onderzoeken in 2025 de mogelijkheden voor het realiseren van 150 flexwoningen voor de corporaties, waaronder locaties, doelgroepen en condities, gericht op uitvoer in 2026; • Sint Joseph geeft met de gewenste herontwikkeling van Rumerslanden de komende jaren invulling aan de visie die partijen hebben op veerkrachtige wijken en buurten.	• Samenwerking (overleg en uitvoering) loopt goed (zie hoofdstuk 7.5). • In de wijken wordt samengewerkt aan de uitvoering van de jaarplannen. • Bijeenkomst Samenwerken aan veerkrachtige wijken heeft ook in 2025 plaatsgevonden. Diverse partijen waren hierbij aanwezig en hebben input geleverd aan de actualisatie van de wijkopgaven. • In december 2024 zijn de ‘stadsbrede afspraken herstructurering sociale huur’ vastgesteld en per 2025 geven we hier uitvoering aan. • We zijn in de Rumerslanden gestart met de bouw van 32 grondgebonden woningen. Sint Joseph streeft in deze buurt naar een gedifferentieerd woningaanbod door te verdichten met meer woningen dan er nu staan, maar met een afname van sociale huurwoningen en het toevoegen van koopwoningen.
Sturen op wijkdifferentiatie	• Corporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om bij te dragen aan gedifferentieerde wijken. • Partijen werken aan gedifferentieerde wijken. • Uitwerken stedenbouwkundige plannen voor Westerdok. Samen wordt onderzocht voor welke doelgroepen welke sociale woningbouw in de plannen opgenomen wordt.	• We houden de 15% norm aan bij de toewijzing van woningen. • Het werken aan gedifferentieerde wijken is onderdeel van de reguliere werkwijze. • Project Westerdok is nog in voorbereiding. Hier zijn 600 woningen gepland. De wens van de gemeente is dat ongeveer 150 woningen beschikbaar worden voor de sociale huur. Hierover zijn afgesproken gemaakt in de intentieovereenkomst.
Match vraag en aanbod wonen en zorg	• Partijen blijven samenwerken aan oplossingen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Gemeente onderzoekt samen met corporaties welke mogelijkheden er zijn om tot realisatie van doorstroomwoningen te komen. • Corporaties kijken hoe ze doorstroming kunnen bevorderen d.m.v. bijvoorbeeld	• Gesprekken hebben in 2025 (nog) niet geleid tot concrete doorstroomlocaties. • In 2025 zijn we gestart met een wooncoach met als doel de doorstroom te bevorderen.



	toewijzingsbeleid, of gesprekken met huidige huurders. • Corporaties zetten een woonmakelaar in om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Hiermee worden ouderen geholpen, maar ook bijvoorbeeld jongeren.	• De nieuwbouw aan de Juffers zijn met voorrang toegewezen aan bewoners uit de wijk.
Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen	• De gemeente en woningcorporaties evalueren twee keer per jaar het proces rond vroeg signalering. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet. • Partijen zetten zich in om de Voorzieningenwijzer onder de aandacht van huurders te blijven houden en evalueren deze in 2025.	• De aanpak vroeg signalering loopt, wordt gemonitord en op onderdelen verbeterd. • De Voorzieningenwijzer is beschikbaar voor inwoners van Almelo en deze is onder de aandacht gebracht bij huurders.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
Warmtetransitie	• De gemeente start uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkshoek en Windmolenbroek. Corporaties zijn hierbij betrokken.	Sint Joseph is betrokken, maar er zijn geen concrete resultaten of plannen in de genoemde wijken. Wel maken we komend jaar stadsbrede afspraken over samenwerking in de warmtetransitie.
Verduurzaming woonlastenneutraal	• De corporaties gaan -conform de NPA-verduurzamen, door af te zien van de vergoedingentabel die gehanteerd werd om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen. • Op een aantal appartementencomplexen van de corporaties worden zonnepanelen aangebracht, waardoor de servicekosten voor de huurders in deze complexen omlaag kunnen. • Corporaties zetten aanpak door waarbij eengezinswoningen de mogelijkheid krijgen om tegen servicekosten zonnepanelen te laten aanbrengen op hun woning.	• Er zijn geen huurverhogingen doorgerekend na de verduurzaming van woningen. • Bij de keuze van de appartementencomplexen is gekeken naar het percentage huurders waarbij sprake is van energiearmoede. • In 2025 zijn 153 woningen voorzien van zonnepanelen
Stimuleren van nieuwe woonvormen	• Sint Joseph doet onderzoek binnen complexen met veel senioren naar de mogelijkheid om de plint te benutten voor huisvesting voor jongeren.	Voor de leegstaande commerciële ruimte en twee garageboxen aan de Valeriusstraat is een herontwikkelingsplan opgesteld. Deze ruimtes in de plint worden getransformeerd naar woonruimte voor jongeren. In 2025 is het ontwerp uitgewerkt tot een plan dat klaar is voor aanbesteding. De aanbesteding staat gepland voor begin 2026.



Samenwerking		
Opgaven	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
Verbinding door kerngroep Wijkontwikkeling	• Samenwerking op basis van bestuurlijke draagkracht en voldoende ambtelijke capaciteit.	Samenwerking loopt.
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	• Ten minste twee keer per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	Heeft volgens afspraak plaatsgevonden.
Opstellen actieprogramma	• Partijen stellen op basis van activiteitenoverzicht en actualiteitstoets het actieprogramma voor het volgende jaar op.	Het actieprogramma 2026 is opgesteld.
Monitoren prestatieafspraken	• Realisatie monitoren en bespreken.	Heeft plaatsgevonden als onderdeel van de jaarcyclus.
Lokale en regionale samenwerkingsafspraken	• Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten.	Loopt.



7.5.6 WoON Twente

WoON Twente is een samenwerkend netwerk van Twentse woningcorporaties. Met de gedeelde inzet om een (t)huis in Twente te realiseren, versterkt WoON Twente de regio en wordt de maatschappelijke impact vergroot. Er wordt samengewerkt aan een toekomstbestendige woonomgeving met woningen die betaalbaar, comfortabel en passend zijn. Vanuit het regionaal belang wordt de lokale inzet krachtiger gemaakt. Meer wonen, hecht netwerk en een sterke lobby zijn de ambities voor de komende jaren.

WoON Twente bestaat nu twintig jaar. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die ertoe doen voor onze huurders en woningzoekenden.

Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvoer. Dertien leden van WoON Twente nemen deel aan het gezamenlijke woonvindsysteem WoningHuren.nl.



7.6 Thuis bij Sint Joseph

In het koersplan hebben wij voor Thuis bij Sint Joseph de volgende droom opgesteld voor de jaren 2024-2027:

Droom: we zijn een sterke, betrouwbare en transparante organisatie waar medewerkers, huurders en samenwerkingspartners met elkaar in verbinding zijn. Omdat we werken met passie en staan voor onze doelgroep, zijn we een organisatie waar je graag voor en mee wilt werken en waar de huurder graag van huurt. Kortom een organisatie om trots op te zijn!

In het koersplan zijn voor Thuis bij Sint Joseph de volgende ambities benoemd voor eind 2027:

Van behoudend beheer naar innovatie, ondernemerschap en groei!

Medewerkers tonen **persoonlijk leiderschap**: proactief handelen, reflecteren en ontwikkelen. We hebben een top 3 positie binnen onze referentiegroep in het **beste werkgeversonderzoek**. We zijn in **verbinding met huurders en stakeholders**. Contacten zijn laagdrempelig en waardevol. Huurders en stakeholders doen en denken mee met activiteiten. Onze **kernwaarden** (Betrokken, Ondernemend, Betrouwbaar) zijn in- en extern bekend en herkenbaar. De **kennisbank** is up to date en optimaal benut door huurders en medewerkers. De organisatie heeft kwalitatief en kwantitatief een **goede balans tussen de opgave en de personele bezetting**. We werken met een instrument dat **talenten en drijfveren** in kaart brengt, waardoor we niet alleen kijken naar kennis en kunde van medewerkers, maar ook naar talenten. Doordat we onze **data op orde** hebben, kunnen we deze raadplegen en sturen op resultaten. Dat zorgt voor efficiëntere en effectievere werkprocessen. (bron: Koersplan 2024-2027).

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2025 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2025?
Medewerkers tonen persoonlijk leiderschap: proactief handelen, reflecteren en ontwikkelen.	In 2025 zijn we gestart met het talentenprogramma. Medewerkers kregen hier handvatten om hun eigen talenten te benoemen en verder te ontwikkelen. Het MT heeft aan een sessie deelgenomen 'focus op voorbeeldgedrag en talentontwikkeling'. Hiermee dragen we bij aan het versterken van persoonlijk leiderschap.
We hebben een top drie positie binnen onze referentiegroep in het beste werkgeversonderzoek.	In 2025 is geen werkgeversonderzoek uitgevoerd.
We zijn in verbinding met huurders en stakeholders. Contacten zijn laagdrempelig en waardevol. Huurders en stakeholders doen en denken mee met activiteiten.	In januari is er een stakeholdersbijeenkomst gehouden om stil te staan bij ons 105 jarig bestaan. In aanwezigheid van ongeveer 150 samenwerkingpartners hield Patrick van der Jagt een bevlogen verhaal over dak- en thuisloosheid en het belang van een veilig thuis. Dit jaar zijn er twee edities uitgekomen van ons bewonersblad. De thema's 'woon omgeving' en 'terugblik – toekomst' stonden centraal. Er is in september een Luisterpanel met bewoners georganiseerd over het onderwerp reparatieonderhoud (zie Thuis in contact)
Onze kernwaarden zijn in- en extern bekend en herkenbaar.	De kernwaarden zijn vast onderdeel van de personeelsbijeenkomsten en van bilaterale overleggen tussen manager en medewerker. Ze zijn zichtbaar via posters in het kantoorpand. Extern worden ze gecommuniceerd via social media (LinkedIn en Instagram) en vacatureteksten bevatten de kernwaarden en de uitleg daarvan. De kernwaarden zijn ook onderdeel van sollicitatiegesprekken.



De kennisbank is up to date en optimaal benut door huurders en medewerkers.	Dit heeft geen expliciete aandacht gehad in 2025. Dit maakt (deels) onderdeel uit van het nieuwe ERP pakket in 2026.
De organisatie heeft kwalitatief en kwantitatief een goede balans tussen de opgave en de personele bezetting.	Sint Joseph heeft een Strategisch-Personeels-Plan. Zowel op kwalitatief als kwantitatief niveau is er een goede balans tussen de opgave en de personele bezetting. In 2025 zijn we gestart met de Sint Joseph Academie wat in 2026 verder vorm gaat krijgen. Daarnaast wordt er veel geïnvesteerd in (functie gebonden) opleidingen en cursussen.
We werken met 'talent management analyse', waardoor we niet alleen kijken naar kennis en kunde van medewerkers, maar ook naar talenten. Alle medewerkers hebben een 'TMA profiel'.	In 2025 is gestart met een talentenmanagementprogramma samen met Buro Schuite. In 2026 krijgt dit een vervolg. Hiermee krijgen medewerkers inzicht in hun talenten en drijfveren, hoe men deze verder kan ontwikkelen en kan inzetten binnen Sint Joseph.
Doordat we onze data op orde hebben, kunnen we deze raadplegen en sturen op resultaten. Dat zorgt voor efficiëntere en effectievere werkprocessen.	Databeschikbaarheid en datakwaliteit staan hoog op de agenda. Op veel verschillende plekken zijn we en blijven we bezig met het verbeteren van de beschikbaarheid en de kwaliteit van onze data. Daarbij wordt niet alleen naar de data zelf gekeken, maar ook naar de bovenliggende processen. Daarbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de sectorstandaarden VERA en CORA. In 2025 hebben we de keuze gemaakt voor een nieuw ERP pakket met o.a. een Vastgoedinformatiesysteem. Hiermee zetten we een grote kwalitatieve stap voor onze dienstverlening, datakwaliteit en procesbeheersing. We verwachten eind 2026 live te gaan.

7.6.1 Organisatiebeheer en governance

Om te kunnen werken aan de pijler Thuis bij Sint Joseph en een sterke, betrouwbare en transparante organisatie te zijn, is goed bestuur nodig. In deze paragraaf komen de thema's bestuur van Sint Joseph, governance, personeelsbestand en IT security aan bod.

Het bestuur van Sint Joseph

Sint Joseph heeft één directeur-bestuurder. Tot eind 2025 was dit mevrouw Beumer. Mevrouw Beumer is per 1 januari 2026 opgevolgd door mevrouw Bomer-ter Hedde. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de maatschappelijke, operationele en financiële doelstellingen van de corporatie, het beleid en de continuïteit. Daarbij hoort ook de verantwoordelijkheid voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, governance en het beheersen van de risico's. De directeur-bestuurder wordt benoemd door en legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie. Zij toetst of de genoemde doelen en resultaten, door het vastgestelde beleid van het bestuur, bereikt worden, of de identiteit en continuïteit van de corporatie behouden blijft en risico's beheerst dan wel beperkt zijn en blijven.

Governancecode

Sint Joseph heeft de Governancecode Woningcorporaties omarmd en werkt daarnaar. In de code zijn normen en waarden vastgelegd waaraan medewerkers zich moeten houden en waaraan getoetst wordt. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

In verschillende statuten en reglementen zijn de eisen van de Governancecode vastgelegd. Naast de bepalingen uit het statuut, werken we met de volgende reglementen en statuten (* op onze website te vinden):



- Bestuursreglement (*).
- Reglement Raad van Commissarissen (*).
- Reglement auditcommissie (*).
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie (*).
- Investeringsstatuut.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Treasurystatuut inclusief beleggingsstatuut.

De samenleving merkt en ziet veel van wat wij doen. Altijd is sprake van een intensieve wisselwerking met de omgeving. Anderen moeten daarom vertrouwen in ons kunnen hebben. Maximale transparantie is een belangrijke voorwaarde. Voor een aantal belangrijke zaken hebben we daarom omgangregels vastgelegd.

Zo kennen we een integriteitscode (*), een meldregeling klokkenluiders (*) en er is een integriteitspersoon (vertrouwenspersoon) ingesteld. In 2025 zijn geen meldingen binnengekomen bij de integriteitspersoon.

IT en security

In 2025 is een PEN-test uitgevoerd op ons systeem en is een mystery-guest op bezoek geweest. Naast de technische kant van security, is met name de 'menselijke' kant belangrijk. Daarom worden periodiek bewustwordingstrainingen georganiseerd en phishing-testen uitgezet. Daarnaast wordt gebruikt gemaakt van de Phishing-academy waarmee collega's getraind worden in het herkennen van IT-risico's.

Personeelsbestand

Wij zetten in op een minimale overhead met een maximale uitvoeringsorganisatie. We blijven kritisch naar het aantal personen in dienst, maar relateren dit ook aan de dienstverlening die momenteel gedaan wordt en de noodzaak daarvan. Daarnaast kijken we naar een evenwichtige samenstelling van het personeelsbestand, waaronder leeftijd en geslacht. Eind 2025 is de verdeling man-vrouw bij Sint Joseph 50%-50%.

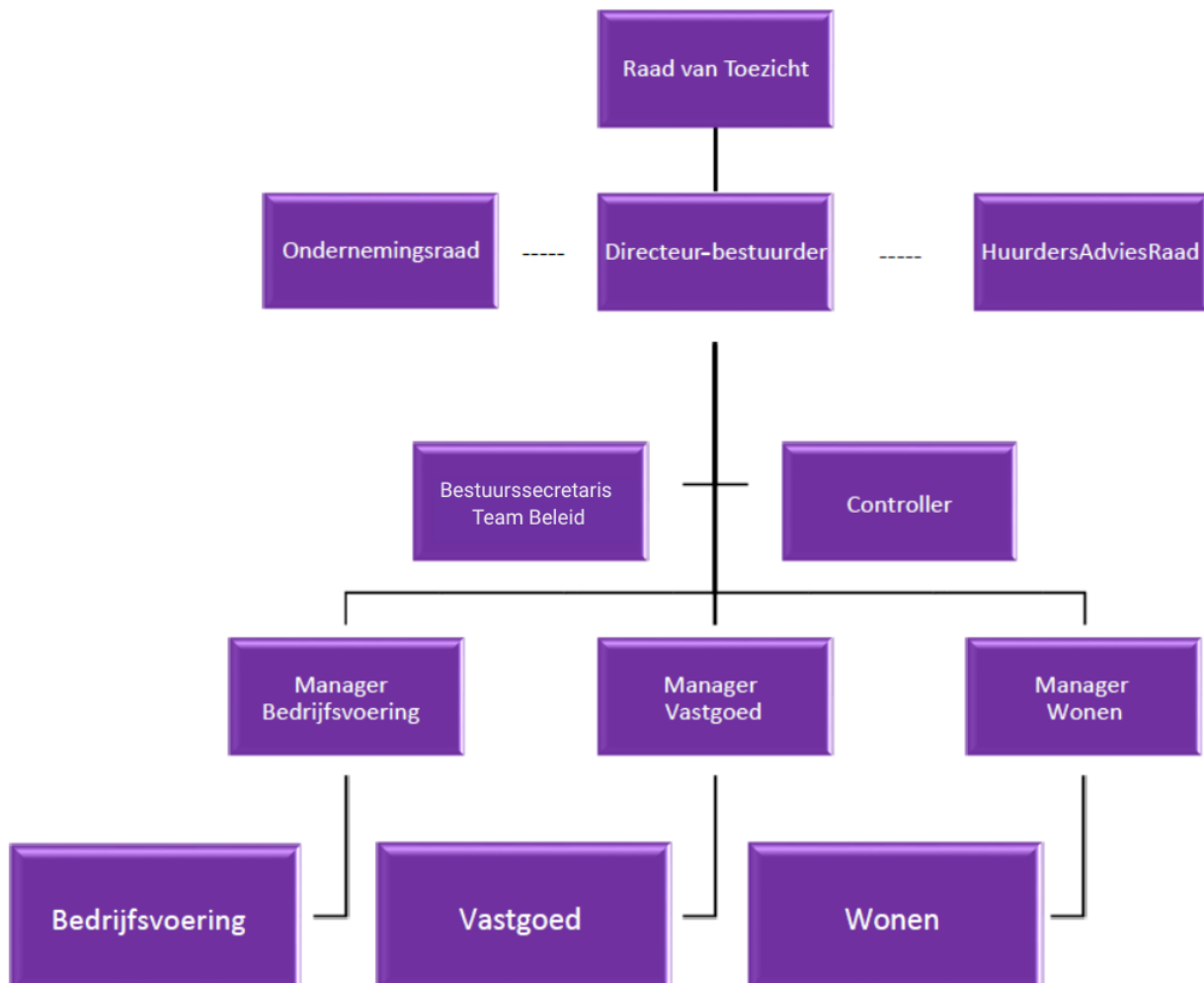
Personeel	2025	2024
Aantal medewerkers	75	71
Aantal Fte ultimo boekjaar	64,8	62,2
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	4,06%	4,29%

Het aantal fte is overigens inclusief vijf vakmannen (2024: 5).



7.7 Organisatiestructuur

In het onderstaand organogram is de organisatiestructuur van Sint Joseph weergegeven.



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	69
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	71
3	Kasstroomoverzicht 2025	72
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	74
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	77
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	89
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	89
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	90
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	116
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025	123
12	Overige informatie	123
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	124

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136
2	Statutaire regeling winstbestemming	148

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	642.579	616.867
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	55.225	52.968
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	407
	<u>697.804</u>	<u>670.242</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	602	710
Financiële vaste activa (3)		
Amortisatie afkoop swaps	16.176	16.748
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	8.938	9.490
Latente belastingvordering(en)	14.411	13.796
Overige vorderingen	1	7
	<u>39.526</u>	<u>40.041</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.104	2.702
Overige voorraden	67	67
	<u>3.171</u>	<u>2.769</u>
Overige vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	145	117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	229	156
Overige vorderingen	1.336	439
Overlopende activa	705	856
	<u>2.415</u>	<u>1.568</u>
Liquide middelen (6)	4.224	3.367
	<u>747.742</u>	<u>718.697</u>

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	300.314	289.530
Overige reserves	140.127	96.044
Resultaat na belastingen van het boekjaar	38.044	54.867
	<u>478.485</u>	<u>440.441</u>
Voorzieningen (8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.512	13.793
Latente belastingverplichtingen	4.540	4.420
	<u>9.052</u>	<u>18.213</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	206.373	207.241
Agio leningen o/g	34.349	35.424
Waarborgsommen	51	50
	<u>240.773</u>	<u>242.715</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	13.868	10.854
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	479	279
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.580	2.778
Overige schulden	13	13
Overlopende passiva	3.492	3.405
	<u>19.432</u>	<u>17.329</u>
	<u>747.742</u>	<u>718.697</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	37.795	36.764
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.114	1.189
Lasten servicecontracten	(13)	-1.272	-1.143
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.467	-2.634
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.533	-14.789
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.507	-2.479
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.130	16.908
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		18.875	6.081
Toegerekende organisatiekosten		-188	-316
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-12.991	-3.056
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.696	2.709
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(17)	-14.772	-8.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.986	54.851
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.214	46.484
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	70	-
Kosten overige activiteiten	(19)	-9	-1
Nettoresultaat overige activiteiten		61	-1
Overige organisatiekosten	(20)	-2.193	-1.958
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-1.323	-1.234
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	20	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-8.055	-8.834
Financiële baten en lasten		-8.035	-8.795
Resultaat voor belastingen		37.550	54.113
Belastingen	(24)	494	754
Resultaat na belastingen		38.044	54.867

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

		2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
		x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	12	37.484	36.629
Vergoedingen		1.380	1.510
Overige bedrijfsontvangsten		112	43
Ontvangen interest		37	11
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		39.013	38.193
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers		5.795	5.346
Onderhoudsuitgaven		11.616	12.254
Overige bedrijfsuitgaven		6.229	6.910
Betaalde interest		8.045	7.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		86	85
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		294	404
Vennootschapsbelasting		73	-256
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-32.138	-32.552
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.875	5.641
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur		17.790	4.153
Verkoopontvangsten grond		856	2.244
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		18.646	6.397
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur		628	59
Verbeteruitgaven		24.966	25.928
Aankoop		989	981
Investerings overig		233	288
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-26.816	-27.256
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-8.170	-20.859
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.170	-20.859
transporteren		-1.295	-15.218

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-1.295		-15.218
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.000		15.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	5		6	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		13.005		15.006
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		10.854		842
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.151		14.164
Toename (afname) van geldmiddelen		856		-1.054
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	3.367		4.421	
Liquide middelen per 31 december	4.223		3.367	
		856		-1.054

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting Sint Joseph Almelo, statutair gevestigd aan de Twentelaan 5, 7609 RE te Almelo, KVK-nummer 06032776, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

De voornaamste activiteiten van Woningstichting Sint Joseph Almelo bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Deze jaarrekening bevat alleen de financiële informatie van Woningstichting Sint Joseph Almelo, er is geen sprake van een groep.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Regelgeving

De stichting heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" in het bijzonder.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Ter wille van de vergelijkbaarheid zijn in het gescheiden kasstroomoverzicht in 2024 Ontvangsten overig bij DAEB en Uitgaven verbindingen bij niet-DAEB deels herverdeeld over de operationele kasstroom omdat de ontvangsten c.q. uitgaven betrekking hadden op de operationele kasstroom. Hierdoor is de ICR DAEB in 2024 met 0,01 gestegen naar 1,58 en de ICR niet-DAEB met 0,92 gedaald tot 3,57.

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; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de stichting de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen. Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen. Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting.

Wij verwachten de komende boekjaren geen continuïteitsproblemen vanwege het feit dat:

- de huurkasstromen omvangrijk zijn en goed gespreid;
- het onroerend goed over het algemeen courant en waardevast is; en
- de financiële ratio's geen reden tot continuïteitsproblemen geven.

De financiële ratio's voldoen de komende jaren aan de normen van het WSW. We verwijzen hiervoor naar Hoofdstuk 5. Financiën waar nader wordt ingegaan op een doorkijk komende jaren.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De marktwaarde overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen voor de basisversie zijn conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en voor BOG/MOG/ZOG mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen is daarbij van belang. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de stichting en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de stichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de (latente) belastingpositie

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Voor BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed, extramuraal zorgvastgoed en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Woningstichting Sint Joseph Almelo verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de stichting. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Woningstichting Sint Joseph Almelo voor de waardering van woongelegenheden en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen aanpassing kan worden gemaakt van vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de stichting komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindervingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. De stichting definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest ten behoeve van nieuwbouwontwikkeling. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De stichting definieert dit als het moment dat de aannemer het vastgoed aan ons heeft opgeleverd. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen uit het bestaande bezit ('DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie') die voor verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woningstichting Sint Joseph Almelo vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw), zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de stichting en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de stichting in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa. In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting. In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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

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

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

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

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

Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

De betaalde afkoopsom bij de afkoop van swaps wordt geactiveerd en lineair afgeschreven over de resterende looptijd van het oorspronkelijke (afgekochte) contract.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaaarde leningen

Dit agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivatenportefeuille is gewaardeerd op contante waarde en wordt lineair afgeschreven over de resterende looptijd van de oorspronkelijke contracten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige vorderingen

De overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad woningen uit het bestaande bezit voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat op het moment van uit verhuur nemen van de woningen dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie danwel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaaarde.

Overige voorraden

Vorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningstichting Sint Joseph Almelo beoordeelt op elke balansdatum of een vast actief of een groep van vaste activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën vaste activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het vaste actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt bij verkoop toegevoegd aan de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de stichting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de actuele markttrente weergeeft).

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde op basis van een percentage gebaseerd op de rentelasten in verhouding tot de langlopende schulden.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

De stichting als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, groenvoorzieningen). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens leegstand en oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van Woningstichting Sint Joseph Almelo, wordt geen voorziening opgenomen.

De stichting neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudslasten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de lasten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatielasten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie of vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Resultaat overige activiteiten

Dit betreffen de opbrengsten en kosten van desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en toegerekende organisatiekosten. Tevens de ontvangen beheervergoeding voor het beheer van de woningen die eigendom zijn van derden.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien het bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute en latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de acute belastingen en de latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers of op basis van rechtstreekse toerekening.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Met ingang van boekjaar 2025 heeft een verfijning plaatsgevonden in de gescheiden overzichten (DAEB/niet-DAEB). De vergelijkende cijfers zijn ter wille van de vergelijkbaarheid aangepast.

8 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Sint Joseph Almelo zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.

Uitgangspunten

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Ontvangsten en betalingen die via de bankrekeningen van de DAEB-tak plaatsvinden maar waarvan het brondocument is terug te vinden in de niet-DAEB-tak, worden verantwoord als kasstroom in de niet-DAEB-tak. Als gevolg daarvan is de tegenboeking in de niet-DAEB-tak niet het banksaldo, maar vindt verekening plaats via de rekening-courant;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	368.914	345.880	36.067	36.047
Herwaardering	247.953	221.607	16.901	12.356
Stand per 1 januari	616.867	567.487	52.968	48.403
<i>Mutaties</i>				
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen en nieuwbouw)	26.981	24.029	263	35
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-11.658	-1.338	-224	-150
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	35.713	50.158	2.600	4.694
Onrendabele top investeringen	-24.103	-22.576	-87	-15
Mutatie van/naar voorraden	-1.220	-892	-294	-
Totaal mutaties 2025	25.713	49.381	2.258	4.564
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	389.972	368.914	35.874	36.067
Herwaarderingen	252.606	247.952	19.351	16.902
	642.579	616.867	55.226	52.968

Marktwaarde

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van de vastgoedportefeuille. 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.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uitgangspunten marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo de basisversie gehanteerd voor de woningen en de parkeergelegenheden. De overige eenheden, het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed zijn gewaardeerd conform de fullversie. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo de fullversie gehanteerd voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed. Voor de woningen en de parkeergelegenheden is de basisversie gebruikt. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur (onafhankelijk en ter zake kundig) tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

	2025	2024	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	597.917	570.309	basis
Parkeerplaatsen	6.071	6.205	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.899	11.832	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	33.455	33.134	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	48.344	48.154	full
Overig	118	201	basis
Totaal	697.804	669.835	

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van gelijksoortige kenmerken van het bezit binnen een complex. De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde en kunnen bij toepassing van de basisversie niet worden gewijzigd.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hierna per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. In 2025 heeft een full taxatie plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft VMS en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2025	2024
	%	%
Woongelegenheden	9,09	9,13
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10,81	9,43
Parkeergelegenheden	8,28	7,96
Zorgvastgoed (intramuraal)	8,07	7,43
Zorgvastgoed (extramuraal)	6,04	5,46

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie:

Woongelegenheden

De woningen worden gewaardeerd op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De huurgegevens zijn gebaseerd op de huur per 31 december 2025. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2021-2025.

De oppervlakten van de woningen zijn gebaseerd op de metingen conform NEN2580. De WOZ-waarden zijn ontleend aan de beschikkingen met peildatum 1 januari 2024. De marktwaarde ultimo 2025 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2025.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2025 getaxeerd door een externe taxateur. Voor de objectgegevens wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij de woningen. De oppervlaktegegevens zijn bepaald op basis van de metingen conform NEN2580.

De marktwaarde 2025 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2025 van de externe taxateur. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

Parkeergelegenheden

De marktwaarde van de parkeergelegenheden is gebaseerd op de huur- en WOZ-gegevens. Indien geen WOZ-beschikking is afgegeven is de WOZ-waarde gesteld op € 5.000 voor een niet-afgesloten parkeerplaats en € 10.000 voor een afgesloten parkeerplaats.

Zorgvastgoed

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het zorgvastgoed in exploitatie. Het zorgvastgoed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door verkoop van bezit, stijging overdrachtskosten, aanpassing mutatiegraad, stijging WOZ-waarde, stijging markthuur, stijging contracthuur, stijging leegwaarde, aanpassing disconteringsvoet en stijging instandhoudings- en mutatieonderhoud. Er hebben zich in 2025 geen overige gebeurtenissen en omstandigheden voorgedaan die van materiële invloed zijn geweest op de marktwaarde van het vastgoed.

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

Toepassing vrijheidsgraden

In het taxatierapport zijn de uitgangspunten voor de waardering vastgelegd en zijn tevens de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Vrijheidsgraden die hier niet benoemd zijn, zijn derhalve niet door de taxateur aangepast.

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 33 - € 165 per m²	€ 117 - € 256 per m²	€ 89 - € 276 per m²
(Markt)huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegw aarde	Op basis van WOZ-w aarde	Op basis van marktreferenties	€ 1.182 - € 1.584.282 per vhe	€ 81.579 - € 313.310 per vhe	€ 82.910 - € 457.226 per vhe
Leegw aardestijging	Conform handboek	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	Historisch gemiddelde van complex met bandbreedte van 4-15% voor EGW/MGW & extramuraal en 4-100% voor studenteneenheden.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	4,00% - 11,49%
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	6,00% - 12,50%	6,07% - 9,00%	5,15% - 7,80%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woning-complex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegw aarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegw aardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	4,00% - 13,00%	4,60% - 7,86%	4,80% - 6,74%

Zekerheden en beperkingen

Het sociaal vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met eigen middelen danwel met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek.

Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 12,0 miljoen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen" opgenomen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (dat is exclusief vastgoed bestemd voor verkoop) bedraagt per 31 december 2025 € 502,7 miljoen (2024: € 490,0 miljoen).

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

	2025	2024
Streefhuur per maand (per woning)	€ 720	€ 689
Norm beheerlasten per jaar (per woning)	€ 1.039	€ 956
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten (per woning)	€ 3.480	€ 3.314
Verplichting vanuit verhuureenheden met EFG label	€ 1,2 miljoen	€ 2,3 miljoen

Streefhuur

In de bepaling van de beleidswaarde rekenen wij met een streefhuur gebaseerd op ons Huurbeleid 2023-2026. Tussentijds zijn een beperkt aantal streefhuren bijgesteld op basis van investeringsvoorstellen of MT-besluiten. Het streefhuurbeleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo is met name gericht op de aftoppingsgrenzen. Onze streefhuren zijn ultimo 2025 gemiddeld 70% van de maximale huur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud (inclusief onderhoudsdeel ingrijpende verbouwingen)

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woningstichting Sint Joseph Almelo. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woningstichting Sint Joseph Almelo beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurd Bedrijfsplan 2026 met daarin een MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningstichting Sint Joseph Almelo conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woningstichting Sint Joseph Almelo een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. Bij het opstellen van de MJOB houdt Woningstichting Sint Joseph Almelo rekening met actuele prijspeil data zoals opgenomen in de software die gebruikt wordt voor de MJOB. Periodiek wordt dit geactualiseerd.

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

In de MJOB houdt Woningstichting Sint Joseph Almelo rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6-8 jaar
CV-ketel	18 jaar
Dakvervanging van platte daken	30 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	32 jaar
Toilet	32 jaar

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop zijn buiten beschouwing gelaten.

Op basis van de ingevoerde cycli kan de software een MJOB opstellen voor een periode van 60 jaar. Woningstichting Sint Joseph Almelo vindt dat het al lastig is om een periode van 10-15 jaar vooruit te kijken ten aanzien van de MJOB. Wij hebben derhalve de beleidsnorm voor het onderhoud voor de eerste 15 jaar overgenomen uit ons MJOB. Voor jaar 16 t/m 60 hebben wij per jaar de gemiddelde norm over de laatste 45 jaar opgenomen. Woningstichting Sint Joseph Almelo is van mening dat deze methodiek geen significante invloed heeft op de uitkomst van de beleidswaarde per 31 december 2025.

EFG labels

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft nog 178 eenheden (177 DAEB en 1 Niet-DAEB) waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

Bij Woningstichting Sint Joseph Almelo is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035. De beheerlastennorm is gebaseerd op een exploitatieperiode van 25 jaar.

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 50 mln.
Disconteringsvoet	0,5% lager	+ € 58 mln.
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	+ € 29 mln.
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 lager	- € 33 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 18 mln.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.094	-
Herwaarderingen	-687	-
Herrekende stand per 1 januari	407	-
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-1.276	-
Investerings	869	1.094
Herwaarderingen	-	-687
Totaal mutaties 2025	-407	407
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	-	1.094
Herwaarderingen	-	-687
	-	407

In 2025 zijn zeven woningen (De Juffers) opgeleverd. De investering incl. herwaardering uit 2024 is overgeheveld naar de materiële vaste activa in exploitatie.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	181	245	2.730	3.156
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-104	-107	-2.236	-2.446
Stand per 1 januari	<u>77</u>	<u>138</u>	<u>494</u>	<u>710</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	14	74	100	188
Afschrijvingen	-30	-48	-219	-296
Totaal mutaties 2025	<u>-16</u>	<u>26</u>	<u>-119</u>	<u>-108</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	195	319	2.830	3.344
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-134	-154	-2.454	-2.742
	<u>61</u>	<u>165</u>	<u>376</u>	<u>602</u>

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2025 voor ruim € 1,2 miljoen (2024: € 0,9 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	16.748	17.320
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-572	-572
Stand per 31 december	16.176	16.748

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 28 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2026 bedraagt € 572.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	9.490	10.690
Amortisatie lopend jaar	-552	-1.200
Stand per 31 december	8.938	9.490

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. Voor twee afkoopwaarden is rekening gehouden met de looptijd tot de eerstvolgende breakdatum in plaats van de nieuwe looptijd van de afgesloten leningen. De afkoopwaarde wordt in circa 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2026 bedraagt € 303.000.

Latente belastingvordering(en)

Sinds 1 januari 2008 is Woningstichting Sint Joseph Almelo voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Woningstichting Sint Joseph Almelo alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sector brede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten.

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de VSO2 op 27 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd.

In november 2022 heeft de Belastingdienst aangekondigd de VSO2 per 1 januari 2023 niet te verlengen. Door het niet verlengen van de VSO2 kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1 januari 2023. Stilzwijgend zijn de spelregels opgenomen in VSO2 nog steeds van kracht. Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft tot op heden geen negatieve gevolgen waargenomen.

Vastgoed dat Woningstichting Sint Joseph Almelo al op 1 januari 2008 bezat, wordt op grond van VSO2 op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

Leningen zijn aan de hand van een van de VSO2 deel uitmakende rentecurve, op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaaarde.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit en leningen, alsmede beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Per 1 januari 2019 is de ATAD1-regeling geïmplementeerd. Dit houdt in dat de renteaftrek wordt beperkt door het behaalde fiscale resultaat volgens de rekenregels van de ATAD1-regeling. Het rentedeel dat niet aftrekbaar is, is in de toekomst onbeperkt verrekenbaar.

De samenstelling van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	13.796	13.406
Voorwaartse verliescompensatie	112	170
Vrijval via resultaat	-359	-100
Oprenting	862	320
Stand per 31 december	14.411	13.796

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2025 (nominaal groot € 17,0 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,59). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 1,4 miljoen (2024: € 0,6 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2025 € 62,2 miljoen (2024 € 61,8 miljoen) en hebben een resterende looptijd van naar verwachting 11 jaar (2024: 12 jaar).

DAEB en niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde komt niet tot waardering. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 162,8 miljoen (2024: € 133,6 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet wordt afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 533,3 miljoen (2024: € 533,7 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 697,8 miljoen (2024: € 669,8 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexploitatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 42,0 miljoen (2024: € 34,5 miljoen), zijnde 25,8% (2024: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

Het tijdelijke verschil inzake sociaal vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht, bedraagt € 1,9 miljoen (2024: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarderen latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2024: € 0,5 miljoen), zijnde 25,8% (2024: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,7 miljoen (2024: € 0,9 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 5,7 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 1,3 miljoen (2024: € 1,5 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 0,2 miljoen (2024: € 0,2 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2024. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 32 jaar.

Het onbeperkt in de toekomst niet aftrekbare rentedeel volgens de ATAD-regeling bedraagt per 31 december 2025 € 30,2 miljoen (2024: € 24,3 miljoen). Dit is niet tot waardering gebracht aangezien de stichting nog geen verrekeningsmogelijkheden ziet.

Overige vorderingen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	7	12
Aflossingen	-6	-5
Stand per 31 december	1	7

De post overige vorderingen ultimo 2025 heeft betrekking op verstrekte personeelsleningen. De verstrekte leningen zijn tegen nominale waarde opgenomen omdat het effect van discontering beperkt is. Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 1.000 (2024: € 5.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop	1.513	892
Grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop	1.591	1.810
	3.104	2.702

Het vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op 7 woningen die per 31 december 2025 leeg stonden en in 2026 worden verkocht (verwachte opbrengsten € 1,7 miljoen). Deze post is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat danwel tegen lagere taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

De grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop hebben betrekking op 10 grondposities (2024: 10).

Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	67	67
----------------------	----	----

5. Overige vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	222	205
Voorziening wegens oninbaarheid	-77	-88
	145	117

De vorderingen huurdebiteuren hebben in principe een resterende looptijd korter dan 1 jaar. Indien sprake is van een resterende looptijd langer dan 1 jaar dan betreft dit bijzondere betalingsafspraken met huurders. Het bedrag hiervan is verwaarloosbaar.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting lopend jaar	229	156
Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde kosten toekomstige projecten	1.328	428
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	333	431
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-325	-420
	1.336	439
De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.		
Overlopende activa		
Rente	394	411
Te ontvangen creditfacturen	4	118
Vooruitbetaalde bedragen	303	220
Overig	4	129
Te verrekenen servicekosten	-	-22
	705	856
6. Liquide middelen		
Rekening-courant banken	4.200	1.469
Deposito banken	20	1.896
Kas	4	2
	4.224	3.367

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen, inclusief de deposito's, staan de onderneming ter vrije beschikking en zijn daarmee direct opeisbaar.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Woningstichting Sint Joseph Almelo stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Per 31 december 2025 is in totaal € 300 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 290 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 marktwaarde 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 € 195 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de stichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de stichting. De mogelijkheden voor de stichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de stichting is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de stichting.

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	289.530	265.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.689	-1.411
Mutatie herwaardering	18.473	24.998
Stand per 31 december	300.314	289.530

Overige reserves

Stand per 1 januari	96.044	220.734
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	54.867	-101.103
Mutatie herwaardering	-18.473	-24.998
Realisatie uit hoofde van verkoop	7.689	1.411
Stand per 31 december	140.127	96.044

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	54.867	-101.103
Onverdeeld resultaat boekjaar	38.044	54.867
Resultaatbestemming voorgaand jaar	-54.867	101.103
Stand per 31 december	38.044	54.867

Het resultaat over het jaar 2025 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen projecten

Stand per 1 januari	13.793	29.873
Dotatie	14.028	5.989
Onttrekking	-21.544	-20.913
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.765	-1.156
Stand per 31 december	4.512	13.793

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen	4.541	4.420
---------------------------------	-------	-------

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Dit betreft de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de bedrijfseconomische waardering en fiscale waardering van de afkoopsom van rentederivaten en de afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g. De latenties hebben een looptijd van meer dan 1 jaar. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting (nominaal groot € 6,5 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 2,59). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 12,8 jaar (2024: 18,3 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,2 miljoen (2024: € 0,3 miljoen).

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	4.420	4.788
Oprenting	411	93
Vrijval via resultaat	-290	-461
Stand per 31 december	4.541	4.420

9. Langlopende schulden

	2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	220.241	13.868	3.608	202.766
Agio leningen o/g	34.349	-	-	-
Waarborgsommen	51	-	-	-
	<u>254.641</u>	<u>13.868</u>	<u>3.608</u>	<u>202.766</u>

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.075, het deel > 5 jaar bedraagt € 28.972.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, voor variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen is als volgt:

- op het moment van renteherziening is de actuele rente hoger dan de oude rente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening kent een hogere rente.

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting "Financiële instrumenten".

Looptijd

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 22,7 jaar (2024: 24,2 jaar).

Schulden aan banken

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	218.095	203.937
Opgenomen gelden	13.000	15.000
Aflossing	-10.854	-842
Stand per 31 december	220.241	218.095
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-13.868	-10.854
Langlopend deel per 31 december	206.373	207.241

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 3,03% (2024: 3,08%).
Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,61%.

De rente van de variabel rentende leningen met een variabele hoofdsom (zogeheten roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 1 basispunt boven Euribor. Voor het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen van € 220 miljoen (2024: € 218 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 698 miljoen (2024: € 670 miljoen).

Agio leningen o/g

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	35.424	36.502
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.075	-1.078
Stand per 31 december	34.349	35.424

Als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten in de onderliggende leningen is er op dat moment geen marktconforme rente voor deze leningen overeengekomen. Het verschil tussen de overeengekomen rente en de marktrente komt tot uitdrukking in het agio. De resterende looptijd bedraagt circa 36 jaar. De jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1,1 miljoen.

Waarborgsommen

Waarborgsommen	51	50
----------------	----	----

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De resterende looptijd is onzeker omdat deze afhankelijk is van de mutatiegraad.

10. Kortlopende schulden

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	13.868	10.854

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Langlopende schulden.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 2,5 miljoen (2024: € 2,5 miljoen).

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	1.493	2.716
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	87	62
	1.580	2.778

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	13	13
---	----	----

De overige schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende passiva

Overige te betalen investeringen	211	337
Niet vervallen rente op leningen	2.502	2.542
Vooruitontvangen huur	322	298
Te verrekenen servicekosten	96	-
Overige	361	227
	3.492	3.404

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Woningstichting Sint Joseph Almelo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Woningstichting Sint Joseph Almelo blootstellen aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woningstichting Sint Joseph Almelo te beperken, heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld. Woningstichting Sint Joseph Almelo maakt gebruik van financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. Woningstichting Sint Joseph Almelo handelt niet in financiële derivaten en heeft procedures en gedragsrichtlijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan Woningstichting Sint Joseph Almelo verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortkomende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten die te onderkennen zijn, zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de stichting om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt, bedraagt € 5,3 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,1 miljoen, overige vorderingen ad € 0,2 miljoen, overlopende activa ad € 0,8 miljoen en liquide middelen ad € 4,2 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. De liquide middelen zijn toevertrouwd aan banken die bij ten minste twee van de drie ratingbureaus (Moody's, Fitch en Standard & Poors) een rating hebben van minimaal A.

Liquiditeitsrisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van Woningstichting Sint Joseph Almelo te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft, zodat Woningstichting Sint Joseph Almelo steeds aan de gestelde verplichtingen kan blijven voldoen.

Woningstichting Sint Joseph Almelo ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij spreadaanpassingen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Woningstichting Sint Joseph Almelo geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald.

Concentratie liquiditeitsrisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten, bestaan uit de volgende instellingen:

Overzicht instellingen afgesloten leningen (x € 1.000)	2025	2024
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	77.860	77.373
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	142.381	140.722
Totaal	220.241	218.095

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen; de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement, is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Woningstichting Sint Joseph Almelo ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierbij is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen. Daarnaast beschikt Woningstichting Sint Joseph Almelo over de volgende kredietruimte:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 2,5 miljoen (2024: € 2,5 miljoen) bij de huisbankier.

Valutarisico

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico's over de marktwaarde. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 13,3 (2024: 13,0).

De stichting loopt renterisico als gevolg van volatiliteit in variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van (aflossingen van) vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

Looptijd leningen (x € 1.000)	2025	Renterisico afgedekt	2024	Renterisico afgedekt
< 6 maanden	518	-	10.513	-
6 - 12 maanden	13.350	-	341	-
1-3 jaar	1.776	-	14.749	-
3-5 jaar	1.832	-	1.804	-
> 5 jaar	202.765	-	190.688	-
Totaal	220.241	-	218.095	-

Renteafspraken

Ultimo 2025 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2024: € 15 miljoen) aan leningen o/g met een variabele rente (driemaands Euribor + 1 basispunt). Deze leningen met een variabele hoofdsom zijn afgesloten om op korte termijn te kunnen anticiperen op tijdelijke financiering.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. Woningstichting Sint Joseph Almelo beheerst het marktrisico op effecten door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Langlopende schulden

De reële waarde van de schulden aan de overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 218,2 miljoen (2024: € 246,7 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 220,2 miljoen (2024: € 218,1 miljoen).

De reële waarde van de overige langlopende schulden (inclusief waarborgsommen) benadert de boekwaarde ervan.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, heeft het WSW gekozen voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. Het WSW trekt bij Woningstichting Sint Joseph Almelo maximaal een lening van € 5,7 miljoen. Dit is vastgelegd in een geldleningsovereenkomst voor obligo.

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over de wijziging van het Reglement van Deelneming ter verhoging van het garantieniveau. WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen. Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant bedraagt het verwachte jaarlijkse obligo maximaal 0,168%. Voor de komende jaren is dit percentage verschillend, de volgende bedragen zijn verwerkt in de dPi 2025:

- 2026: € 370.000;
- 2027: € 373.000;
- 2028: € 391.000;
- 2029: € 389.000;
- 2030: € 416.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Volmacht WSW

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het WSW-volmacht verstrekt om hypotheek te kunnen vestigen op haar geborgd vastgoedbezit. Deze volmacht heeft de vorm van een overeenkomst van lastgeving met privatieve werking.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

Ultimo 2025 zijn evenals ultimo 2024 geen bankgaranties verstrekt.

Beheergelden

Woningstichting Sint Joseph Almelo houdt ultimo 2025 ten behoeve van Woninghuren.nl gesepareerde bankrekeningen ter hoogte van € 402.000 (2024: € 633.000) aan, welke geen deel uitmaken van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Hiervan is ultimo 2025 € 24.000 eigendom van Woningstichting Sint Joseph Almelo, het restant is eigendom van de overige deelnemende woningcorporaties.

VPB bezwaarschrift

Er zijn pro-forma bezwaarschriften ingediend over de jaren 2020 t/m 2023 inzake de ATAD1-ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de vraag of de Nederlandse wetgever deze regeling van toepassing had mogen verklaren voor woningcorporaties. Op 6 februari 2026 is door de belastingdienst negatief beschikt op deze ingediende bezwaarschriften voor de jaren 2020 t/m 2022. Door Woningstichting Sint Joseph Almelo is op 17 maart 2026 een beroep op deze beschikkingen ingesteld bij de rechtbank. Voor de jaren 2024 en verder worden bezwaarschriften inzake ATAD1-ontwikkelingen na het opleggen van de aanslag ingediend.

Vereniging van eigenaren

Woningstichting Sint Joseph Almelo neemt ultimo 2025 via 12 complexen (2024: 12 complexen) deel in 12 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 160.000 bij.

Lening met variabele hoofdsom

In het kader van flexibiliteit bij projectfinancieringen heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo in 2007 een leningsovereenkomst afgesloten voor een langlopende lening met variabele hoofdsom en een looptijd tot en met 2 november 2037. De verschuldigde rentevergoeding is gebaseerd op de 3-maands Euribor + 1 basispunt. De hoofdsom van deze lening is € 15,0 miljoen en is ultimo 2025 volledig opgenomen. Dit bedrag is verwerkt in de balanspost "Schulden aan banken".

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vervoermiddelen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. Het betreft elf operational leasecontracten voor personen- en bedrijfsauto's. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leasecontracten hebben een looptijd van maximaal vijf jaar en hebben verschillende ingangsdata.

< 1 jaar € 27.000
1-5 jaar € 39.000
> 5 jaar € 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langjarige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2026 € 780.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 207.000 voor 2026.

< 1 jaar € 986.000
1-5 jaar € 921.000
> 5 jaar € 1.000

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand, magazijn annex werkplaats, 111 woningen Westeres en 13 woningen Rumerslanden) bedraagt in totaal € 1.027.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar € 1.027.000
1-5 jaar € 4.107.000
> 5 jaar € 4.133.000

Woningstichting Sint Joseph Almelo is op 24 december 2024 een intermediaire huurovereenkomst aangegaan met Stichting Reggewoon. In deze overeenkomst is een terugkooprecht opgenomen in jaar 8-10 na oplevering van de renovatie. Bij terugkoop van de woningen vervalt de intermediaire huurovereenkomst. Vanwege het feit dat wij in jaar acht deze beslissing kunnen maken, hebben wij tot en met 2035 (acht jaar na de renovatie) de huurverplichting opgenomen.

Woningstichting Sint Joseph Almelo is op 23 juni 2025 een intermediaire huurovereenkomst aangegaan met Woningstichting De Woonplaats. In deze overeenkomst is een kooprecht opgenomen in jaar zeven na realisatie van de nieuwbouwwoningen. Bij koop van de woningen vervalt de intermediaire huurovereenkomst. Vanwege het feit dat wij in jaar zeven deze beslissing kunnen maken, hebben wij tot en met 2032 (zeven jaar na de realisatie van de laatste nieuwbouwwoningen) de huurverplichting opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2025 nog investeringsverplichtingen voor de lopende projecten aangegaan tot een bedrag van circa € 3,9 miljoen.

Solidariteit

Reggewoon

Op 2 januari 2025 heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo 111 woningen in de wijk Westeres juridisch overgedragen aan Stichting Reggewoon. Stichting Reggewoon gaat de woningen verduurzamen (uiterlijk in 2028 gereed). Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het recht om acht jaar na het verduurzamen de woningen terug te kopen. Tevens is op 24 december 2024 een intermediaire huurovereenkomst gesloten tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en Stichting Reggewoon.

De Woonplaats

Op 16 december 2024 hebben Woningstichting Sint Joseph Almelo en Woningstichting De Woonplaats een overeenkomst overname nieuwbouwopgave getekend. In 2025 heeft Woningstichting De Woonplaats 13 nieuwbouwwoningen in de wijk Rumerslanden gerealiseerd. De overige 19 woningen worden in 2026 gerealiseerd. Op 23 juni 2025 is een intermediaire huurovereenkomst voor deze woningen gesloten tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en Woningstichting De Woonplaats. Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het recht om zeven jaar na realisatie de woningen te kopen.

Op 1 juli 2025 hebben Woningstichting Sint Joseph Almelo en Woningstichting De Woonplaats een overeenkomst overname nieuwbouwopgave getekend. Woningstichting De Woonplaats gaat 35 nieuwbouwappartementen en 35 parkeerplaatsen in de wijk Indië realiseren. Na oplevering zal Woningstichting Sint Joseph Almelo de appartementen en parkeerplaatsen gaan verhuren. Een intermediaire huurovereenkomst voor deze appartementen en parkeerplaatsen wordt in 2026 opgesteld. Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het recht om zeven jaar na realisatie de appartementen en parkeerplaatsen te kopen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	38.021	36.951
Netto opbrengst overige vergoedingen	232	178
	38.253	37.129
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-458	-365
	37.795	36.764

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,5% (2024: 4,7%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2025: 62,2% (2024: 61,9%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.114	1.189
-------------------------------	-------	-------

De opbrengsten servicecontracten hebben betrekking op huurdersonderhoud en algemene voorzieningen algemene ruimtes. Een voorziening voor oninbaarheid is niet noodzakelijk daar het risico verwaarloosbaar is.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	1.272	1.143
--------------------------	-------	-------

De lasten servicecontracten hebben betrekking op de kosten van het huurdersonderhoud en algemene voorzieningen algemene ruimtes.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	935	1.138
Overige bedrijfsopbrengsten	-85	-41
Toegerekende personeelskosten	1.538	1.455
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	79	82
	2.467	2.634

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.476	4.186
Sociale lasten	687	646
Pensioenlasten	567	478
	5.730	5.310

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2025 had de stichting 65 werknemers in dienst (2024: 62). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Dit is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal fte per functioneel gebied	2025	2024
Wonen	8,0	7,7
Vastgoed	18,6	18,7
Verkoop	1,1	1,3
Projectontwikkeling	6,8	5,0
Bedrijfsvoering, directeur / staf	22,8	22,5
Leefbaarheid	7,5	7,0
Gemiddeld aantal	64,8	62,2

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Woningstichting Sint Joseph Almelo is slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen aanspraak op eventuele opgebouwde buffers. Om die reden zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven, kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

Per 31 december 2025 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 134,9% (2024: 130,3%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingsoverschot. De dekkingsgraad is hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	8.345	9.995
Mutatie onderhoud	1.087	864
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.485	1.415
Overig onderhoud	164	82
Toegerekende personeelslasten	1.648	1.574
Toegerekende overige bedrijfslasten	720	771
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. tdv exploitatie	85	89
	<u>13.534</u>	<u>14.790</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	2.211	2.192
Assurantiën	192	195
Contributie landelijke federatie	47	47
Toegerekende organisatiekosten	30	24
Heffing huurcommissie	27	21
	<u>2.507</u>	<u>2.479</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	30	26
Vervoersmiddelen	48	37
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	219	236
	<u>297</u>	<u>299</u>
17. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele top renovatieprojecten	-12.479	-5.302
Dotatie voorziening onrendabele top nieuwbouwproject	-1.548	-687
Vrijval voorziening onrendabele top renovatieprojecten	1.763	1.156
Onrendabele toppen overige investeringen	-1.622	-2.707
Toegerekende organisatiekosten	-886	-827
	<u>-14.772</u>	<u>-8.367</u>
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheervergoeding	70	-
19. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	9	1

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	1.185	1.077
Huisvestingskosten	110	100
Inleenpersoneel	3	8
Overige personeelskosten	95	86
Kosten raad van commissarissen	102	128
Algemene kosten	611	473
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	28	25
Obligohoeffing	59	61
	<u>2.193</u>	<u>1.958</u>
21. Kosten omtrent leefbaarheid		
Out of pocket kosten	386	456
Toegerekende personeelskosten	661	529
Toegerekende huisvestingskosten	61	49
Toegerekende overige personeelskosten	58	67
Toegerekende algemene kosten	157	133
	<u>1.323</u>	<u>1.234</u>
Financiële baten en lasten		
22. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente kredietinstellingen	18	38
Overige rente	2	1
	<u>20</u>	<u>39</u>
23. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-7.820	-8.078
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	522	-122
Boeterente in verband met overdracht lening o/g	-121	-
Kosten borging WSW	-49	-47
Overige rentelasten	-15	-15
	<u>-8.055</u>	<u>-8.834</u>

24. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) tot en met het boekjaar 2022. De toepassing van deze regels is ook na 31 december 2022 op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de belastingdienst de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	-70	362
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	112	170
Mutatie oprenting belastinglatenties	452	227
Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-	-5
	<u>494</u>	<u>754</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2025 resteert € 62,2 miljoen (2024: € 61,8 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Als gevolg van gewijzigde regelgeving zijn de verrekenbare verliezen onbeperkt in de tijd verrekenbaar.

De acute belastingen voor het boekjaar zijn als volgt bepaald:

Acute belastingen (x € 1.000)	2025	2024
Resutaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening c.q. geconsolideerde jaarrekening	37.549	54.113
Afschrijvingen	-787	-592
Waardeveranderingen vaste activa	-25.109	-47.331
Boekverlies/-winst verkochte woningen, etc.	-842	-60
Agio/disagio leningen	383	1.030
Amortisatie afkoopsom renteswap	572	572
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-4.720	-2.419
Toerekening aan onderhoud uit projectinvesteringen	-13.409	-12.211
Toerekening algemene kosten (AK)	206	281
Energie investeringsaftrek	-174	-62
Rente-aftrekbeperking (ATAD1)	5.882	5.995
Beperkt aftrekbare kosten	16	15
<i>Totaal</i>	<i>-37.982</i>	<i>-54.782</i>
Belastbaar bedrag	-433	-669
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten	433	669
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar	-	-
Acute belastingen boekjaar	-	-

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk wijkt in belangrijke mate af van het toepasselijk belastingtarief doordat niet voor alle verschillen tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat een belastinglatentie is opgenomen. Met name voor vaste activa dat langdurig aan de stichting verbonden blijft is geen latentie opgenomen. Dit komt tot uiting door de fiscale correctie van de waardeverandering vaste activa en de afwijkende behandeling van de boekwinst bij verkoop.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,32% (2024: 1,39%).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en/of haar bestuurders c.q. leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. Transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2025 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2025 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2024: € 0). Er waren ultimo 2025 evenals ultimo 2024 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2025

Toelichting op de kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen investeringen opgenomen waarvoor in het boekjaar geldmiddelen zijn opgeofferd.

12 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2025.

Bestemming van het resultaat 2025

Het resultaat over 2025 ad € 38.043.526 wordt toegevoegd aan de overige reserves na de vaststelling door de algemene vergadering.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2025	140	-
Andere controlewerkzaamheden 2025	12	-
Controle van de jaarrekening 2024	-	133
Andere controlewerkzaamheden 2024	-	11
Controle van de jaarrekening 2023	-	2
	<u>152</u>	<u>146</u>

De bovenstaande accountantshonoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de stichting, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. De verantwoorde bedragen zijn inclusief BTW.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	642.579	-	616.867	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	55.226	-	52.968
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	406	-
	642.579	55.226	617.273	52.968
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	564	38	662	48
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	16.176	-	16.748	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	8.938	-	9.490	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deeln in groepsmij	45.720	-	42.474	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.982	-	11.982	-
Latente belastingvordering(en)	14.175	236	13.563	233
Overige vorderingen	1	-1	8	-
	96.992	235	94.265	233
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.527	577	2.419	283
Overige voorraden	67	-	67	-
	2.594	577	2.486	283
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	139	7	108	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.182	-	480
Belastingen en premies sociale verzekeringen	229	-	156	-
Overige vorderingen	1.333	3	437	2
Overlopende activa	705	-1	855	-
	2.406	1.191	1.556	491
Liquide middelen	3.723	501	2.867	500
	748.858	57.768	719.109	54.523

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	300.314	17.593	289.530	15.630
Overige reserves	140.127	24.881	96.044	21.378
Resultaat na belastingen van het boekjaar	38.044	3.246	54.867	5.466
	478.485	45.720	440.441	42.474
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.512	-	13.793	-
Latente belastingverplichtingen	4.530	10	4.411	9
	9.042	10	18.204	9
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	206.373	-	207.241	-
Agio leningen o/g	34.349	-	35.424	-
Waarborgsommen	15	36	15	35
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.982	-	11.982
	240.737	12.018	242.680	12.017
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	13.868	-	10.854	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	479	-	279	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.182	-	480	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.580	-	2.778	-
Overige schulden	13	-	14	-
Overlopende passiva	3.472	20	3.379	23
	20.594	20	17.784	23
	748.858	57.768	719.109	54.523

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	34.813	2.982	33.862	2.880
Opbrengsten servicecontracten	1.054	60	1.139	74
Lasten servicecontracten	-1.207	-65	-1.069	-74
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.236	-231	-2.421	-213
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.359	-1.175	-13.814	-976
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.344	-166	-2.319	-161
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.721	1.405	15.378	1.530
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.529	347	5.598	483
Toegerekende organisatiekosten	-177	-11	-297	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.767	-224	-2.668	-388
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.585	112	2.633	76
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-14.631	-141	-8.303	-65
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.386	2.600	50.158	4.694
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.755	2.459	41.855	4.629
Opbrengsten overige activiteiten	70	-	-	-
Kosten overige activiteiten	-8	-	-1	-
Nettoresultaat overige activiteiten	62	-	-1	-
Overige organisatiekosten	-2.062	-131	-1.843	-115
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.305	-18	-1.216	-18

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	439	1	458	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.054	-420	-8.833	-420
Financiële baten en lasten	-7.615	-419	-8.375	-420
Resultaat voor belastingen	34.141	3.408	48.431	5.682
Belastingen	657	-162	970	-216
Resultaat uit deelnemingen	3.246	-	5.466	-
Resultaat na belastingen	38.044	3.246	54.867	5.466

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	34.542	2.943	33.818	2.811
Vergoedingen	1.307	73	1.387	123
Overige bedrijfsontvangsten	109	2	40	2
Ontvangen interest	456	1	429	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	36.414	3.019	35.674	2.937
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	5.452	343	5.028	318
Onderhoudsuitgaven	10.785	831	11.548	706
Overige bedrijfsuitgaven	5.865	363	6.521	389
Betaalde interest	8.045	420	7.808	420
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	85	1	84	1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	278	16	381	23
Vennootschapsbelasting	73	-	-256	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-30.583	-1.974	-31.114	-1.857
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.831	1.045	4.560	1.080
transporteren	5.831	1.045	4.560	1.080

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	5.831	1.045	4.560	1.080
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.446	344	3.681	473
Verkoopontvangsten grond	856	-	2.244	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	18.302	344	5.925	473
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	628	-	59	-
Verbeteruitgaven	24.966	-	25.911	17
Aankoop	989	-	981	-
Investerings overig	233	-	288	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-26.816	-	-27.239	-17
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-8.514	344	-21.314	456
Ontvangsten verbindingen	-	420	-	420
Ontvangsten overig	1.808	-	1.957	-
Uitgaven verbindingen	-420	-1.808	-420	-1.957
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.388	-1.388	1.537	-1.537
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.126	-1.044	-19.777	-1.081

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.000	-	15.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	5	-	5	1
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	13.005	-	15.005	1
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	10.854	-	842	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.151	-	14.163	1
Toename (afname) van geldmiddelen	856	1	-1.054	-
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.867	500	3.921	500
Liquide middelen per 31 december	3.723	501	2.867	500
	856	1	-1.054	-

WNT-VERANTWOORDING 2025 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025

C.M. Beumer

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2025

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

167.702

Beloningen betaalbaar op termijn

22.450

Subtotaal

190.152

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

206.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

190.152

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2024

C.M. Beumer

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2024 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

152.980

Beloningen betaalbaar op termijn

22.611

Subtotaal

175.591

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

195.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

175.591

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

	J.M.G. Waaier	M. Weekhout	A.M. van der Berg	M. Zandvoort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	25/2 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	13.733
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	17.496
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>24.720</u>	<u>16.480</u>	<u>16.480</u>	<u>13.733</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2024

	J.M.G. Waaier	M. Weekhout	A.M. van der Berg	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500

Gegevens 2025

	D.H. Janssen	E.R. Burgerhout
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	8/4 - 31/12	1/1 - 28/02
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.360	2.747
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.125	3.330
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>12.360</u>	<u>2.747</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2025

	C.M. Beumer
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2026
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	31.623
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	<u>31.623</u>
Waarvan betaald in 2025	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'	

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 17 juni 2026

**Ondertekening van het opstellen van de
jaarrekening**

S.M. Bommer-ter Hedde, directeur-bestuurder

**Ondertekening van het vaststellen van de
jaarrekening**

J.M.G. Waaijer MBA, voorzitter

drs. M. Weekhout, lid

A.M. van der Berg MSc, lid

drs. M. Zandvoort RA, lid

ing. D.H. Janssen Msus, lid

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Sint Joseph Almelo.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo 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 het 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 Woningstichting Sint Joseph Almelo zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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 jaarrekeningcontrole 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 € 13.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 750.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 9.500.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het 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 € 650.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 37.500 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 475.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ 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. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicobeheersing heeft toegelicht en hoofdstuk 2 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op de frauderisicobeheersing reflecteert.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben fraudespecialisten aan het controleteam toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico's alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. 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.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

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 Woningstichting Sint Joseph Almelo bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten 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. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ 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, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting 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. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
 - transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de externe toezichthouders aanwezig is. Op grond van vorenstaande achten wij het risico op het onttrekken van maatschappelijke gelden bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.]

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 697.804.000 wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Sint Joseph Almelo past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 77 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeueniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Sint Joseph Almelo aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

	Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 95 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Sint Joseph Almelo gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 97 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, 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.

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 bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 volkshuisvestelijk verslag 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.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting Sint Joseph Almelo vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling 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 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 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, 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 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 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 gerede 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 een 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 18 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.