



20

Jaarverslag

25

Ons Huis jouw thuis



ons
huis

Inhoudsopgave

Deel 1 | Volkshuisvestingsverslag

Voorwoord directeur-bestuurder	6
1 Inleiding	7
1.1 Ons Huis	7
1.2 Onze doelgroep	7
1.3 Ons vastgoed	7
1.4 Ons Huisgenoten	7
1.5 Onze koers	7
2 Dienstverlening op maat	9
2.1 Onze ambitie	9
2.2 Klanttevredenheid	9
2.3 Verhuur	10
2.4 Betaalbaarheid	14
3 Toekomstbestendige woningvoorraad	17
3.1 Onze ambitie	17
3.2 Vastgoedprojecten	18
3.3 Verkoop	19
3.4 Beschikbaarheid	20
3.5 Duurzaamheid	20
3.6 Veiligheid	22
3.7 Kwaliteit van woningbezit	22
4 Groene en vitale wijken: wonen waar je je thuis voelt!	24
4.1 Onze ambitie	24
4.2 Wonen, Welzijn en Zorg ouderen	24
4.3 Wijkgericht werken	24
5 Samenwerken als basis	25
5.1 Onze ambitie	25
5.2 Samenwerking PEW	25
5.3 WoON Twente	25
5.4 Prestatieafspraken	26
5.5 Belanghebbenden	26
5.6 Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH)	27
5.7 Bewonerscommissies	27

Deel 2 | Bestuursverslag

Reflectie directeur-bestuurder	29
1 Governancestructuur	30
1.1 Het bestuur	30
1.2 In- en extern toezicht	30
1.3 Governancecode Woningcorporaties	32
2 Organisatie	33
2.1 Verder bouwen aan Ons Huis	33
2.2 Toelating en inschrijving	33
2.3 Interne organisatie	34
2.4 Juridische structuur en verbindingen	35
2.5 Werkzaamheden	36
3 Verslag Raad van Commissarissen	37
3.1 Visie op toezicht	38
3.2 Inhoud van het toezicht	38
3.3 Commissies binnen de RvC	38
3.4 Zelfevaluatie 2025	40
3.5 Een paar onderwerpen uitgelicht	40
3.6 Samenstelling en onafhankelijkheid RvC	41
4 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen	44
4.1 Beloningskader bestuurder en beloning	44
4.2 Beloning RvC	45
5 Risico- en risicobeheersing	46

5.1	Risicomanagement	46
5.2	Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid	47
5.3	Strategie en strategische risico's	48
5.4	Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen	48
5.5	Frauderisico's	50
6	Financiële informatie	53
6.1	Liquiditeitspositie	53
6.2	Vermogenspositie	53
6.3	Financiering en belegging	53
6.4	Financierbaarheid	53
6.5	Jaarresultaat	54
7	Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde	56
7.1	Marktwaarde in verhuurde staat	56
7.2	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	56
7.3	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	56
7.4	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	57
8	Kengetallen	59
9	De toekomst	61
9.1	Toekomstperspectief	61
9.2	Financiële positie	61
Deel 3 jaarrekening		63
Deel 4 Bijlagen		
Begrippenlijst		

Leeswijzer

Ieder jaar leggen we in het jaarverslag verantwoording af over onze activiteiten en financiële cijfers en het beleid dat we hebben gevoerd over het afgelopen jaar. In dit verslag kijken we terug naar 2025.

Ons jaarverslag bestaat uit vier delen, namelijk:

Deel 1: Volkshuisvestingsverslag (pagina 5 t/m 27)

Hierin verantwoorden we onze activiteiten.

Deel 2: Bestuursverslag (pagina 28 t/m 62)

Hierin de verantwoording over onze organisatie en Governance en een vooruitblik naar de toekomst.

Deel 3: Jaarrekening incl. overige gegevens (vanaf pagina 63)

Hierin ons financiële verslag over het jaar 2025 en de statutaire regeling over de bestemming van het resultaat, de controleverklaring van de onafhankelijke accountant en een begrippenlijst.

Deel 4: Bijlagen

Hierin vind je onze begrippenlijst.

Heb je vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van ons jaarverslag? Neem dan contact op met onze bestuurssecretaris, Fulya Cakir. Fulya is telefonisch en per mail te bereiken via 053 - 484 89 00 en f.cakir@onshuis.com. Een digitale versie van en onze infographic van het jaarverslag vind je op onze [website](#).

Deel 1

Volkshuisvestingsverslag



Voorwoord directeur-bestuurder

De maatschappelijke opgaven zijn groot, ook in Enschede. Er is behoefte aan meer sociale huur, versnelling op het gebied van verduurzaming en meer inzet in de leefbaarheid van sommige wijken. Helaas is de complexiteit ook groot. In 2025 werd ons werk ruw verstoord door de mogelijke huurbevriezing. Een nachtelijk besluit met enorme gevolgen. Gelukkig werd Den Haag op tijd wakker en werd het besluit ingetrokken. Dit zorgde echter wel voor een storing in zowel de investeringsagenda als het vertrouwen in de landelijke politiek. Het is lastig om lange termijn investeringen te doen en beloftes aan onze huurders waar te maken, als aan de financiële stoelpoten wordt gezaagd. De woningcrisis kunnen we alleen in samenwerking met anderen oplossen met een stabiel en consequent overheidsbeleid, zowel landelijk als lokaal.

Dienstverlening op maat

We willen een hoog niveau van dienstverlening, waarbij de klantbeleving in onze processen centraal staat. Om te kijken of we dit ook bereiken laten we de klanttevredenheid meten door een onafhankelijk bureau, het KWH. De nieuwe huurders gaven ons dit jaar een ruime 8. Bij de vertrokken huurders liet de dienstverlening een kleine dip zien. Dit werd veroorzaakt door de hoge aantallen nieuwbouw, waardoor de dienstverlening een korte periode niet het niveau had, dat we normaal leverden. Gelukkig zagen we de tevredenheid in de loop van het jaar herstellen. De afhandeling van de reparatieverzoeken werd net als vorig jaar gewaardeerd met een 8,6. Een knappe prestatie om dit niveau vast te houden, waarvoor onze vakmannen een dik compliment verdienen. Naast goede dienstverlening aan onze huurders, willen we ook stappen maken richting de woningzoekenden. In 2025 hebben we de woonruimteverdeling in Enschede nog meer op elkaar afgestemd, met de overgang naar een model waarbij loting en inschrijftijd gecombineerd wordt. Ook de huur/inkomenstabel voor het passend toewijzen werd op elkaar afgestemd. Hierdoor is informatie richting woningzoekenden eenduidiger en wordt onze marktinformatie verbeterd.

Toekomstbestendige woningvoorraad

We leverden maar liefst 179 nieuwbouwwoningen op in Boswinkel en bij Tex Buitengewoon. Daarnaast lopen de voorbereidingen voor 24 woningen op Eschmarkerveld en de herstructurering van De Klomp. Helaas blijft het aantal locaties vanuit de Woondeal achter. Door de aanpassing van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting koerst de gemeente Enschede vooral op het vergroten van de middenhuur. Begrijpelijk vanuit de leefbaarheid, maar vanuit de druk op de woningmarkt is het noodzakelijk om ook focus te houden op de uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Dit was de rode draad tijdens de gesprekken over de prestatieafspraken en de Woonvisie van Enschede. De verduurzaming is op gang gebracht bij meer dan 400 woningen in de wijken Achtervoort, Borneostraat, Hogeland en Varvik. Dit geeft zowel een impuls aan het wooncomfort als de betaalbaarheid van de energierekening.

Groene en vitale wijken

We weten goed wat er speelt in de wijk. Elke wijk heeft een eigen plan met activiteiten. We hebben een goede relatie met alle partijen in de wijk. Hierdoor konden we snel inspelen op incidenten of juist meer structurele knelpunten. De contacten tussen de huurdersorganisatie SHOH, Ons Huis en de bewonerscommissies werden versterkt met thema-avonden, die we om en om organiseerden. Het groenbeleid werd vormgegeven, zodat groen meer gaat bijdragen aan klimaatadaptatie, ontmoeting en de leefbaarheid in de wijk.

Tot slot

Ik ben trots op de bereikte resultaten in 2025. We zijn zichtbaar in de buurt aanwezig en staan naast onze huurders. We zoeken actief de verbinding met partners in de wijk en denken in oplossingen. Ieder vanuit zijn/haar eigen verantwoordelijkheid, maar samen aan zet voor Enschede. Ik waardeer de inzet van alle medewerkers van Ons Huis die hier dagelijks mee bezig zijn, evenals die van alle samenwerkingspartners.

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder Ons Huis

1 Inleiding

Ons Huis is een woningcorporatie in Enschede. Ons Huis bestaat sinds 1911 en is opgericht als R.K. Woningstichting Ons Huis. Inmiddels hebben zo'n 12.000 mensen een thuis bij ons.

1.1 Ons Huis

We bieden betaalbare, kwalitatief goede woningen in groene en vitale buurten aan mensen die daarop zijn aangewezen. We geven mensen een plek waar ze zich thuis voelen. Daarbij leveren we dienstverlening die aansluit bij wat onze huurders nodig hebben.

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een passend dak boven zijn hoofd. Dat doen we omdat dit een noodzakelijke voorwaarde is om mee te kunnen doen aan de samenleving. Daarom onderschrijven we de visie van de gemeente: Enschede is een inclusieve stad. Een stad waarin plek is voor jong en oud en iedereen mee kan doen. We staan naast onze huurders en woningzoekenden en handelen sociaal, met de menselijke maat. In alles wat we doen laten we onze kernwaarden zien: *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend*. We blijven zoeken naar nieuwe manieren om dichtbij te zijn. We zijn zichtbaar in de buurt, blijven in beweging en werken met plezier. Mensen die bij ons wonen, bij ons werken en bij ons op bezoek komen voelen deze sfeer. Dit zorgt ervoor dat anderen graag met ons samenwerken en dat huurders zich betrokken voelen.

1.2 Onze doelgroep

Allereerst zijn we er voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij gaat het vooral om mensen met een kleine portemonnee. Maar daarnaast zijn we er ook voor mensen die vanwege andere oorzaken zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We zien dat ook de middeninkomens het lastig hebben op de woningmarkt. Daarom bieden we ook woningen aan voor mensen met een inkomen tot de grens van de lage middeninkomens.

1.3 Ons vastgoed

Ons vastgoed bevindt zich in Enschede. Eind 2025 hadden we 4.308 sociale huurwoningen (DAEB) in ons bezit en 335 woningen in de vrije sector (niet-DAEB). Onderdeel van de sociale huurwoningen is het zorgvastgoed dat we aan zorg- en welzijnsinstellingen verhuren: 625

intramurale- en 96 extramurale eenheden. Ook hebben we bedrijfsmatig onroerend goed. Dit bestaat vooral uit garages en commerciële ruimtes in plinten van appartementengebouwen.

1.4 Ons Huisgenoten

Onze medewerkers; Ons Huisgenoten zijn samen verantwoordelijk voor het werk dat we doen. In de dagelijkse praktijk staat zorgvuldigheid en aandacht voor mensen centraal. We werken aan een organisatie waarin professionaliteit, samenwerking en ontwikkeling hand in hand gaan. Onze kernwaarden *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend* vormen ook intern het kompas voor hoe we werken en met elkaar omgaan. In 2025 hebben we verder gebouwd aan een wendbare organisatie, met aandacht voor leren, samenwerken en duurzame inzetbaarheid. Met Ons OntwikkelHuis en de vernieuwde gesprekscyclus stimuleren we eigenaarschap en continue ontwikkeling. We investeren in een werkomgeving waarin ruimte is voor groei, reflectie en werkplezier. Zo blijven we goed toegerust om samen invulling te geven aan onze maatschappelijk opgave.

1.5 Onze koers

In 2022 hebben we onze strategische koers voor 2023-2026 bepaald, "*Ons Huis geeft thuis in de buurt*". Dit is ons kompas, waarmee we op koers blijven in een continu veranderende wereld die steeds een andere rol van ons vraagt. We kijken naar de omstandigheden en daar waar nodig passen we tussentijds aan. Onze koers bakenden we af in vier speerpunten, waarop we onze ambities formuleerden:

1. Dienstverlening op maat
2. Een toekomstbestendige woningvoorraad
3. Groene en vitale buurten
4. Samenwerken als basis

Ieder jaar vertalen we ons strategisch plan naar concrete activiteiten en bepalen we de speerpunten voor het komende jaar. We starten met een kaderbrief, die we vervolgens concretiseren en financieel vertalen naar ons bedrijfsplan en de meerjarenbegroting.

Samengevat zagen onze doelstellingen voor 2025 er in relatie tot onze koers als volgt uit:

- 1 **Dienstverlening op maat**
 - 1.1 Focus op versterken van participatie en communicatie
 - 1.2 Afronden project Klant en Kennis
- 2 **Een toekomstbestendige woningvoorraad**

- a. Vastgoedprojecten volgens projectenregister
- b. Opstellen beleid rondom kwaliteit van bezit

3 Groene en vitale buurten – wonen waar je je thuis voelt

- 3.1 We werken verder aan het uitvoeringsplan “Wonen en Zorg”
- 3.2 Verfijnen wijkplannen

4 Samenwerken als basis

- 4.1 Implementatie inkoopbeleid naar werkprocessen
- 4.2 Uitvoering I&A-beleid
- 4.3 Borgen professionele werkcultuur
- 4.4 Verder verhogen van de wendbaarheid van Ons Huis

2 Dienstverlening op maat

We willen onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst zijn. Onze processen zijn daarom ingericht op maximale klantwaardering. We stellen de klantbeleving centraal en spelen tijdens onze processen in op de behoeften van huurders en woningzoekenden. We zorgen dat onze informatievoorziening op orde is, zodat we snel en duidelijk antwoord kunnen geven op vragen die leven. Waar mogelijk zijn we proactief om vragen voor te zijn. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet de klanttevredenheid voor ons. De output gebruiken we om onze dienstverlening steeds verder te optimaliseren. Juist nu mensen minder naar elkaar omkijken, is maatwerk van ons nodig. We beseffen dat we daarmee het verschil kunnen maken voor de mensen die ondersteuning nodig hebben.

2.1 Onze ambitie

Onze ambitie is dat huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. We bieden een snelle en passende dienstverlening die aansluit bij hun behoeften. Dit doen we door participatie te versterken, alle communicatiekanalen open te houden en samen verantwoordelijkheid te nemen. Daarbij gaan we uit van wederzijds respect

Project Klant en Kennis (KEK)

Het project KEK startte in 2024 en had als doel onze huurders en woningzoekenden zo integraal en goed mogelijk te helpen aan de hand van onze kernwaarden: *persoonlijk, betrokken, samen en ontwikkelend*.

Het project kende een lange doorlooptijd, maar ronden we in 2025 succesvol af. Alle vier systemen (website, klantportaal, kennisbank en ViewPoint Online) zijn overgedragen naar onze beheerorganisatie. Het vullen en bijhouden van de juiste informatie is nog wel een belangrijk aandachtspunt. Het bewerken van de informatie ligt bij ons Klant Contact Centrum (KCC). Maar het aanleveren en bewaken van de

juiste informatie is belegd bij de key-users van alle afdelingen.

2.2 Klanttevredenheid

Zoals beschreven in onze ambitie vinden we het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor een onafhankelijk oordeel werken we met het KWH die zoals aangegeven de klantwaardering voor ons meet. Dat doen ze in verschillende processen. Daarnaast leveren ze ook input voor de Aedes benchmark, waarin alle corporaties met elkaar worden vergeleken. Het huurdersoordeel zag er in 2025 als volgt uit:

Omschrijving	2025	2024
Algemene waardering	7,5	7,3
Nieuwe huurders	8,1	8,2
Vertrokken huurders	7,8	8,1
Reparaties	8,6	8,6

Aedes benchmark score	A	A
-----------------------	---	---

Bron: KWH/Aedes benchmark

Klachtencommissie

Binnen WoON Twente zijn we aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie. De klachtencommissie beoordeelt eerst of de klacht ontvankelijk is. Dit betekent dat de klacht binnen de corporatie op twee niveaus moet zijn behandeld. Als dat het geval is, is de klacht ontvankelijk. Vervolgens wordt per klacht een klachtencommissie gevormd. Deze commissie bestaat uit twee onafhankelijke leden, aangevuld met een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie van de betreffende corporatie.

We vinden een zorgvuldige afhandeling van klachten belangrijk. Als een klant niet tevreden is over de manier waarop Ons Huis gehandeld heeft, dan kan de klant daar laagdrempelig een klacht over indienen bij ons. Voor ons is een klacht niet alleen een uiting van onvrede over de manier waarop de klant is behandeld, maar ook een kans voor onze organisatie om te leren en verbeteren.

In 2025 ontvingen we 45 klachten van huurders en woningzoekenden. Dit waren klachten over onze dienstverlening, klachten die behandeld zijn door de Klachten of de Huurcommissie

Klachtencommissie

We ontvingen in 2025 acht klachten via de Klachtencommissie. We wikkelden al deze klachten zelf af.

Huurcommissie

In 2025 ontving Ons Huis één zaak via de Huurcommissie. Deze is nog in behandeling bij de Huurcommissie.

Klacht interne dienstverlening

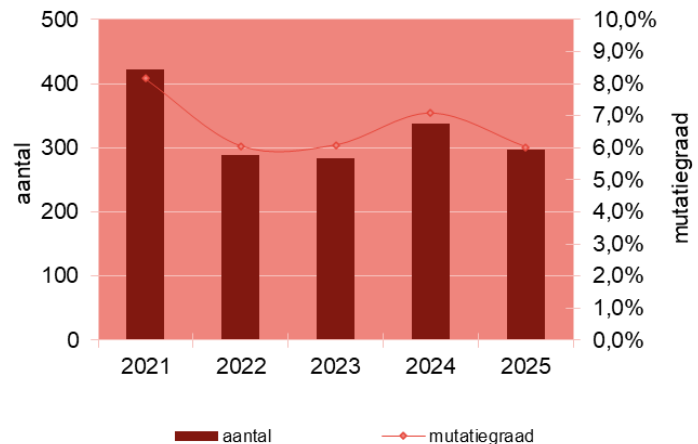
Een klacht kan op twee niveaus in de organisatie worden behandeld. Het eerste niveau is de betreffende medewerker. Het tweede niveau is de leidinggevende van de medewerker.

1. *Behandeling 1^e niveau*
28 klachten (waarvan 21 klachten afgewikkeld en 7 klachten nog in behandeling)
2. *Behandeling 2^e niveau*
8 klachten (waarvan 7 klachten afgewikkeld en 1 klacht nog in behandeling)

2.3 Verhuur

Huuropzeggingen

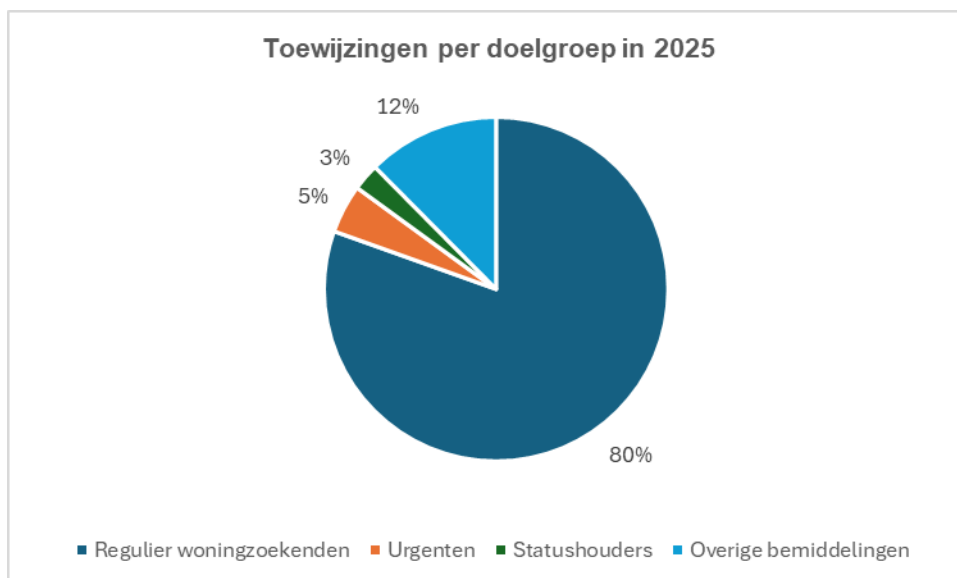
Het aantal huuropzeggingen daalde in 2025 t.o.v. 2024 en komt meer in lijn met de aantallen die we in 2022 en 2023 zagen.



Toewijzingen

Woningen die vrijkomen bieden we te huur aan. Vanaf juni 2025 hanteren we naast het lotingsysteem ook het aanbodmodel. Dit geldt ook voor De Woonplaats en Domijn. Elk model kent voor- en nadelen. Door de combinatie van loting en aanbod kunnen woningzoekenden, afhankelijk van hun situatie, profiteren van de voordelen van beide modellen. De nadelen van elk model worden daardoor kleiner. In 2025 wezen we 80% van het aanbod in de sociale sector via deze modellen toe.

In sommige gevallen krijgt iemand voorrang, we noemen dit urgentie. Dit is vaak het geval bij herhuisvesting in verband met sloop of renovatie. Daarnaast kennen we ook rechtstreekse toewijzing. Denk hierbij aan statushouders, afspraken gemaakt in convenanten of in geval van een calamiteit. Hieronder hebben we een overzicht opgenomen van het aantal toewijzingen per doelgroep in 2025, uitgedrukt in percentages van het totaal aantal toewijzingen aan woningzoekenden.



Bron: *WoningHuren.nl*

Doelstellingen verhuurproces

Binnen ons verhuurproces werken we met een aantal doelstellingen en randvoorwaarden.

Doelstelling 1: zoektijd < 12 maanden

Onze eerste doelstelling was ervoor zorgen dat actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning vinden. Dat staat in de prestatieafspraken met de gemeente Enschede.

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het aantal jaren tussen de datum waarop het huurcontract is ondertekend en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. We tellen alleen de jaren mee waarin de woningzoekende minimaal één keer heeft gereageerd. De periode binnen WoningHuren.nl is nog niet lang genoeg om een goed beeld van de zoektijd te kunnen geven. Pas vanaf 2030 kunnen we de zoektijd betrouwbaar vaststellen. In plaats van zoektijd kijken we daarom naar de slaagkansen.

Slaagkans per doelgroep over de afgelopen 12 maanden

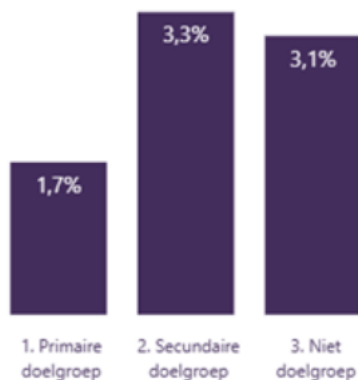
In 2025 werden 421 huurcontracten getekend en via WoningHuren.nl verantwoord. Daarvan vielen 394 in de sociale sector. Een groot deel hiervan bestond uit nieuwbouwwoningen (174 woningen: 44%). Van deze nieuwbouwwoningen hadden 27 woningen een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (15,5%), 84 woningen een huur tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (48,3%) en 63 woningen een huur boven de 2^e aftoppingsgrens (36,2%).

De primaire doelgroep kan alleen reageren op woningen onder de 1^e aftoppingsgrens en deels op woningen onder de 2^e aftoppingsgrens. Daarbij hebben ze concurrentie van de secundaire doelgroep. In combinatie met het relatief grote aantal (hoger geprijsde) nieuwbouwwoningen maakte dat de slaagkans van de primaire doelgroep in 2025 lager dan die van de secundaire doelgroep en de niet-doelgroep (lage middeninkomens).

Tabellen slaagkans over de periode 1 januari 2025 t/m 31 december 2025.

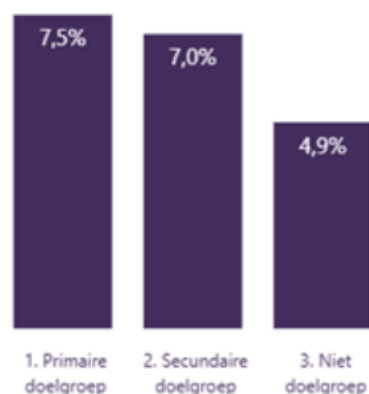
Ons Huis

Slaagkans naar doelgroep



Enschede

Slaagkans naar doelgroep



De bovenste tabel laat de slaagkansen van Ons Huis over 2025 zien. De slaagkans van de primaire doelgroep is lager dan die van de andere twee doelgroepen. Woningcorporaties De Woonplaats en Domijn hebben relatief meer woningen in Enschede verhuurd aan de primaire doelgroep. Dankzij deze verhuringen liggen de slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep in Enschede redelijk dicht bij elkaar (onderste tabel).

Doelstelling 2: realisatie taakstelling huisvesten statushouders

Onze tweede doelstelling was het realiseren van de taakstelling van het aantal te huisvesten statushouders. We voelen ons als corporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en leveren daarmee een bijdrage aan het oplossen van overvolle asielcentra. In Enschede verdelen we

deze taakstelling naar rato van het bezit van de diverse corporaties. De gezamenlijke taakstelling van de corporaties binnen Enschede werd in 2025 gehaald. In 2025 verhuurdten we tien woningen, waarmee we 41 mensen van een thuis konden voorzien.

Doelstelling 3: WoonStAP

Onze derde doelstelling was dat woningzoekenden die via WoonStAP een woning toegewezen kregen voldoende begeleiding ontvingen, zodat ze zelfstandig konden wonen. Niet iedereen kan zelfstandig wonen of reageren op het woningaanbod. Sommige woningzoekenden hebben een woonbelemmering als gevolg van financiële, gezondheids- of mentale problemen. WoonStAP is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Enschede, de maatschappelijke opvang en woningcorporaties SJHT, Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. WoonStAP zoekt samen met de woningzoekende, de zorgaanbieder en woonconsulent naar de oorzaken, waarbij het niet alleen gaat om een huurschuld, overlast of bijvoorbeeld hennepeteelt, maar vooral om de aanpak van de onderliggende oorzaak. Deze analyse vormt de basis van het plan van aanpak en op basis daarvan kunnen passende middelen ingezet worden om terugval te voorkomen.

Transferpunt Wonen

Vanaf 2024 nemen we deel aan het Transferpunt Wonen; een experiment voor de uitstroom Maatschappelijke Opvang als samenwerkingsproject van WoON Twente, de veertien Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen. In Enschede is de verdeling over de woningcorporaties 3-3-1 (De Woonplaats-Domijn-Ons Huis).

Hieronder de cijfers uit 2025.

Woonstap			Transferpunt	
Aanmeldingen	59		Aanmeldingen	64
Groen Licht	14	1 teruggetrokken	Doorgezet	34
Tussenvoorziening	3		Afgewezen	30
Woning gevonden	35	Groen licht huurders van meerdere jaren	Aangemeld Ons Huis	5
Domijn	9		Plaatsingen	2
DWP	2		Niet plaatsbaar	2
Ons Huis	4		Zoekende	1
Particulier	9			
MO	1			
Buiten Enschede	10			
Cimot				
Aanmeldingen	13			
Geplaatst	12			
Zoekende	1			

Randvoorwaarden toewijzing

Onze randvoorwaarden zijn bepaald op basis van wettelijke kaders. Corporaties moeten in principe minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat betekent dat we maximaal 7,5% aan de lage middeninkomensgroep mogen toewijzen. In de prestatieafspraken mogen we hiervan afwijken. Afgesproken is dat we maximaal 15% aan deze inkomensgroep toewijzen. Op basis van de in 2025 uitgevoerde inkomensstoetsen heeft Ons Huis 6% toegewezen aan huurders met een laag middeninkomen (in totaal 27 woningen). Hiermee voldoen we aan deze randvoorwaarde.

Toewijzingen	2025	2024
Doelgroep	433 94%	345 95%
Vrij toewijsbaar (max 7,5%)	27 6%	19 5%
EU-norm	460	364
Niet-DAEB	27	23
Tijdelijke verhuur	44	36
Overig	4	1
Totaal	535	424

Ook zijn er regels rondom passend toewijzen waaraan we moeten voldoen. Minimaal 95% van de huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, moet een woning toegewezen krijgen onder de huurtoeslaggrens. Er is dus maximaal 5% ruimte om lage inkomens een huurwoning toe te wijzen met een huur hoger dan deze grens. De tabel rondom passend toewijzen ziet er als volgt uit:

Passend toewijzen	2025	2024
Passend	213 97,3%	229 98,3%
Te duur (max 5%)	6 2,7%	4 1,7%
Totaal	219	233

In 2025 wezen we acht woningen niet-passend toe (3%). Hiermee voldoen we aan de gestelde eis dat we minimaal 95% passend moeten toewijzen. In alle acht gevallen weken we op basis van onderliggend beleid af.

leeftijd	inkomen	huurklasse				Totaal
		≤ € 477	> 477 ≤ € 732	> 732 ≤ € 900	> € 900	
<i>eenpersoonshuishouden</i>						
< 67 jaar	≤ € 28.375	17	79	1	0	97
	> € 28.375	0	15	88	8	111
≥ 67 jaar	≤ € 27.775	0	29	0	0	29
	> € 27.775	0	5	4	0	9
<i>tweepersoonshuishouden</i>						
< 67 jaar	≤ € 38.500	7	15	4	0	26
	> € 38.500	0	5	32	12	49
≥ 67 jaar	≤ € 37.350	0	5	0	0	5
	> € 37.350	0	10	5	2	17
<i>drie of meer personen</i>						
< 67 jaar	≤ € 38.500	0	59	1	0	60
	> € 38.500	0	12	37	5	54
≥ 67 jaar	≤ € 37.350	0	2	0	0	2
	> € 37.350	0	1	0	0	1
totaal		24	237	172	27	460

Leegstand

De reguliere leegstand van 1,23% lag in 2025 boven onze norm van 0,5%. Dit percentage is inclusief de leegstand met onjuiste labeling. Ongeveer 30% van de leegstaande woningen

is onjuist gelabeld. Dit betekent dat de leegstand status niet bij de reden van leegstand hoort. Het betreft vooral leegstand door verduurzamingsprojecten. De woningen worden leeg gehouden in verband met het project maar hebben de status reguliere leegstand, wel met reden groot onderhoud of project door vastgoed. Corrigeren we de fout gelabelde leegstaande woningen dan komen we met een percentage van 0,86% nog wel boven de norm. (ter vergelijking 2024: 0,6%). Dit is altijd een momentopname. Binnen de teams is meer aandacht gevraagd voor de monitoring en juiste registratie van de leegstand.

2.4 Betaalbaarheid

Woningen moeten betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Om dit te bewerkstelligen volgen

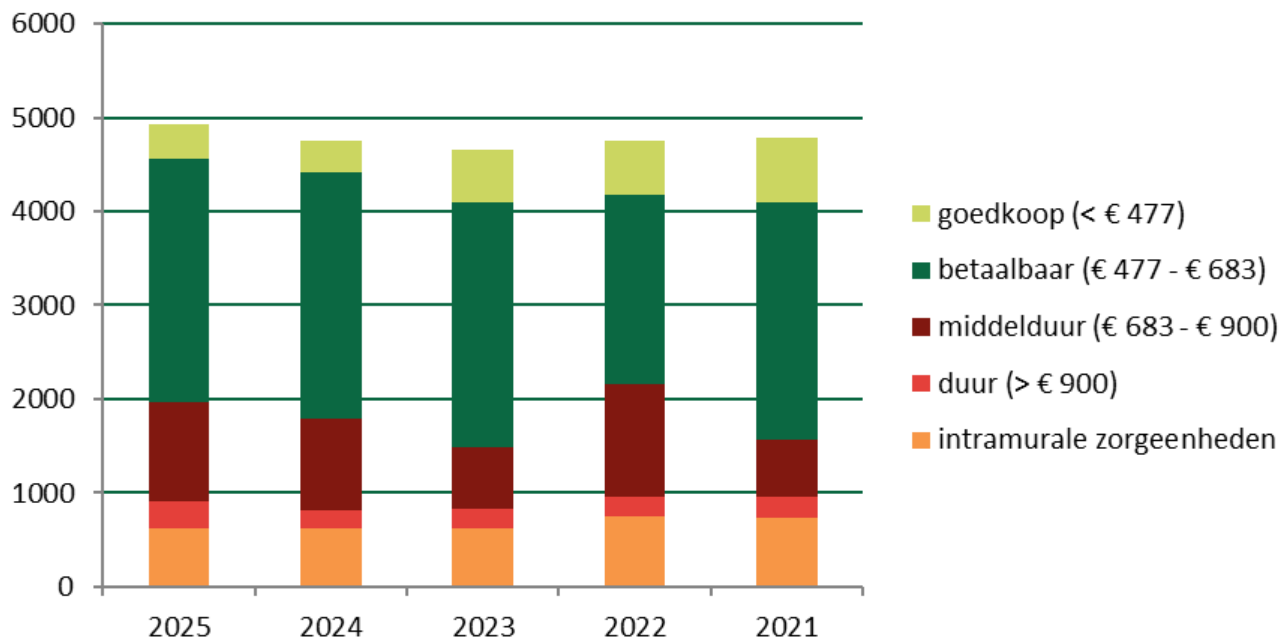
we de afspraken die binnen de sector worden gemaakt.

Huurverhoging

In 2025 verhoogden we de huren van onze sociale huurwoningen gedifferentieerd met een bandbreedte tussen 0% en 5%. De gemiddelde huursom kwam uit op 4,3%. Woningen in de middenhuur kregen een huurverhoging van 5% en woningen in de vrije sector kregen afhankelijk van de bepaling in de huurovereenkomst een verhoging van 3,3% of 4,1%. We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

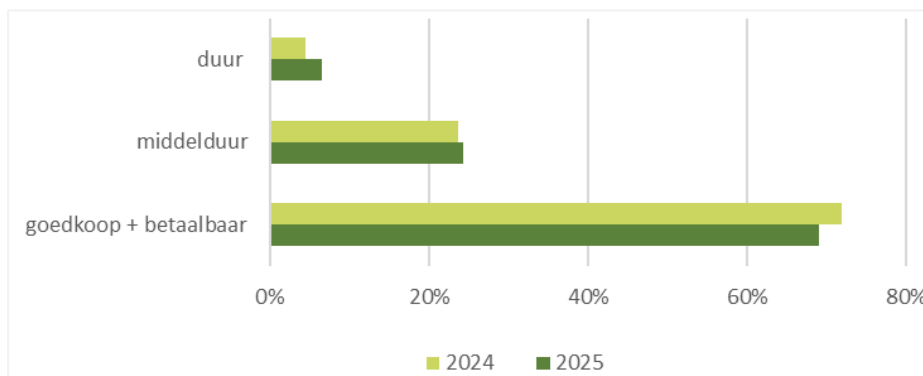
Woningen naar prijsklasse

Hieronder is de ontwikkeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie te zien



Het aandeel goedkope en betaalbare woningen is afgenomen mede door de oplevering van nieuwbouwwoningen boven 1^e

aftoppingsgrens in 2025. Van de 174 nieuwbouwwoningen had 84,5% een huurprijs boven de 1^e (€ 683,-) of 2^e (€ 731,-) aftoppingsgrens.



Huurachterstand

We komen proactief in actie als een huurder problemen heeft bij het betalen van de huur. Binnen drie dagen na het ontstaan van een huurachterstand zoeken we al persoonlijk contact. Hiermee werken we zo preventief mogelijk en zorgen we voor tijdige

hulp waar nodig. We leveren in alle gevallen maatwerk door de oplossing af te stemmen op de persoonlijke situatie en draagkracht van onze huurder.

	2025	2024	2023	2022	2021
Huidige huurders	144.400	103.000	95.500	125.900	136.700
Vertrokken huurders	150.900	175.300	199.000	156.500	143.400
Totaal	295.300	278.300	295.500	282.400	280.100

Huurachterstanden (bedragen in €)

De tabel laat een stijging van de huurachterstand bij huidige huurders zien. Bij vertrokken huurders is een daling zichtbaar t.o.v. 2024. De achterstand van enkele huurders liep wel aanzienlijk op. Wanneer hulpverlening wordt ingezet, ontstaat vaak eerst nog één à twee maanden extra achterstand, omdat het stabiliseren van de situatie tijd kost. Vervolgens komt er meestal of een minimale betalingsregeling tot stand, waardoor de achterstand langdurig hoog blijft, of een laag voorstel tegen finale kwijting. De achterliggende reden is vaak problematische schulden. Zodra een schuldregelingstraject (MSNP of WSNP) start, worden lopende betalingsregelingen beëindigd en worden er geen betalingen meer ontvangen.

n overleg met het incassobureau zijn we vanaf 2025 incassokosten weer gaan opnemen. Deze werkwijze hanteren we totdat we onze huurvoorwaarden hierop hebben aangepast. Het betreft een situatie waar alle corporaties tegenaan lopen.

Het percentage Huurachterstanden Personen (HAP) totaal binnen Ons Huis is 0,67%. Binnen de benchmark zien we een min-max van

0,25% tot 2,36%. Voor zittende huurders betreft dit 0,33%. Onze KPI staat op 1%.

Oninbare vorderingen

Dit betreft ongeveer 0,09% van de totale huursom.

Aantal ontruiming door (huur)achterstand

In 2025 ontruimden we vier woningen. Twee woningen werden ontruimd als gevolg van een huurachterstand. Eén woning vanwege overlast en één woning i.v.m. aanwezigheid van drugs.

Ter vergelijking: in 2024 ontruimden we zes woningen.

Huurderving

In 2025 bedroeg de huurderving € 455.000, - (2024: € 338.000, -). De huurderving over 2025 is 1,0% van de huren en vergoedingen. We leverden veel woningen op in 2025. Dit zorgde voor extra druk op het verhuurproces. Daarom was er dit jaar sprake van meer leegstand. De overige derving in 2025, vooral in verband met onderhoud, bedroeg in totaal € 187.000, -. Ook hier zien we een hogere derving omdat we renovatieprojecten uitvoeren.

3 Toekomstbestendige woningvoorraad

De komende jaren ligt er een grote opgave. Er zijn meer woningen nodig om ervoor te zorgen dat iedereen binnen een acceptabele termijn passende woonruimte heeft. Ook zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig voor senioren. We willen dat onze woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal, aardgasvrij en circulair is. De komende jaren richten we ons op de woningen met een laag energielabel. Bij het onderhouden van onze woningen houden we altijd zoveel mogelijk rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst. Hun wensen en behoeften zijn ons uitgangspunt. Al onze woningen voldoen minimaal aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit.

3.1 Onze ambitie

Onze ambitie is zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen. Dit vertaalden we naar onze portefeuillestrategie. Via vastgoedsturing zorgen we dat we onze doelen vertalen naar ingrepen op complexen.

Als gevolg van de vergrijzing en de visie op wonen en zorg voor ouderen hebben we in de portefeuillestrategie aandacht besteed aan onze bijdrage in specifieke huisvesting voor deze doelgroep. Hiervoor scherpten we onze ambitie aan in 2025. Tot slot voegden we ons BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed toe aan onze portefeuillestrategie

Vastgoedsturing

Begin 2025 ronden we de evaluatie van ons vastgoedsturingproces en de werking van de werkgroep assetmanagement af. We constateerden een aantal problemen waarvoor we in 2025 meer tijd reserveerden. We wilden onze portefeuillestrategie meer doorleven. Zowel in de organisatie als binnen het MT. We hadden vraagtekens bij de gekozen werkvorm bij de implementatie. Daarom gaan we daar opnieuw naar kijken.

Het doel is zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen. Hiervoor is een continue projectenstroom noodzakelijk, gebaseerd op integrale afwegingen en goede keuzes binnen financiële en organisatorische randvoorwaarden. De realisatiegraad moet omhoog door

meer realistisch te plannen, te begroten en vervolgens beheersbaar uit te voeren.

Het afgeleide doel hiervan is dat we een volgende stap maken in de professionalisering van vastgoedsturing. Zodat we het proces van de beleidsachtbaan volledig rond maken. Zo waarborgen we een integrale afweging en uitvoering van de koers tot de uitwerking in complexplannen. Naast een inhoudelijke beschrijving van proces, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, is het vooral van belang dat de verbinding tussen het inhoudelijke proces van vastgoedsturing en de organisatie verbeterd wordt. Zowel richting het MT als richting de organisatie.

In 2026 gebruiken we het eerste halfjaar voor dit traject. We hebben daarbij externe ondersteuning van Finance Ideas ingeschakeld. Parallel daaraan doorlopen we de jaarcyclus van vastgoedsturing aan de hand van de portefeuillestrategie, de complexsessies en de doorvertaling naar strategisch voorraadbeleid en een investeringsbegroting.

Projectenregister

Gelijktijdig met het proces van vastgoedsturing voegden we na de complexsessies complexen toe aan de initiatieffase van de investeringsbegroting. Vanuit de initiatieffase werken we toe naar een haalbaarheidsonderzoek. In 2025 ronden we het haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouwontwikkeling in Eschmarkerveld af. We kregen goedkeuring voor de bouw van 24 grondgebonden rug-aan-rug-woningen.

Vastgoedkwaliteit

In 2025 gingen we aan de slag met het opstellen van beleid rondom de kwaliteit van ons bezit. Om hier invulling aan te kunnen geven voerden we in 2025 een onderzoek uit naar de verhouding tussen planmatig en niet planmatig onderhoud met als doel de effectiviteit en de efficiency te verhogen. Eind 2025 ronden we dit onderzoek af. De resterende stappen -om aan de hand van het beleid en de uitkomsten van dit onderzoek het onderhoudsbeleid aan te passen- verwachten we het eerste halfjaar van 2026 af te ronden.

3.2 Vastgoedprojecten

Opgeleverde nieuwbouwprojecten

We leverden de nieuwbouwprojecten Boswinkel en Het Ledeboer op in 2025 en verhuurden alle woningen.

Omschrijving	Stichtingskosten		
	Realisatieplan	Prognose	Afwijking
Boswinkel	58.906.000	57.488.000	1.418.000
Het Ledeboer	15.198.000	15.832.000	-634.000

Ons Boswinkel

In Ons Boswinkel sloopten we 384 woningen, en realiseerden we 232 sociale huur- en 49 koopwoningen. De kavels voor de koopwoningen werden in 2023 verkocht aan de projectontwikkelaar. De woningen zijn energiezuinig en aardgasvrij, waarmee ze een belangrijke bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsambitie. De nieuwbouw bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen (hierna bebo's) en appartementen. Er is aanbod voor jong en oud.

De totale investering bedroeg € 57,5 miljoen. Het project is binnen budget uitgevoerd. Alle woningen in dit project zijn opgeleverd en verhuurd. De aanleg van de groenstroken is uitgevoerd. De feestelijke opening en onthulling van de namen voor de gebouwen en hofjes is in april 2026.

Het Ledeboer

Op de locatie Tex Buitengewoon/Het Ledeboer, midden in het centrum van Enschede, realiseerden Ons Huis en Dura Vermeer samen ruim 100 woningen. Ons Huis nam 53 sociale huurwoningen voor haar rekening, waarvan 41 appartementen en 12 beneden-bovenwoningen. Dura Vermeer realiseert de appartementen in de vrije sector en enkele koopwoningen. Hierdoor ontstaat een wijk met een gevarieerde opbouw, waarbij voor verschillende doelgroepen ruimte is. Ook deze woningen werden energiezuinig en aardgasvrij gerealiseerd. De start van de bouw was in 2023.

We leverden alle 53 huurwoningen in dit project op en verhuurden ze. De totale investering bedroeg € 15,8 miljoen. De laatste fase met acht koopwoningen is in verkoop. Er kan relatief snel gebouwd worden. Zoals het er nu uitziet wordt de laatste fase van het woonrijp maken in het eerste kwartaal van 2027 afgerond.

Overige uitgevoerde projecten 2025

Groot-onderhoud 't Achtervoort

't Achtervoort bestaat uit 121 grondgebonden woningen aan de rand van Enschede. Het is een voormalig zorgcomplex. In 2023 onderzochten we de mogelijkheden van dit complex. We besloten het complex door te exploiteren. Daarvoor was het nodig te investeren. Naast het vervangen van de keukens en badkamers zijn ook kozijnen vervangen met isolerend glas. Daarnaast investeerden we in brandveiligheid en scootmobielruimtes. En we saneerden aangetroffen asbest. We ronden deze werkzaamheden af in 2025.

Grootonderhoud 'Woon-zorgcomplex Broekheurnerstedede

In oktober 2024 startten we met de werkzaamheden aan de Broekheurnerstedede. We vervingen de keukens, het sanitair en de kitvoegen. In het eerste kwartaal van 2025 ronden we de werkzaamheden af.

Projecten in uitvoering

In 2025 hadden we de volgende projecten in uitvoering.

Borneostraat

Aan de Borneostraat staan 73 sociale huurwoningen en twee bedrijfswoningen waarbij de gemiddelde huurprijs in het betaalbare segment valt. Het complex werd in 1924 gebouwd. In 2022 is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de toekomst van deze woningen. Daarbij werd er gekeken naar drie mogelijkheden, namelijk; sloop, herstructurering en renovatie. In 2023 besloten we om deze woningen te renoveren en startten we met de ontwerp-fase. Het ontwerpplan werd in juli 2024 goedgekeurd waarna de uitwerking van het realisatieplan kon beginnen. Het ontwerpplan en het realisatieplan werden samen met onze bouwteampartner technisch en financieel uitgewerkt. Toch bleken er na indiening van het ontwerpplan knelpunten te zijn die kostenverhogend werkten. Dit werd in het realisatieplan uitgewerkt. We lieten de aanbidding van de

bouwteampartner op marktconformiteit toetsen door een onafhankelijke kostendeskundige. De aanbidding bleek marktconform. In 2024 vond ook de draagvlakmeting onder de bewoners plaats en behaalden we de vereiste deelname van 70%.

In maart 2025 startte de uitvoering. Afwijkend van het projectplan werd besloten om de woningen in dit complex niet direct aan te sluiten op het warmtenet maar dit in een separaat project onder te brengen. Dit geeft ons de mogelijkheid om te onderzoeken of woningen in omliggende complexen ook geschikt zijn voor het warmtenet waardoor aansluitkosten omlaag kunnen.

Eind 2025 was de renovatie en verduurzaming van 43 woningen gereed, waarvan 21 bewoonde- en 22 mutatiwoningen. We rondden het hele project in de eerste helft van 2026 af.

Hogeland

Het complex Hogeland bestaat uit 141 sociale huurwoningen en twee bedrijfsruimtes. Het aandeel woningen met een slecht energielabel is hoog. Vanuit de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is besloten om te investeren in deze woningen. De woningen worden geïsoleerd en klaargemaakt voor de warmtetransitie.

Eind 2025 waren de woningen aan de Hogelandsingel gereed. Bij 31 woningen werd het energielabel na de verduurzaming vastgesteld. 25 woningen kregen een A label en zes woningen een B label.

Tot nu toe maakten tien bewoners gebruik van de mogelijkheid om te verhuizen in het kader van “Van Groot naar Beter”. Vanuit de Pilot renovatiedaal maakten 28 van de 53 koopwoningen gebruik maken van diverse opties. We verwachten het project omstreeks juli 2026 af te ronden.

Projecten in voorbereiding

In 2025 hadden we onderstaande projecten in voorbereiding.

Varvik

In maart 2024 stelden we de projectopdracht vast. Alle 122 woningen in dit complex worden geïsoleerd tot de standaard en zijn na verduurzaming geschikt om toekomstbestendig door te exploiteren voor minimaal 30 jaar. Het projectplan werd in oktober 2024 vastgesteld, waarna de aanbesteding om tot een bouwteam te komen plaatsvond. De bouwteampartner werd geselecteerd. Samen met de bouwteampartner zijn de plannen verder uitgewerkt. Het

realisatieplan werd in 2025 goedgekeurd en eind 2025 tekenden we de aannemingsovereenkomst. De voorbereidende werkzaamheden zijn in volle gang. De geplande start van de werkzaamheden is maart 2026 met een doorlooptijd tot en met juni 2027.

De Klomp

In april 2024 werd de projectopdracht opgesteld. Uitgangspunt is een vernieuwingsscenario waarbij de huidige 60 meergezinswoningen (MGW's) met lift worden gesloopt en we daar 84 nieuwbouw MGW's met lift voor terug bouwen met een commerciële “plint” op de be-gane grond. De projectopdracht werd goedgekeurd in mei 2025. Het sociaal plan voor dit project is in werking en alle huurders zijn aangeschreven over de beëindiging van het huurcontract. Dit geldt zowel voor de reguliere als commerciële huurders. Samen met Ad Hoc werd de tijdelijke verhuur opgestart. Eind 2025 waren er nog zes oorspronkelijke huurders. Alle overige woningen zijn tijdelijk verhuurd.

In 2025 bespraken we ook het “definitieve programma van De Klomp” met het MT. In het definitieve programma stelden we voor om meer woningen toe te voegen aan het programma uit de projectopdracht. We werken het definitieve programma uit in het projectplan dat in februari 2026 gereed was. Voor de start van de werkzaamheden sturen we op halverwege 2027. We verwachten de werkzaamheden eind 2028 af te ronden.

Eschmarkerveld

In de eerste fase van uitbreidingswijk Eschmarkerveld realiseren we waarschijnlijk 24 rug aan rug-woningen. De projectopdracht werd in 2025 goedgekeurd. Het projectplan volgde in februari 2026. De gemeente heeft ons gevraagd om te starten met bouwen in 2026. Dit vraagt veel van ons maar ook van de processen binnen de gemeente. Onderzocht wordt of starten met bouwen in 2026 haalbaar is. We streven ernaar om het realisatieplan eind mei 2026 klaar te hebben. Als de verschillende deadlines niet haalbaar zijn vallen we terug op onze oorspronkelijke planning, namelijk: start bouw en realisatie in 2027.

3.3 Verkoop

We verkopen woningen die niet passen in onze woningvoorraad. Deze woningen zitten in onze zogenoemde “verkoopvijver” die jaarlijks wordt vastgesteld. Het gaat hierbij vooral om versnipperd bezit. Als er een woning uit deze verkoopvijver vrij komt, wordt deze te koop

aangeboden aan natuurlijke personen. In 2025 verkochten we in totaal 1 woning.



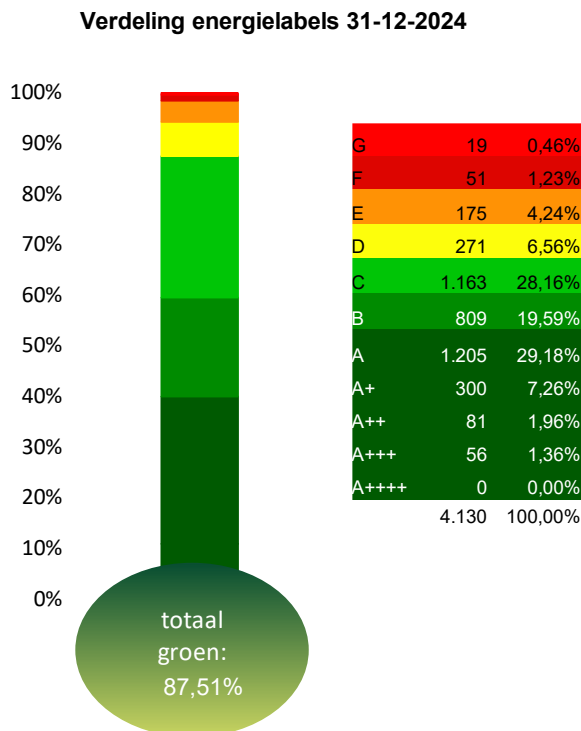
3.4 Beschikbaarheid

Het verloop van het aantal zelfstandige huurwoningen zag er als volgt uit:

Omschrijving	Aantal woningen
Stand 1 januari 2025	4.130
Verkoop individuele woningen	-/1
In exploitatie (nieuw opgeleverd)	179
Stand 31 december 2025	4.308
Resterende transitieopgave nieuwbouw	
	521

Met oplevering van de woningen in de projecten Ons Boswinkel en Het Ledeboer hebben we bijna 200 woningen meer dan vorig jaar. Op 31-12-2025 bezaten we 4.308 woningen. We

Ontwikkeling energielabels woningbezit



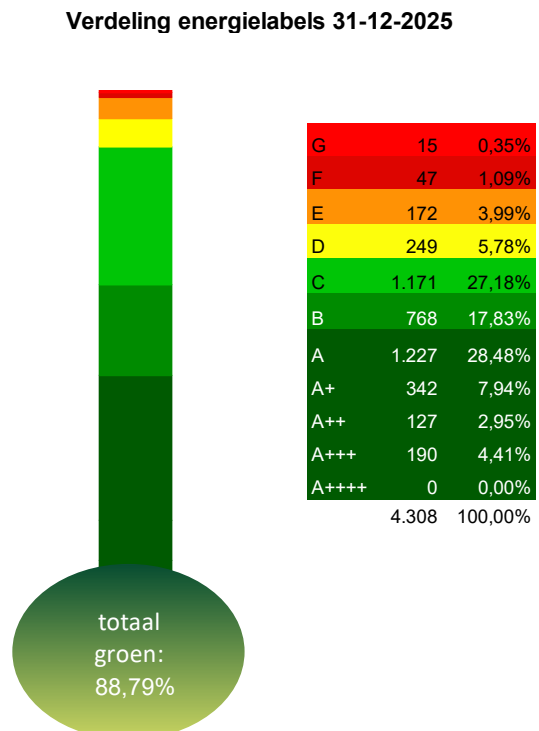
hebben in onze portefeuillestrategie aangegeven te willen groeien naar 4.829 woningen. Deze ambitie is ook in lijn met de druk op de woningmarkt. De komende jaren gaan we woningen toevoegen. Daar waar het kan benutten we bestaande locaties en benutten we kansen waar die zich voordoen. De ambitie is echter nog niet volledig voorzien van locaties. Gezien de druk op de woningmarkt is het van belang om goed te kijken naar hoe we de uitbreiding kunnen realiseren.

3.5 Duurzaamheid

Ons beleid op het gebied van duurzaamheid is afgestemd in de regio. De corporaties binnen WoON streven de volgende doelen na:

- In 2050 is de woningvoorraad CO₂-neutraal en aardgasvrij zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.
- In 2050 is de nieuwbouw, verbouw en beheer van het bezit van Twentse woningcorporaties volledig circulair.

Binnen onze portefeuillestrategie sturen we hiervoor op drie onderdelen, namelijk de energielabels (E-, F- en G-labels uitfaseren), de afstand tot de standaard en het aandeel aardgasvrije woningen. Voor circulariteit volgen we de ontwikkelingen, ook in het licht van de Nationale Prestatieafspraken. Waar mogelijk vertalen we elementen van circulariteit naar onze aanbestedingen.



Mutaties labels ten opzichte van vorig jaar



In 2025 veranderden onze labels door:

- oplevering van nieuwbouwwoningen
- investeringen in woningisolatie
- energiezuinigere ketels, aanleg zonnepanelen
- opnieuw berekenen van labels volgens nieuwe systematiek

Voor de meeste resterende E, F en G label woningen lopen projecten om deze te verbeteren.

Ontwikkeling aardgasvrij

In de NPA is afgesproken dat uiterlijk in 2034 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij moeten zijn. Deze doelstelling is voorwaardelijk: realisatie is afhankelijk van het tijdig beschikbaar zijn van uitgewerkte gemeentelijke warmteprogramma's (uiterlijk in 2027). Gemeenten moeten uiterlijk in 2027 beschikken over uitgewerkte plannen (warmteprogramma's/opvolger van de Transitievisie Warmte) waarin staat:

- welke wijken wanneer aardgasvrij worden;
- welke alternatieve warmteoplossing wordt gekozen.

Zonder deze duidelijkheid kunnen corporaties hun investeringen niet planmatig inzetten.

Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van warmtenetten. We stelden samen met collega-

corporaties een uitgangspuntennotitie op over de inzet van warmtenetten.

Ongeveer een derde van onze zelfstandige woningen zijn al aardgasvrij. Hiermee zitten we ruim boven het landelijke gemiddelde (10%) en het gestelde doel in de NPA voor 2034 (ongeveer 20%).

Ontwikkeling voldoet aan de Standaard

In de NPA is als doel opgenomen woningen toekomst klaar te isoleren. Toekomst klaar houdt in dat de woningen geschikt zijn om te verwarmen via een toekomstige alternatieve warmtebron. De Standaard die in het klimaat-akkoord is afgesproken, geldt als referentie voor een toekomstbestendig isolatieniveau voor woningen die op 50 graden worden verwarmd. Om woningen geschikt te maken voor alternatieve warmtebronnen, is het belangrijk dat ze voldoende geïsoleerd worden zodat de warmtevraag naar beneden wordt bijgesteld. Om te bepalen wat hiervoor moet gebeuren is de afstand tot de Standaard in kaart gebracht. We monitoren de ontwikkeling van onze portefeuille op dit gebied ook met het oog op energiearmoede en betaalbaarheid en zetten daar waar kan in op het isoleren tot de Standaard op moment van ingreep. Hieronder een overzicht van de ontwikkeling afstand tot de Standaard.

Voldoet aan de Standaard?	01-01-2025	31-12-2025	2025	Resterende transitieopgave
Ja	789	961	172	n.v.t.
Nee	3.341	3.347	6	3.347
Totaal	4.130	4.308	178	3.347

Bron: Vabi

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 is bewust genuanceerd vastgelegd hoe woningcorporaties moeten omgaan met "De Standaard". De Standaard is een referentie, géén harde verplichting per woning. Dit is expliciet zo afgesproken om desinvesteringen en onnodig dure ingrepen te voorkomen.

De NPA erkent expliciet dat:

- sommige woningen De Standaard niet kunnen halen (bijv. technisch, monumentaal of extreem kostbaar);
- andere woningen juist verder dan De Standaard kunnen worden verduurzaamd.

Het doel is een optimale mix op portefeuilleniveau, niet uniformiteit.

Corporaties sturen op een gemiddelde warmtevraagreductie van de totale voorraad ≤ 94 kWh/m² in 2030. De warmtevraag van de zelfstandige huurwoningen bij Ons Huis was eind 2025 104.

3.6 Veiligheid

We willen veilige woningen aanbieden. Dat komt tot uiting in verschillende aspecten. Bijvoorbeeld de keuring van installaties, legionelapreventie, acties op het gebied van brandveiligheid en het verwijderen van asbest. Naast het verwijderen van asbest in complex 't Achtervoort tijdens de uitvoering van het grootonderhoudsproject, verwijderden we in 2025 uit 32 woningen asbest. In 15 complexen investeerden we in de brandveiligheid.

3.7 Kwaliteit van woningbezit

Het bezit van Ons Huis is in goede staat. Op basis van technische inspecties, de uitgevoerde reparaties, de portefeuillestrategie en de NEN-normen wordt de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Ook zijn de maatregelen die genomen moeten worden vanuit het duurzaamheidsbeleid hierin geïntegreerd. Daarnaast houden we rekening met de ontwikkeling van wet- en regelgeving op het gebied van legionella in woongebouwen, asbest in woningen en brandveiligheid van gebouwen.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is vraaggestuurd onderhoud. Als gevolg van een reparatieverzoek (technische klacht) wordt er onderhoud uitgevoerd. In eerste instantie door onze eigen onderhoudsdienst. Onze eigen onderhoudsdienst wordt ingezet voor het uitvoeren van reparaties, uitvoeren van serviceverzoeken voor klein (huurders)onderhoud en een deel van het mutatieonderhoud. Afgelopen jaar is ons team

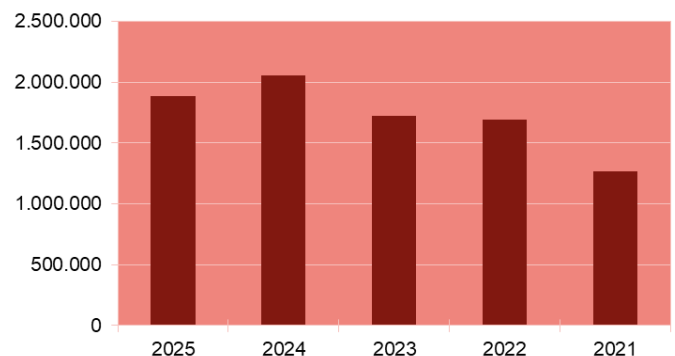
met vakmannen gegroeid van zes naar zeven personen.

Specifieke werkzaamheden, van disciplines die we niet zelf in huis hebben, besteden we uit aan diverse onderhoudspartijen. Er gaan grote bedragen in om. Om die reden zijn we in 2025 aan de slag gegaan met de inkoop van deze diensten bij derden. Dit traject sluiten we in 2026 af.

De gerealiseerde kosten voor klachtenonderhoud zijn licht hoger uitgevallen dan begroot. We zien deze kosten de laatste jaren steeds meer toenemen door de jaarlijkse indexering van loon en materiaal. Vorig jaar hadden we ook extra kosten door de hevige regenval in Enschede.



Kostenverloop klachtenonderhoud



Kostenverloop klachtenonderhoud

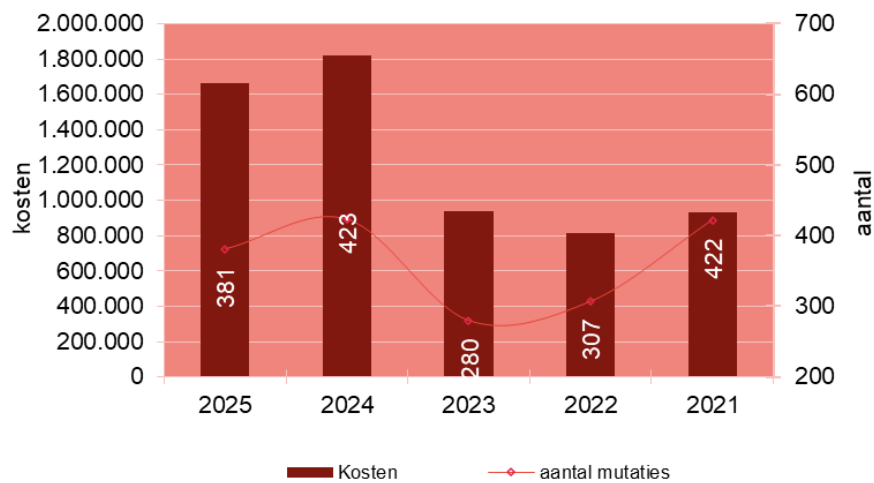
Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is onderhoud dat plaatsvindt op het moment dat een woning vrijkomt, voordat een nieuwe huurder de woning kan betrekken. Dit kunnen maatregelen zijn om de woning op basiskwaliteitsniveau te brengen en/of maatregelen in het kader van de verhuurbaarheid. We streven naar een zo kort mogelijke doorlooptijd van het mutatieonderhoud.

De gerealiseerde kosten voor mutatieonderhoud (€ 1,7 miljoen) zijn wat gedaald (2024: € 1,8 miljoen) maar wel hoger uitgevallen dan begroot. Dit heeft te maken met grotere mutaties. Door het uitvoeren van

renovatieprojecten krijgen we ook meer verhuisbewegingen op gang van bewoners die al lang wonen.

Kostenverloop mutatieonderhoud



Kostenverloop mutatieonderhoud

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft o.a. betrekking op de onderhoudskosten van centrale verwarming, liftinstallaties, voorzieningen ten behoeve van brandbeveiliging, automatische deuren en zonweringen. De uitgaven hiervoor bedroegen in 2025 € 1,3 miljoen (2024: € 1,1 miljoen). Door hogere eisen worden de kosten van contractonderhoud per woning steeds hoger.

Individuele woningverbetering

In 2025 verbeterden we 26 woningen individueel (2024: 53) voor een totaalbedrag van € 0,4 miljoen (2024: € 0,7 miljoen). De gemiddelde uitgaven per woning bedroegen ongeveer € 16.000,-. Van de individuele woningverbeteringen in 2025 is 26% geactiveerd. Dit omdat het een verbetering van de woning betrof en geen vervanging van elementen van de woningen.

Onderhoud Op Maat (OOM)

De vervanging van keukens, badkamers en toiletten verloopt deels planmatig en deels bij mutatie. Maar huurders kunnen ook Onderhoud op Maat (OOM) aanvragen, zodat een ingreep plaatsvindt op een moment dat het de huurder uitkomt. In 2025 deden 125 huurders (2024: 135) voor een totaalbedrag van € 1,6 miljoen (2024: 1,3 miljoen) een beroep op OOM. Tegenover de kosten voor OOM ontvingen we een totaalbedrag van € 32.000,- aan huurdersbijdragen. Een bewoner kan ervoor kiezen om tegen betaling (huurdersbijdrage) extra luxe toe te voegen aan een nieuwe voorziening.

In 2025 actualiseerden we ons OOM-beleid. We bespraken de aanpassingen met huurdersorganisatie SHOH. De SHOH adviseerde positief.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud omvat met name het cyclisch onderhoud, zoals schilderwerk, het vervangen van dakbedekking, liftonderhoud, cv-ketels en overige werkzaamheden volgens de meerjarenonderhoudsbegroting. De kosten bedroegen in 2025 € 3,3 miljoen (2024: € 2,2 miljoen) exclusief de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren. De begroting voor 2025 was € 4,6 miljoen. € 1,1 miljoen van de begrote werkzaamheden wordt in 2026 uitgevoerd.



Bijdrage aan Verenigingen van Eigenaren

In totaal hebben we 530 woningen die onderdeel zijn van 13 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Onze totale bijdrage ten behoeve van onderhoud van de VvE's van deze woningen bedroeg in 2025 € 411.000,- (2024: € 375.000).

Verenigingen van Eigenaren

We verrichtten in 2025 voor twaalf VvE's beheeractiviteiten. Het beheer en onderhoud heeft betrekking op bijna 1.000 woningen. In alle VvE's heeft Ons Huis bezit.

4 Groene en vitale wijken: wonen waar je je thuis voelt!

De leefbaarheid in de wijken en buurten is essentieel voor onze huurders, waarbij we inzetten op een groenere woonomgeving. Samen met onze samenwerkingspartners werken we aan vitale en groene buurten en wijken. De woonomgeving is schoon, veilig, in toenemende mate duurzaam en huurders voelen zich thuis in hun huis en buurt. De wijk bestaat uit buurten met gevarieerde woningen en verschillende bewoners, die prettig samenwonen.

4.1 Onze ambitie

Onze ambitie is samenwerken aan groene en vitale wijken, waar mensen prettig wonen. Buurten zijn schoon, heel en veilig. Mensen voelen zich thuis in de wijk. We zorgen dat elke buurt een eigen plan heeft. We werken volgens standaarden waar het kan, maar passen maatwerk toe waar het moet. Onze aanwezigheid verschilt daarom per buurt. We stimuleren groen in het kader van ontmoeting en klimaatadaptatie. En we onderzoeken hoe ouderen kunnen blijven wonen in hun eigen buurt.

In 2025 stelden we onszelf de volgende doelen:

- Verder werken aan het uitvoeringsplan Wonen en Zorg
- Verdere verfijning van de wijkplannen, introductie van wijkshouwen en de opmaat naar een wijkstrategie

4.2 Wonen, Welzijn en Zorg ouderen

Door de vergrijzing is het belangrijk dat we met elkaar meer grip krijgen op het aanbod van voldoende geschikte woningen en woonvormen voor senioren. Een aantal jaren geleden richtte de gemeente Enschede hiervoor het overleg Wonen, Welzijn en Zorg ouderen op. Naast de gemeente en de corporaties zitten ook de grootste ouderenzorginstellingen op het gebied van intramurale zorg en de welzijnspartijen aan tafel.

In 2025 werd een ambitiesdocument geschreven voor de periode 2025-2028. In 2025 werkten we uit wat we onder een zorgzame buurt en woonzorgzones verstaan. Vervolgens werden zes zorgzame buurten en tien woonzorgzones aangewezen. De corporaties hebben gezamenlijk een folder gemaakt met daarin het aanbod aan seniorenhuurwoningen in Enschede. En in Enschede-Noord werd een

woonevent gehouden om inwoners bewust te maken van het passend wonen nu en in de toekomst. Binnen de -portefeuille met Zorg Onroerend Goed (14%) is het relatiebeheer met zorgpartijen op orde. Er lopen concrete trajecten met Zorggroep Manna (vernieuwing huurovereenkomsten De Specht en Walhofplein. Afronding verwacht in Q1 2026) en Liberein (ontwikkeling Arienstate, gericht op toekomstige zorgbehoefte). Voor het woon-zorgcomplex in Tweekelerveld wordt, in samenhang met een bredere wijkaanpak, gezocht naar alternatieve locaties voor zwaardere zorg voor Livio.

4.3 Wijkgericht werken

We sluiten aan bij wat er in de wijk speelt, benutten de kracht van verschillende disciplines en werken samen met bewoners en partners aan een leefbare woonomgeving. Al enkele jaren werken we met vaste wijkteams, waarin de samenwerking steeds intensiever en effectiever wordt. Doordat we dichter op de wijk zitten, kunnen we vroegtijdig signalen oppakken en sneller reageren op problemen of ontwikkelingen.

De wijkteams bestaan uit een wijkbeheerder, woonconsulent, verhuurconsulent, technisch consulent en de wijkregisseur. Samen brengen zij de belangrijkste aandachtspunten per wijk in beeld en vertalen deze naar concrete acties. Om helder te kunnen prioriteren, geven we elke wijk een kleur – rood, oranje of groen – die aangeeft hoeveel (extra) inzet nodig is. In 2025 werd door de verschillende wijkteams aan de wijkplannen gewerkt. Ze vormen een leidraad in de dagelijkse praktijk binnen onze wijken. In de maandelijkse wijkteamoverleggen worden actuele situaties besproken en gekeken of en hoe bijsturing nodig is. Dit doen we in samenwerking met onze netwerkpartners. In 2025 startten we met het uitvoeren van wijkshouwen om een actueel en gedeeld beeld van de wijken te krijgen. Ook hebben we een format voor wijkstrategieën ontwikkeld die richting geeft aan de koers per wijk. In het eerste kwartaal van 2026 leveren we de eerste wijkstrategieën op

Ook werkten we in 2025 aan het zichtbaar zijn en blijven in onze wijken. Dit doen we door onder andere deel te nemen aan diverse wijkactiviteiten. We schaften in 2025 een wijkkar aan die zijn diensten inmiddels goed heeft bewezen. De wijkkar werd ingezet bij activiteiten als middel voor participatie en ontmoeting. In 2025 zetten we via de wijkplannen in op vergroening of brachten we de plannen voor 2026 in kaart. Met de realisatie van de visie op groen zetten

we ons in 2026 meer gericht in op groene buurten. In combinatie met de inkoopstrategie van groenonderhoud maken we hierin een optimaliseringslag.

5 Samenwerken als basis

We kunnen alle opgaven niet alleen doen. Daarom ontwikkelen we ons intern en extern richting een netwerkorganisatie. Dat betekent dat we actief de verbinding zoeken met anderen en steeds in teams met een wisselende samenstelling werken aan een doel. Het doel bepaalt welke samenwerking we aangaan. Hierdoor ontstaan steeds nieuwe samenwerkingen. Dit geldt zowel voor de leefbaarheid in de wijk als voor het gebied van vastgoedontwikkeling en -beheer.

5.1 Onze ambitie

Onze missie is zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in groene en vitale wijken in Enschede. Dat doen we met betrokken en proactieve medewerkers die onze kernwaarden *persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkeld* in hun dagelijkse werk uiten.

We vinden het belangrijk dat huurders en woningzoekenden de toegevoegde waarde van onze samenwerking daadwerkelijk ervaren. Daarom stemmen we hulp, ondersteuning en activiteiten zo goed mogelijk op elkaar af. In 2025 lag onze focus op de volgende thema's:

- Inkoop
- Kantoorautomatisering
- Borgen professionele werkcultuur

Inkoop

In 2024 startten we met het opnieuw vormgeven van onze inkoop. Daarbij keken we naar het totale proces van inkoop (visie, beleid, organisatie, etc.). We schakelden daarbij externe ondersteuning in. In 2025 vervolgden we dit traject. Ons inkoopproject loopt nog door tot het 3^e kwartaal van 2026.

Kantoorautomatisering

We hebben onze ICT-werkplek ingekocht. Onze leverancier gaf aan medio 2025 te stoppen met onze huidige werkplek oplossing. Daarom gingen we versneld over naar een moderne werkplek. Dat deden we in fasen. Fase 1 rondden we af in 2025 en fase 2 (verdere optimalisatie) voeren we uit in 2026.

Borgen professionele werkcultuur

Om onze professionele werkcultuur verder te optimaliseren zetten we net als voorgaande jaren in op ons LEV-programma, uitgevoerd door

een externe samenwerkingspartner. Een programma voor medewerkers in het teken van persoonlijk leiderschap en de cirkel van invloed en betrokkenheid. Ook staan we doorlopend stil bij onze cultuurwaarden. Deze hebben onder andere een plek gekregen tijdens een jaarlijkse personeelsbijeenkomst.

In 2024 lanceerden we Ons OntwikkelHuis. Daar hoorde een nieuwe cyclus van gespreksvoering bij. In 2025 voerden we de gesprekken op deze nieuwe manier.

5.2 Samenwerking PEW

We zijn onderdeel van het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW). Hierin zijn alle vijf corporaties vertegenwoordigd die actief zijn binnen de gemeente Enschede. Binnen het PEW werken we samen aan de prestatieafspraken en een aantal gemeente brede dossiers, zoals wonen en zorg voor ouderen. In 2025 lag het accent op de prestatieafspraken nieuwe stijl. Om te komen tot eenduidige afspraken vanuit de corporaties zijn er meerdere afstemmingsoverleggen geweest. Op bestuurlijk niveau lag de focus op het vergroten van het beschikbare aantal woningen en de condities waaronder dit plaatsvindt. We ervaren een toenemende disbalans tussen de condities, betaalbaarheid en bouwkosten, waardoor er geen duurzaam prestatie model is.

5.3 WoON Twente

WoON Twente is een netwerkorganisatie waarbinnen zestien corporaties in Twente samenwerken op vijf thema's. Ons Huis is één van de deelnemende corporaties. De focusthema's voor 2025 waren:

- Regionale Woningmarkt
- Duurzaamheid
- Organisatieontwikkeling
- Klantinvoer
- Sociaal Domein

Op bestuurlijk niveau zochten we verdieping op het thema solidariteit. Vanuit verschillende perspectieven keken we naar dit thema. Ge koppeld aan de landelijke discussie over solidariteit, kwamen we tot de conclusie dat we meer opgavegericht willen gaan samenwerken. De uitwerking hiervan is in 2025 gestart. Dit heeft geleid tot een nieuwe missie en visie, leidende principes en een nieuwe organisatiestructuur. De daadwerkelijke uitrol hiervan staat gepland in 2026.

Dertien van de zestien corporaties werken binnen WoON Twente intensief samen op het gebied van woonruimteverdeling via WoningHuren.nl. Dit is een gezamenlijk woonvindstelsel, waarbij woningzoekenden voor deze

regio zich slechts één keer in hoeven te schrijven. De jongeren- en studentenhuisvesters hebben een eigen platform voor woonruimteverdeling.

Urgentiebeleid

Vanuit de Wet versterking regie Volkshuisvesting is het nodig om een urgentiebeleid te hebben. Dit is regiobreed opgepakt door de verschillende gemeenten in Twente. Vanuit WoON

5.4 Prestatieafspraken

We hebben meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Enschede, de vijf corporaties en de huurdersorganisaties van deze corporaties. In 2025 moesten we weer nieuwe afspraken maken voor de periode 2026-2027. Door periodes in het voorjaar over een mogelijke huurbedrijving zijn de besprekingen pas na de zomer opgestart. Met de Nationale Prestatie Afspraken 2025-2035 als vertrekpunt zijn we helemaal opnieuw begonnen. De gesprekken waren uitvoerig en intensief. Partijen lagen niet altijd op één lijn waardoor we niet genoeg tijd hadden om het proces in 2025 af te ronden. Partijen hebben gezamenlijk besloten het overleg in 2026 te vervolgen en de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2026-2027 in de eerste maanden van 2026 af te ronden en te ondertekenen.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen twee keer per jaar op bestuurlijk niveau bijeen om o.a. het bod en de prestatieafspraken te bespreken. Het kernteam, bestaande uit medewerkers van de gemeente en de corporaties en een afvaardiging van de huurdersorganisaties, komt elf keer per jaar bijeen om de afspraken te monitoren en actuele zaken met elkaar te bespreken. Veel van de afspraken van 2024-2025 zijn procesafspraken. De samenwerking hierop met de gemeente en de andere corporaties in Enschede verloopt

Twente hebben we meegedacht over de invulling van het urgentiebeleid. Dit is in hoofdlijnen gereed en wordt na de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden. Het jaar 2027 wordt gebruikt voor de implementatie, zodat het nieuwe beleid naar verwachting per 1 januari 2028 in kan gaan.

goed. Daarnaast hebben we afspraken over bijvoorbeeld de zoektijd van woningzoekenden, bemiddeling van aandachtsgroepen, huurincasso en ontruiming. De resultaten van Ons Huis op deze onderdelen zijn te lezen in *Deel 1 Volkshuisvestingsverslag: hoofdstuk 2 "Dienstverlening op maat"*. De resultaten op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming staan in *hoofdstuk 3 "Toekomstbestendige woningvoorraad"* van dit volkshuisvestingsverslag. In de corporatiemonitor staan de plannen en resultaten van de vijf corporaties op het gebied van aantal verhuringen, verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie en kun je deze met elkaar vergelijken. De corporatiemonitor bestaat vanaf 2020 en is zowel door de corporaties, als door de huurdersorganisaties en de gemeente in te zien.

5.5 Belanghebbenden

We werken vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn hoofd. Daar zetten we ons dagelijks voor in. Dan is het belangrijk om de mening van onze huurders daarin mee te nemen. Met hun ervaringen en zienswijze kunnen we onze dienstverlening verbeteren en het beleid aanscherpen. De Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) is de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van Ons Huis behartigt. Op complexniveau werken we samen met bewonerscommissies.

5.6 Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH)

In 2025 bespraken we onderstaande met de SHOH:

- Pechvogelregeling
- Strategisch voorraadbeleid
- OOM-beleid
- Huurverhoging
- Inkoop energie
- ZAV-beleid
- Nieuwe Algemene Huurvoorwaarden
- Scootmobielruimtes
- Huur- en inkomenstabel
- Bedrijfsplan en begroting
- Loting en aanbodmodel
- Klachtenprocedure
- Prestatieafpraak
- Presentatie jaarlijkse cijfers Woninghuren.nl

Jaarverslag 2024 Presentatie wijkplannen Ons Huis Op 9 april 2025 hebben we voor de SHOH en de bewonerscommissies een informatieavond georganiseerd in de Grolsch Veste met presentaties door Buurtbemiddeling, Inclusio en Sportaal. Het was een informatieve en interactieve avond.

Bestuur SHOH

Het bestuur van de SHOH bestond eind 2025 uit:

1. W. Janson (voorzitter)
2. B. Trof (vicevoorzitter)
3. C. Hakkenberg (penningmeester)
4. E.H. Timmerman
5. Y.J. Meijer (secretaris)
6. A. Riddering
7. B. Barelds

De heer Biharie en de heer Bakker hebben afscheid genomen van de SHOH. Mevrouw Barelds en de heer Riddering zijn sinds 2025 bestuurslid van de SHOH.

5.7 Bewonerscommissies

In 2025 hebben we intensief samen opgetrokken met onze zeventien bewonerscommissies: in de vele overleggen spraken we niet alleen over leefbaarheid en servicekosten, maar werkten we ook aan een sterke, vertrouwde samenwerking, waardoor we samen mooie resultaten bereikten. Van het verfraaien van de woonomgeving tot het realiseren van esthetische verbeteringen binnen de complexen, die direct zichtbaar en voelbaar bijdragen aan de kwaliteit ervan.

Deel 2

Bestuursverslag

Ons Huis **jouw thuis**



ons
huis

Reflectie directeur-bestuurder

Ons Huis werkt binnen het volkshuisvestelijk stelsel. Om dit goed en effectief te doen, werken we volgens de geldende wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties, onze statuten en interne reglementen. We beoordelen kansen en risico's altijd vanuit een integraal perspectief. Daarbij stemmen we onze werkzaamheden en resultaten af op de doelen in ons strategisch plan, de vastgoedportefeuille en de landelijke en lokale prestatieafspraken.

In 2025 vond een omslag plaats: van een corporatie onder bijzonder beheer naar een corporatie die goed in control is en maximaal stretcht om de maatschappelijke opgave in te vullen.

In control

Dat we als Ons Huis weer in control zijn, blijkt uit ons interne functioneren én uit de oordelen van onze toezichthouders: de RvC, de Aw, het WSW en de accountant. We laten een spannende periode achter ons. We staken veel energie in het opbouwen van de organisatie, het opstellen van (portefeuille)beleid, het investeren in processen en projecten en samenwerken aan een professionele werkcultuur.

Op het eerste gezicht lijkt in control zijn een tegenstelling met ons doel van een wendbare netwerkorganisatie. Ik zie dat anders. Juist doordat we in control zijn, staat er een stevig fundament waarmee we onze wendbaarheid kunnen vergroten. We hebben niet gekozen voor financiële buffers, maar voor inzicht, overzicht en vooraf vastgestelde bijstuuringsmaatregelen. Hierdoor kunnen we snel inspelen op kansen en risico's.

Politieke onvoorspelbaarheid als toprisico

Strategisch risicomanagement is belangrijk voor onze wendbaarheid. We bepalen welke risico's de grootste bedreiging vormen voor het halen van onze doelen. Politieke onvoorspelbaarheid blijft met afstand het grootste risico. Daarom verbeterden we onze compliance. Door het benoemen van wetsenigenaren die de actualiteiten volgen en beoordelen op eventuele gevolgen voor onze organisatie.

Wetten zijn niet alleen onvoorspelbaar, maar soms ook ingewikkeld en moeilijk uitvoerbaar. Persoonlijk vind ik dat de wet rondom flora en fauna doorslaat. Een betere balans tussen de belangen van mens en dier en een toets op uitvoerbaarheid zou wenselijk zijn. Het zou de democratie ten goede komen als de Eerste Kamer die rol weer oppakt bij nieuwe wetgeving in plaats van de politiek te bedrijven.

Een nieuw toprisico dat steeds belangrijker wordt, zijn extreme weersomstandigheden. Bij het ontwikkelen en aanpassen van wijken is meer aandacht nodig voor klimaatadaptatie: droogte, hevige neerslag en langdurige warmte.

Tot slot

Nu we het omslagpunt hebben bereikt, ontstaat er voor mij als directeur-bestuurder ook ruimte om mijn rol anders in te vullen. Dat sluit ook mooi aan bij mijn herbenoeming voor een tweede termijn en de opgave die daarbij hoort. Ik blijf graag met energie en plezier aan de slag bij Ons Huis, zodat we samen mooie vervolgstappen kunnen zetten voor onze huurders en woningzoekenden.

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder

1 Governancestructuur

1.1 Het bestuur

Het besturen van de corporatie is de taak van het bestuur. Het bestuur richt zich op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en is verantwoordelijk voor het waarmaken van de doelstellingen van de corporatie, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is zij verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's waar de corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode Woningcorporaties. Sinds 1 februari 2021 is Yolanda Winkelhorst de directeur-bestuurder van Ons Huis. Op 16-10-2024 werd Yolanda herbenoemd als directeur-bestuurder van Ons Huis. Haar nieuwe termijn loopt van 1 februari 2025 tot en met 1 februari 2029.

1.2 In- en extern toezicht

Intern toezicht

Zoals in de statuten staat, legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (hierna RvC). De RvC kan haar toezichthoudende rol vervullen doordat zij informatie ontvangt en zelf actief informatie ophaalt. In *hoofdstuk 3 van "Deel 2 Bestuursverslag"* staan de werkzaamheden van de RvC in het volledige verslag van de Raad van Commissarissen.

Extern toezicht

Het externe toezicht wordt uitgevoerd door de Aw en het WSW. Hun gemeenschappelijke beoordelingskader is de basis voor het toezicht. We hebben de signalen uit de beoordelingsbrieven in 2024 goed opgepakt en zien het effect hiervan terug in de beoordelingsbrieven van 2025.

Aw

In 2025 voerden we ons reguliere toezichtgesprek met de AW in combinatie met een kennisgeving met een afvaardiging van onze RvC. Dit was een prettig gesprek, waarover hieronder meer.

Toezichtbrief AW | 22 juli 2025

Op 25 juni 2025 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met achtereenvolgens Jerry Notenboom en Herbert Prins (RvC) en daarna met u (directeur-bestuurder) en Fulya Cakir (bestuurssecretaris). Namens de Aw waren Erik Baayens en ondergetekende aanwezig. Wij maakten kennis met de RvC leden, en spraken onder andere over de actuele

ontwikkelingen binnen Ons Huis, de volkshuisvestelijke opgave van Ons Huis en mogelijke stappen op het gebied van middenhuur, en over de hoge beheerkosten.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel heb ik een aandachtspunt ten aanzien van beheerkosten.

Vorige beoordeling

In de laatste toezichtbrief (november 2023) werd het onderdeel "verbindingen" beoordeeld als middenrisico, en werden een aantal afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn allemaal nagekomen. In het jaarverslag over 2024 staat een uitgebreide en duidelijke paragraaf over de nu nog bestaande verbindingen van Ons Huis. De risico inschatting voor dit onderdeel is daarmee terug geschaald naar "laag".

Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024 | 17 november 2025

Staatssteun

Uit de verantwoording met betrekking tot dit onderdeel volgt, dat u over de toewijzing prestatieafspraken heeft gemaakt met één of meer gemeente(n). Het (gewogen) resultaat van de toewijzingen laat zien dat u binnen de formele grenzen bent gebleven die voortvloeien uit deze achtergrond. Op basis hiervan stelt de Aw over verslagjaar 2024 vast dat uw corporatie voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun. Deze criteria vindt u in artikel 48 van de Woningwet, gelezen in samenhang met artikel 56 en bijlage 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).

Staatssteun en passend toewijzen:

In mijn onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten stel ik over verslagjaar 2024 vast dat uw corporatie voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun. Deze criteria vindt u in artikel 48 van de Woningwet, gelezen in samenhang met artikel 56 en bijlage 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Uit uw verantwoording in hoofdstuk 5.2. 'Toewijzing en Staatssteunregeling' van de opgave dVi2024 volgt verder dat van de huurcontracten die zijn aangegaan met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag, 95% of meer van de verhuurde woningen een huur heeft onder

de aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet uw woningcorporatie ook aan de passendheidsnorm. Uit uw verantwoording maak ik op, net als vorig verslagjaar, dat sprake is van een oordeelonthouding van de accountant van R.K. Woningstichting 'Ons Huis' in verband met de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s) van deze woningcorporatie, waarbij het gaat om contracten die zijn aangegaan vóór 18 mei 2013 (zoals bedoeld in artikel 58, tweede lid van het BTIV). Deze omstandigheid wordt uw woningcorporatie niet aangerekend. Wellicht ten overvloede, wijs ik u erop dat uw woningcorporatie er bij het aangaan van nieuwe contracten zorg voor dient te dragen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording van intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld.

WNT-normen

Op basis van onze informatie constateert de Aw dat de WNT-normen bij uw corporatie in verslagjaar 2024 niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg.

Overcompensatie

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht te veel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Op grond van artikel 47 Woningwet jo. artikel 61 lid 8 Btiv, zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen.

De Aw stelt op basis van de toets vast dat bij uw corporatie geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen, heb ik geen onrecht

Onderzoek AW naar integriteit bij onderhoud

In 2025 zijn we als corporatie geselecteerd voor het onderzoek van de Aw naar integriteit bij onderhoudsprojecten. Aanleiding hiervoor was het toegenomen aantal signalen van mogelijke integriteitsschendingen bij projecten. Dit onderzoek is eind 2025 afgerond. Opvallende punten voor Ons Huis waren:

" Met betrekking tot het onderhoud gaf u aan dat er ruimte is om efficiënter te werken. Onder meer de huidige werkwijze waarbij per mutatie een apart inkooptraject wordt gestart vraagt veel van de organisatie. Het aanpassen van de werkwijzen en processen vraagt meer tijd en

energie van Ons Huis en zal dat komende tijd blijven doen.

We hebben daarnaast gesproken over de reikwijdte van controle op prestatielevring en de vastlegging ervan. Ons Huis gaf daarbij aan dat de diepte en het detailniveau op een aantal punten niet opweegt tegen de risico's die met controles worden ondervangen. Wij herkennen dit dilemma. Het rapport geeft in aanbeveling C aan hoe u hiermee zou kunnen omgaan: "Zorg bij het niet-planmatig onderhoud voor een actueel beeld van de risico's en weeg bewust en navolgbaar af welke risico's niet acceptabel zijn, leg die afwegingen vast in kaders, en richt daar de controles op in."

WSW

Net als voorgaande jaren voerden we ook in 2025 goede gesprekken met het WSW. Eind 2025 liet het WSW ons weten dat ze het risico-profiel van Ons Huis hebben beoordeeld op gemiddeld en constateerden ze gestage verbetering. Hieronder de tekst die het WSW schreef in de beoordelingsbrief:

Beoordeling risicoprofiel | 6 november 2025

"Ons Huis is een corporatie met een gemiddeld risicoprofiel, gestage verbetering is zichtbaar"

Het risicoprofiel op basis van onze beoordeling kent een verbetering op het bedrijfs- en managementmodel. Ook ziet WSW een afnemende gevoeligheid voor ontwikkelingen op de kapitaalmarkt door een lagere financieringsbehoefte. Uw risicoprofiel is daarmee gemiddeld te noemen.

Door de jaarlijkse actualisatie van uw portefeuillestrategie (die ook in 2025 plaats vond) houdt u zicht op externe ontwikkelingen en koppelt u dit aan de staat van uw bezit, complex strategieën en wijkvisies. Uw portefeuillestrategie is daarmee actueel en geeft een compleet en overzichtelijk beeld van uw ambitie en de financiële mogelijkheden daarvan. Ook uw visie op instandhouding van het bezit komt voldoende aan de orde. WSW vindt dat vastgoedsturing zich verder ontwikkelt en ziet dat u voorafgaand aan voorziene grote ingrepen zoekt naar mogelijkheden tot optimalisatie van uw complexen. Ook met het in exploitatie nemen van de complexen Oost Boswinkel en Ledboer en het inmiddels regulier doorlopen van de beleidsachtbaan bij vastgoedsturing, ziet WSW dat het bedrijfsmodel van Ons Huis zich positief ontwikkelt.

Verder ziet WSW dat u nadenkt over de mogelijkheden rondom middenhuur en uw financiële ruimte in de niet-DAEB tak, die bovengemiddeld van omvang is. Dit ziet WSW als een logische ontwikkeling.

Uw financiële sturing en beheersing zijn van voldoende kwaliteit. Door de toename van de transitieopgave verwacht u een toename van de leningenportefeuille, waardoor de onderpandratio eveneens toeneemt. Wij vragen uw aandacht voor deze ontwikkeling, evenals de ontwikkeling van een duurzaam prestatiemodel. Wij bespreken dit in 2026 graag verder met u.

1.3 Governancecode Woningcorporaties

Het bestuur en de RvC onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2025 volledig. En zien er ook op toe dat de medewerkers van Ons Huis handelen volgens de normen en waarden hiervan. Hieronder geven we in het kort een toelichting op de toepassing ervan binnen Ons Huis.

Principe 1: leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Bestuur en RvC van Ons Huis vinden het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn: *persoonlijk, betrokken, samen, ontwikkelen*. De directeur-bestuurder (hierna bestuurder) en de RvC werken vanuit deze missie en kernwaarden, het is richtinggevend (en zichtbaar) in het handelen van zowel de bestuurder als de RvC. Zij zijn hierop aanspreekbaar. Hierbij wordt de geldende wet- en regelgeving gevolgd en de genoemde Governancecode Woningcorporaties. De bestuurder en de RvC handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven, de werkwijzen zijn beschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen en het Bestuursreglement. De Visie op Bestuur en Toezicht bevat een concretisering vanuit deze kaders.

Principe 2: bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

We beschikken over een actueel strategisch plan met daarin maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Deze doelen verantwoorden we in dit jaarverslag. De verantwoording aan onze huurdersvereniging en de gemeente Enschede zijn onderdeel van het doorlopende proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Klachten over de manier

waarop we omgaan met de code handelen we zorgvuldig, met respect en adequaat af.

Principe 3: bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en zijn daarop aanspreekbaar

Bestuurder en RvC voldoen aan de termijnen voor benoeming en herbenoeming. Zowel de bestuurder als de RvC-leden zijn “fit and proper” bevonden door de Aw. Bestuur en RvC worden beloond in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Nevenfuncties zijn bekend, besproken en gepubliceerd. Het voorkomen van belangenconflicten en de criteria daarvoor worden besproken. De RvC beschikt over een actueel reglement. Zelfreflectie kwam aan bod tijdens de zelfevaluatie. Overige zaken zijn weergegeven in het verslag van de RvC. Zowel de bestuurder als alle RvC-leden voldeden aan de PE-verplichting.

Principe 4: bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden

Binnen Ons Huis hebben we onze belanghebbenden in beeld. Er is een professionele huurdersvertegenwoordiging, de SHOH. We hebben periodiek overleg met de SHOH. Daarnaast is de gemeente Enschede een belangrijke belanghebbende, evenals de collega-corporaties in Enschede. In tripartite vinden de gesprekken over de prestatieafspraken plaats.

De RvC haalde in 2025 actief signalen op: zij sprak twee keer met de SHOH over de toekomstplannen van Ons Huis, samenwerking/participatie en thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid, en sprak twee keer met de OR (zonder bestuurder) en woonde met een afvaardiging een artikel 24-vergadering van de OR en bestuur bij.

Principe 5: bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

De controller stelt jaarlijks een intern beheersplan op. Deze wordt vastgesteld door de RvC. In het intern beheersplan staan de audits en maatregelen beschreven die de controller uitvoert. De focus in het intern beheersplan komt tot stand op basis van het beoordelingsmodel van de Aw-WSW, de rapportages van de accountant en de operationele risico's. Over de uitvoering van de audits wordt periodiek gerapporteerd aan zowel bestuurder als RvC. Samen met het strategisch risicomanagement ligt hiermee een goede basis voor de risicobeheersing. Voor meer informatie verwijzen we naar de risicoparagraaf in dit bestuursverslag en naar het verslag van de RvC.

In 2025 zijn er geen integriteitsmeldingen geweest.

2 Organisatie

2.1 Verder bouwen aan Ons Huis

Onze missie is zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen in groene en vitale wijken in Enschede. Dat doen we met energieke en proactieve medewerkers, die onze kernwaarden *persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend* dagelijks in de praktijk brengen.

Welke beweging maakten we in 2025?

Met onze strategische koers 2023-2026 kiezen we positie en bepalen we onze richting voor de komende jaren. Als een kompas waarmee we op koers blijven. Dit in een veranderende wereld die steeds een andere rol van ons vraagt. We kijken steeds naar de omstandigheden en daar waar nodig stellen we tussentijds bij.

2025 stond voor woningcorporaties in het teken van een aanhoudend woningtekort, hoge bouwambities en een achterblijvend bouwtempo. De herijkte NPA boden richting, maar de huurbevoering zette de financiële ruimte van corporaties sterk onder druk. Daardoor kwamen nieuwbouw en verduurzaming in de knel, terwijl de maatschappelijke verwachtingen rond betaalbaarheid, leefbaarheid en huisvesting van kwetsbare groepen juist toenamen.

Uiteindelijk is de huurbevoering niet doorgegaan, maar zorgde er wel voor dat we als sector alert moeten blijven voor politieke onzekerheden.

Doorontwikkeling Ons Huis

In 2025 hebben we naast de projecten en ontwikkelingen die gekoppeld waren aan onze koers (zie volkshuisvestingsverslag) nog het volgende gedaan:

Rollenbeschrijving

In 2025 inventariseerden we integraal de rollen die zijn ontstaan vanuit verschillende organisatieonderdelen, trajecten, projecten en gewijzigde wet- en regelgeving en legden we deze vast en verbonden we deze aan de relevante beleidskaders. Met als doel de bijbehorende

taken te verduidelijken en het eigenaarschap binnen de organisatie te versterken.

Agressieprotocol

In 2025 actualiseerden we ons agressieprotocol. Dit deden we mede naar aanleiding van de toenemende agressie richting onze medewerkers, maar ook richting aannemers en leveranciers die in opdracht van ons werken.

Privacy- en informatiebeveiliging

Een aantal jaren geleden startten we met de werkgroep informatiebeveiliging met als doel uitvoering geven aan het verbeterplan rondom informatiebeveiliging. We zijn dus al een aantal jaren bezig met de acties die hieruit voortvloeien. In 2025 legden we onze focus op de volgende onderdelen:

- Herijken van het privacybeleid.
- Verdere uitwerking van het beleid informatiebeveiliging (op onderdelen uit het plan).
- Wat te doen bij een crisis? Denk hierbij aan een hack, datalek of een andere informatie calamiteit.
- Doorgaan met bewustwording bij medewerkers, o.a. door trainingen.

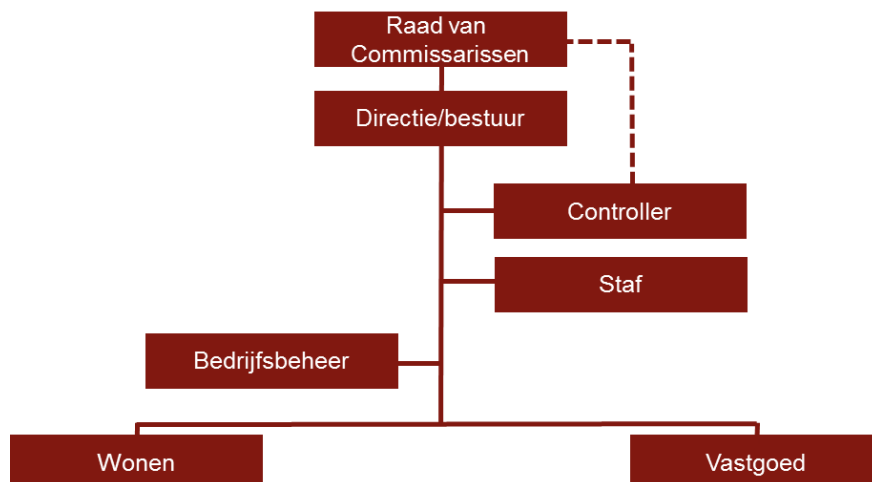
2.2 Toelating en inschrijving

Naam van de toegelaten instelling	Rooms-Katholieke Woningstichting "Ons Huis"
Gemeente	Enschede
Adres en postcode	Eeftinksweg 50, 7541 WE
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van de toelating	10 maart 1948 Nr. 49
Oprichtingsdatum	1 september 1911
Datum laatste statutenwijziging	25 april 2023
NRV-nummer	2715

Ons Huis is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente in Enschede in het Stichtingenregister d.d. 18 oktober 1993 onder nr. S031347 en in het Handelsregister d.d. 1 september 1965 onder nr. 06032993.

2.3 Interne organisatie

Het organogram van Ons Huis zag er eind 2025 als volgt uit:



De directeur-bestuurder wordt ondersteund door een managementteam, bestaande uit de manager Wonen, de manager Bedrijfsbeheer

en de manager Vastgoed. De controller heeft een rechtstreekse verantwoordingslijn naar de bestuurder en heeft gevraagd en ongevraagd een rechtstreekse informatielijn naar de RvC.

Personeel

Op 31 december 2025 waren er 69 personeelsleden (61,67 fte) in loondienst. Hieronder de specificatie hiervan:

afdeling	aantal personen		full-time equivalent (fte)	
	eind 2025	eind 2024	eind 2025	eind 2024
Directie/bestuur	1	1	1,00	1,00
Controller	1	1	0,89	0,89
Staf	6	6	4,90	5,12
Bedrijfsbeheer	13	13	11,73	11,50
Wonen	36	35	33,05	32,05
Vastgoed	12	12	11,22	11,11
totaal vaste formatie	69	68	62,79	61,67
tijdelijke formatie	0	0	0,00	0,00
totaal medewerkers in loondienst	69	68	62,79	61,67

Personeel onderverdeeld naar afdelingen per 31 december 2025

Sponsoring

We deden in 2025 geen uitgaven of activiteiten op het gebied van sponsoring. Dit in overeenstemming met de Woningwet waarin staat dat sponsoring door woningcorporaties niet is toegestaan.

Ondernemingsraad (OR)

Ons Huis kent op basis van de WOR en in overeenstemming met de CAO Woondiensten een ondernemingsraad. Deze bestaat uit drie personen, zoals vastgelegd in het OR reglement.

De verschillende disciplines binnen Ons Huis zijn goed vertegenwoordigd aangezien de samenstelling van de ondernemingsraad bestaat

uit medewerkers van zowel de afdeling Wonen, Vastgoed als de afdeling Bedrijfsbeheer.

Per jaar vinden er zes reguliere vergaderingen plaats tussen de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad. Dit is inclusief de twee artikel 24 vergaderingen. Daarnaast vindt er twee keer per jaar een overleg plaats met de RvC. Ook neemt de OR jaarlijks deel aan de OR WoON bijeenkomsten; de overleggen tussen verschillende OR leden in de regio, welke gemiddeld drie keer per jaar plaatsvinden. Ook organiseerde de OR het afgelopen jaar samen met de directeur-bestuurder een themadag. Met behulp van een aantal stellingen werd een aantal actuele onderwerpen aan de orde gesteld.

Onze OR over 2025

Een bijzonder jaar voor Ons Huis. De realisatie van het grootste nieuwbouwproject uit de historie van Ons Huis is een feit. Een compleet nieuwe wijk in Enschede Zuid is gerealiseerd. Ook werd de nieuwbouw van Het Ledeboer afgerond. Een grote pluim naar iedereen die hierbij betrokken is geweest naast de vele andere projecten welke op de agenda stonden en gerealiseerd zijn. Als OR zijn we dan ook blij en trots, door met zijn allen de schouders eronder te hebben gezet, op het resultaat dat tevens heeft geleid tot het feit dat we weer onder het regulier toezicht vallen van de Aw.

De ontwikkeling van de OR hebben we opnieuw meer vorm weten te geven. We stelden onze vier kernwaarden vast. Daarnaast hebben we inmiddels een appgroep voor alle medewerkers, vaste inlooppmomenten voor collega's en de jaarkalender opgezet.

Ook zijn we als OR tijdens één van de personeelsbijeenkomsten "thema onderdeel" geweest met als doel meer zichtbaar te zijn binnen de organisatie.

Binnen Enschede zijn we als corporatie erg actief en zichtbaar. Dit horen op een positieve manier terug van onze huurders, de stakeholders en OR leden binnen WoON.

Naast de reguliere werkzaamheden binnen Ons Huis zijn we het afgelopen jaar actief geweest met de veiligheid, zowel fysiek als digitaal. Alle medewerkers volgden de cursus voor digitale veiligheid. Daarnaast heeft een grote groep medewerkers een agressie training gevolgd. In de praktijk merken collega's dat het vaker voorkomt dat ze te maken krijgen met agressie. Als OR vinden we het dan ook van groot belang dat hier serieus op geanticipeerd wordt. Daarnaast werd er het afgelopen jaar een PMO-onderzoek uitgevoerd onder het personeel. We zijn blij te constateren dat het grootste deel van het personeel hieraan heeft deelgenomen.

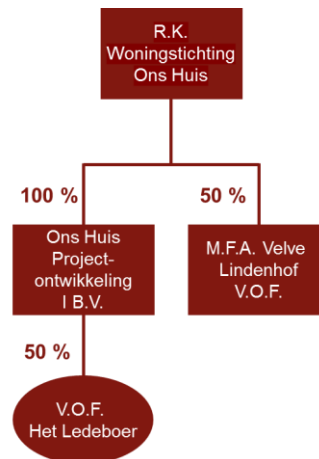
Als OR vinden we het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen, helemaal in de snelle wereld van verandering, waarin we ons bevinden. Het LEV-programma; een leven lang leren waar veel medewerkers aan deelnemen, vinden we van groot belang.

In de kersttoespraak heeft onze directeur-bestuurder dan ook iedereen bedankt voor de geweldige inzet en het behalen van de doelen die waren gesteld. De KWH-cijfers tonen aan dat dit niet voor niets is geweest. Hier zijn we als

OR ook trots op en dankbaar voor. Ook is dit een geweldige stimulans om het nieuwe jaar met heel veel energie tegemoet te gaan.

2.4 Juridische structuur en verbindingen

Hieronder is de juridische structuur van Ons Huis weergegeven.



Verbindingen

In ons verbindingenstatuut staan onze toetsingskaders voor het aangaan en beëindigen van verbindingen en het doen van investeringen beschreven. We actualiseerden ons verbindingenstatuut in 2025 en baseerden deze op de op dat moment geldende Woningwet en Governancecode Woningcorporaties 2025.

Besluitvorming en goedkeuring verbindingen

De verbindingen van Ons Huis stammen uit de tijd van voor de woningwet 2015. In deze verbindingen werkt Ons Huis, al dan niet samen met andere partijen, om uitvoering te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke opgaven. De financiële risico's van de verbindingen zijn voor Ons Huis niet substantieel. Na afronding van project(en) in de verbinding wordt de deelneming opgeheven.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. (vennoot in V.O.F. Het Ledeboer)

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. is een 100% deelneming en is vennoot in V.O.F. Het Ledeboer. Samen met onze medevennoot in de V.O.F. (Thoduvast B.V.) hebben we in 2022 het projectplan Ledeboer uitgewerkt. De grondexploitatie van het terrein vindt plaats in de V.O.F. Na de realisatie van dit project (verwacht 2027) wordt de V.O.F. opgeheven. Hierna wordt Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. ook opgeheven. In 2023 startte het project waarop ruim 100 woningen zijn gebouwd. Op

de acht grondgebonden woningen na is de bouw en de terreininrichting voor het grootste deel afgewikkeld. In de V.O.F. wordt het terrein woonrijp gemaakt. Hiervoor is al een overeenkomst gesloten waardoor het risico erg beperkt is.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedroeg eind 2025 nog geen € 0,1 miljoen negatief. Het negatieve vermogen is volledig voorzien door Ons Huis en is veroorzaakt door de rente op de lening die verstrekt is door Ons Huis. Deze lening was in het verleden € 1,1 miljoen. Vanaf 2023 is de lening van Ons Huis aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. € 0,1 miljoen. De waarderinggrondslagen wijken niet af van die van Ons Huis. Het financiële risico is zeer beperkt. Het grootste financiële risico is de kostenstijging in de projectontwikkeling in V.O.F. Het Ledeboer. Dit project is nagenoeg afgerond en dus is het risico heel gering.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.

M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F. is een samenwerking met De Woonplaats. In deze V.O.F. vindt de exploitatie van de wijkvoorziening Lumen plaats. Het pand is verhuurd. Verder zijn er met de gemeente Enschede afspraken gemaakt over activering van de wijk via deze wijkvoorziening. Deze zijn ontstaan uit de Vogelaaarwijk aanpak. Hiervoor zijn

samenwerkingsafspraken gemaakt die nog liepen tot medio 2025. Uitgesproken is om de samenwerking voort te zetten. Dit formaliseerden we in 2025.

De exploitatie is gering (€ 0,4 miljoen per jaar opbrengsten). De V.O.F. heeft geen externe financiering. De waardering van het pand is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de waarderinggrondslagen van Ons Huis en De Woonplaats. Het aandeel in het vermogen van de V.O.F. van Ons Huis is € 1,0 miljoen. Het grootste financiële risico is een calamiteit (brand) in de opstal. Dit is verzekerd.

2.5 Werkzaamheden

In het kader van het geldende Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), moet de prestatie van de corporatie gemeten worden aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende woonomgeving, aandacht voor wonen en zorg en het zorgdragen voor financiële continuïteit. Voor wat betreft de in 2025 behaalde prestaties op genoemde criteria, verwijzen we naar het volkshuisvestingsverslag.

3 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

In 2025 heeft Ons Huis verdere stappen gezet in het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave. Met de oplevering van nieuwe woningen in onder andere de projecten Ledeboer en Boswinkel hebben we een bijdrage geleverd aan het vergroten van het woningaanbod in Enschede.

Tegelijkertijd blijven we werken aan het beheersen van strategische risico's en het maken van zorgvuldige keuzes tussen investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en de transformatie van bestaand vastgoed.

De maatschappelijke opgave op het gebied van wonen, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), vraagt om een intensieve samenwerking. Ons Huis vervult hierin steeds nadrukkelijker een rol in regionaal verband. Samen met de gemeente Enschede, corporaties en andere partners werken we aan regionale woningdeals en lokale volkshuisvestingsprogramma's.

De Raad van Commissarissen (RvC) ziet dat Ons Huis zich de afgelopen jaren verder heeft ontwikkeld tot een wendbare organisatie die goed in staat is om in deze dynamische omgeving haar maatschappelijke opdracht te vervullen. We spreken dan ook onze waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van de medewerkers van Ons Huis, de bewonerscommissies en huurdersorganisatie SHOH. Dankzij hun inzet blijft de huurderstevredenheid boven het landelijk gemiddelde. Daar mogen we met elkaar trots op zijn.

Met vertrouwen kijken we vooruit naar de komende jaren, waarin we samen blijven werken aan betaalbare, duurzame en passende woningen voor onze huurders in Enschede.

Jerry Notenboom

Voorzitter Raad van Commissarissen

3.1 Visie op toezicht

In de visie op toezicht maakt de RvC van Ons Huis samen met de bestuurder afspraken over de manier waarop het samenspel tussen bestuur en toezicht de komende periode vorm krijgt. Het doel hiervan is verwachtingen over en weer te verduidelijken en daarmee de rollen en het samenspel helder te definiëren.

Samen met de bestuurder vinden we het belangrijk om invulling te geven aan de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie: zorgen voor goede, duurzame en betaalbare woningen in een buurt die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. Het motto van Ons Huis is: "Ons Huis, geeft thuis in de buurt". De hierbij gehanteerde kernwaarden zijn:

- **Persoonlijk**
- **Betrokken**
- **Samen**
- **Ontwikkelen**

We werken samen met de bestuurder vanuit deze kernwaarden. Deze zijn richtinggevend (en zichtbaar) in ons handelen.

Gekozen positie RvC

De RvC houdt toezicht op Ons Huis namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder de huidige en toekomstige huurders. Hierbij ziet de RvC erop toe dat de corporatie invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Vertrouwen tussen de bestuurder en de RvC vormt hierbij de basis in het handelen. De RvC wil stappen zetten die helpend zijn voor Ons Huis vanuit de vier rollen van een RvC (toezichthouder, adviseur, werkgever, netwerker). Hiertoe wordt kennis, ervaring en (in overleg) het netwerk van de commissarissen ingezet. Het bedoelde effect hiervan is dat nieuwe perspectieven worden aangereikt, de buitenwereld naar binnen wordt gebracht (ook vanuit stakeholders), het lerend vermogen en maatschappelijk rendement van de organisatie wordt vergroot en tot slot het bestuur en beleid wordt geborgd.

Rolbewustzijn

De RvC hecht veel waarde aan rolbewustzijn: de bestuurder bestuurt en de RvC houdt toezicht, zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. De RvC streeft naar een passende balans tussen de vier rollen.

Legitimatie

We handelen als RvC op basis van de bevoegdheden zoals die in de statuten zijn omschreven.

3.2 Inhoud van het toezicht

De koers van Ons Huis is vastgelegd in het strategisch plan "*Ons Huis geeft thuis in de buurt*". De opgave voor 2025 is vertaald in het bedrijfsplan 2025 met de te behalen doelstellingen en financieel meerjarenperspectief. Beide documenten vormden het belangrijkste toetsingskader gedurende het jaar.

De RvC houdt toezicht aan de hand van reguliere vergaderingen, themabijeenkomsten, gesprekken met stakeholders, projectbezoeken en deelname aan organisatiebrede en regionale bijeenkomsten. Waar nodig informeert de bestuurder de RvC tussentijds over actuele ontwikkelingen. De RvC ziet erop toe dat de informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, organisatorisch en financieel gebied, evenals het dienstverleningsniveau aan onze klanten.

Met periodieke rapportages informeren de bestuurder en de controller de RvC over:

- Extern toezicht door de Aw en het WSW.
- Ontwikkelingen binnen Enschede, de regio en op landelijk niveau.
- Externe ontwikkelingen.
- Organisatieontwikkelingen en bijzonderheden in de bedrijfsvoering.
- Vastgoedprojecten en de wijze waarop deze beheerst worden.
- Huurprijsbeleid.
- Het huurdersoordeel over de kwaliteit van de dienstverlening.
- De portefeuillestrategie en de voortgang van de realisatie van de transformatieopgave van DAEB en niet-DAEB-woningen.
- De verhuurbaarheid en het risicoprofiel van BOG-, MOG-, ZOG-vastgoed.
- Duurzaamheid.
- Financiële resultaten, balans, kasstromen.
- Treasury, waaronder inzicht in het verloop van de leningportefeuille, het borgingsplafond en verschillende risicobeoordelingen in overeenstemming met het treasurystatuut.
- Risicomanagement, waaronder de belangrijkste strategische risico's en de bijbehorende beheersingsmaatregelen, het intern beheersplan en de verantwoording van de uitvoering daarvan.

3.3 Commissies binnen de RvC

Binnen de RvC werken we met twee commissies: een Auditcommissie en Remuneratiecommissie. De RvC hecht veel waarde aan een goede dialoog en voldoende tegenspraak in de voltallige RvC. Daarom bestaan de commissies uit minimaal twee commissarissen. Deze verdiepen zich in een thema en adviseren de

RvC. Besluitvorming over de thema's vindt plaats in de RvC. Waar gewenst benut de bestuurder de klankbordrol van elke commissie.

Auditcommissie (AC)

In de Auditcommissie (AC) worden de financiële en control stukken uitvoerig besproken ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen, waar deze ter goedkeuring of verantwoording worden voorgelegd.

De AC bestond in 2025 uit Herbert Prins (voorzitter) en Jerry Notenboom (lid). Op 1 september 2025 nam Toine Penders ook deel in de AC, met het vooruitzicht dat Jerry Notenboom zijn lidmaatschap per 31 december 2025 zou neerleggen.

De AC vergadert zes keer per jaar in aanwezigheid van de manager Bedrijfsbeheer, controller en bestuurssecretaris. Ieder jaar vindt er één keer een overleg plaats tussen de externe accountant en de AC zonder aanwezigheid van de bestuurder. De bestuurder was geen vast lid van de AC en werd alleen uitgenodigd op vraag van de AC of als de bestuurder daar zelf aanleiding voor zag. Vooraf werd dit afgestemd met de voorzitter van de AC.

Onderwerpen Auditcommissie De volgende onderwerpen werden in 2025 in de AC besproken:

- Inkomende stukken, brieven van de Aw en het WSW
- Intern beheersplan 2024
- Intern beheersplan 2025
- Managementletter BDO
- Realisatieplan Hogeland
- Bedrijfsrapportages
- Projectplan inkoop
- Jaarlijkse huurverhoging
- Accountantscontrole
- Jaarverslag 2024
- Position papers behorende bij de jaarrekening 2024
- Factsheets deelnemingen
- Normbedragen portefeuillestrategie (herijking)
- Huurbevrozing
- Controleplan accountant
- Reglement financieel beleid en beheer (actualisatie)
- Verbindingenstatuut (actualisatie)
- Position papers bedrijfsplan 2026
- Brief belastingdienst ATAD
- Huurinkomstentabel
- Strategische risico's corporatiesector 2025 – "Omarm onzekerheid"
- Herijking portefeuillestrategie
- Bedrijfsplan 2026
- Realisatieplan Varvik

- Starnotitie verkoop Slankweg – De Kei
- Compliance-check
- Projectrapportages (voortgangsbewaking vastgoedprojecten)
- Actielijst AW, WSW en Accountant
- Aedes benchmark

Externe accountant (BDO)

Sinds het boekjaar 2022 werkt Ons Huis samen met externe accountant BDO. Ons Huis vond de samenwerking met BDO in 2025 ook weer prettig.

Remuneratiecommissie

De invulling van de werkgeversrol ligt bij de Remuneratiecommissie. Daarnaast voert de Remuneratiecommissie ook regie op de werking, (her)benoeming van RvC-leden en de zelfevaluatie. De Remuneratiecommissie bestond in 2025 uit Lucelle van Hövell (voorzitter) en Jos Pierey (lid) tot 15 maart 2025 en Jerry Notenboom (lid) vanaf 15 maart 2025. De Remuneratiecommissie zette in 2025 de volgende activiteiten in gang:

Einde tweede termijn Jos Pierey

Op 15 maart 2025 liep de tweede benoemings-termijn van Jos Pierey af. Hij was acht jaar lang onderdeel van de RvC van Ons Huis. We bedanken Jos voor zijn waardevolle inzet en bijdrage.

Herbenoeming Herbert Prins

Op 28 april 2025 liep de eerste termijn van Herbert Prins af. De herbenoemingsprocedure werd in 2025 in gang gezet bij de Aw, nadat er een voorlopig besluit is genomen door de RvC. Op 17 april 2025 gaf de Aw een positieve zienswijze voor de herbenoeming van Herbert Prins, waarop het voorlopig besluit van de RvC is omgezet tot een definitief besluit.

Reflectiegesprek met de bestuurder

De RvC maakte voor 2025 prestatieafspraken met de bestuurder. De bestuurder heeft hierop gereflecteerd, zowel tussentijds in juni als aan het eind van 2025. In de aanloop naar beide reflectiemomenten heeft de Remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met de OR, het MT, de SHOH, de controller, de financial controller, de werkgroep assetmanagement, de HR-adviseur en de bestuurssecretaris. Deze gesprekken werden aan de hand van de 360-graden feedback methodiek gevoerd. Dit waren mooie en open gesprekken.

De Remuneratiecommissie stelde vast dat de bestuurder de nodige opleidingen heeft gevolgd. De bestuurder heeft in 2025 61 PE-punten behaald. Hiermee voldoet de bestuurder

aan de vereisten van de permanente educatie. Het functioneren van de bestuurder is positief beoordeeld.

Beloningsbeleid 2025 bestuurder

Voor 2025 is het salaris van de bestuurder verhoogd met de WNT-index van 5,4% ten opzichte van het salaris van 2024.

Zie *hoofdstuk 4 “Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen”* voor de bezoldiging van de bestuurder. Voor Ons Huis is de WNT van toepassing. Het bezoldigingsmaximum voor 2025 bedraagt € 180.000, -, gebaseerd op klasse E.

Bezoldiging RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2025 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde maximale bezoldiging van de bestuurder van € 180.000, -. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 27.000, - en € 18.000, -.

De RvC heeft begin 2025 besloten om de honorering van de RvC voor 2025 te indexeren volgens de WNT-index voor 2025 (5,4%).

3.4 Zelfevaluatie 2025

Op 18 februari 2026 heeft de RvC haar eigen functioneren over 2025 geëvalueerd onder externe begeleiding van Martijn de Loor van Gevoel voor de Zaak.

Vooraf is de zelfevaluatie voorbereid door de Remuneratiecommissie. Alle RvC-leden werden vooraf geïnterviewd door Martijn de Loor. De resultaten van deze gesprekken zijn besproken tijdens de zelfevaluatie op 18 februari 2026.

3.5 Een paar onderwerpen uitgelicht

Vergaderingen

De RvC had in 2025 zes formele vergaderingen. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond er een agenda-overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC met de bestuurssecretaris en bestuurder. Tijdens het agenda-overleg worden de agendapunten geïnventariseerd voor de eerstvolgende RvC-vergadering en worden relevante ontwikkelingen besproken. Iedere vergadering start met een vooroverleg, waarbij alleen de RvC-leden en bestuurssecretaris aanwezig zijn. Na afloop van elke vergadering evalueert de RvC kort de vergadering in aanwezigheid van de bestuurder en de bestuurssecretaris.

In 2025 werden de volgende onderwerpen in de RvC-vergadering besproken:

- Intern beheersplan 2024
- Intern beheersplan 2025
- Managementletter accountant
- Prestatiecontract directeur-bestuurder
- Hogere onderhoudsuitgaven en investeringen
- Bouwkosten project Hogeland
- Projectrapportages (voortgangsbewaking vastgoedprojecten)
- Inkomende stukken, brieven van de Aw en het WSW
- Jaarlijkse huurverhoging
- Bezoldiging RvC-leden 2025
- Bezoldiging DB 2025
- Reglement RvC, AC en Remuneratiecommissie (actualisatie)
- Herbenoeming Herbert Prins
- Opleidingsbehoeften RvC-leden
- Nevenfuncties RvC-leden
- Verslag zelfevaluatie RvC 2024
- Afscheid Jos Pierey
- Nadere kennismaking RvC en bestuur SHOH
- Realisatieplan Hogeland
- Bedrijfsrapportages
- Memo Compliance
- Projectopdracht 't Zwik
- Accountantscontrole
- Jaarverslag 2024 Ons Huis
- Jaarrekening 2024 Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.
- Factsheets deelnemingen
- Kaderbrief 2026
- Effecten huurbevriezing
- Gesprek met Malkis Jajan (wethouder gemeente Enschede, portefeuille wonen) en Belinda van Oosten (opdrachtgever wonen gemeente Enschede)
- Herziening Governancecode Woningcorporaties
- Voorbereiding overleggen met de Aw en het WSW
- Bod woningcorporaties Enschede
- Stand van zaken huurbevriezing
- Projectopdracht rug-aan-rug woningen Eschmarkerveld
- Starnotitie Mediant
- Planning 2026
- Strategisch risicomanagement (actualisatie)
- Strategische risico's corporatiesector 2025 – “Omarm onzekerheid!”
- Samenwerkingsovereenkomst Bouwstroom Oost
- Organisatieprojecten 2026
- Reglement Financieel beleid en beheer (actualisatie)
- Verbindingenstatuut (actualisatie)

- Startnotitie verkoop Slankweg – De Kei
- Aedes Benchmark
- Herijking portefeuillestrategie
- Realisatieplan Varvik
- Bedrijfsplan 2026
- Bezoldiging RvC 2026

Naast de reguliere vergaderingen nam de RvC deel aan een strategische sessie. In 2025 stond de strategiesessie in het teken van de huurbevoorziening en welke keuzes we als Ons Huis met de informatie voor handen moesten maken. Deze sessie is extern begeleid door Finance Ideas, waar de RvC, MT, DB en een aantal medewerkers bij aanwezig waren.

Naast een strategiesessie hebben we ook ieder jaar een ronde langs ons bezit en/of lopende projecten. In 2025 maakten we samen met de RvC en MT een ronde langs ons BOG-, MOG- en ZOG-bezit.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 21 mei 2025 werden het jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 in de RvC-vergadering vastgesteld en werd kennisgenomen van het accountantsverslag. De stukken zijn in aanwezigheid van de externe accountant besproken.

Decharge 2024

Op 21 mei 2025 verleende de RvC decharge aan de bestuurder van Ons Huis voor het gevoerde beleid in 2024.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De bestuurder heeft de RvC gedurende 2025 geïnformeerd over de wijze van totstandkoming van de prestatieafspraken in Enschede. De prestatieafspraken betreffen afspraken tussen de gezamenlijke Enschedese corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. De RvC heeft erop toegezien dat de huurdersorganisatie voldoende in de gelegenheid is geweest haar belangen te vertegenwoordigen en tot hun recht te laten komen in de prestatieafspraken.

Aandelen, leningen en garanties

Er zijn in 2025 of daarvoor geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurder of RvC. Het is wat de RvC betreft vanzelfsprekend beleid om dit soort verstrekkingen

niet te doen.

3.6 Samenstelling en onafhankelijkheid RvC

De RvC was ook in 2025 divers samengesteld qua opleiding, competenties, aandachtsgebieden, geslacht en leeftijd. De leden vullen elkaar aan en vormen een team. De samenstelling en deskundigheid sluit aan bij de profielschets van de RvC. Er is kennis aanwezig op de volgende terreinen: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, projectontwikkeling, bouw- en commercieel vastgoed, financieel-economisch, betrokkenheid bij lokale gemeenschap/netwerk, welzijn, zorg, organisatieontwikkeling en openbaar bestuur.

De profielschets bevat algemene functie-eisen voor alle leden en beschrijft daarnaast specifieke deskundigheden die nodig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te overzien. Diversiteit en een evenwichtige teamsamenstelling zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, goed samenwerken en elkaar waar nodig kritisch aanspreken.

De profielschets is als bijlage van het RvC-reglement gepubliceerd op de [website](#) van Ons Huis. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor kwalitatief goed intern toezicht.

Samenstelling

In 2025 bestond de RvC in de periode van 01-01-2025 tot 15-03-2025 uit de volgende leden:

1. J. Notenboom (voorzitter)
2. H. Prins (vicevoorzitter)
3. L. van Hövell tot Westerfliet-Wolberink
4. T. Penders
5. A. Aretz
6. J. Piercy (tot 15 Maart 2025)

Met ingang van 16-03-2025 bestond de RvC tot 31-12-2025 uit de volgende leden:

1. J. Notenboom (voorzitter)
2. H. Prins (vicevoorzitter)
3. L. van Hövell tot Westerfliet-Wolberink
4. T. Penders
5. A. Aretz

Hieronder een volledig overzicht met de gegevens van onze RvC-leden.

Naam	De heer N.J. (Jerry) Notenboom
Rol	Voorzitter RvC Ons Huis
Beroep	Coöperatief directeur Rabobank (tot 01-04-2025)
Nevenfunctie(s)	Geen
Kerncommissie(s)	Lid Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie Huurderscommissaris
Expertise	Financieel economisch, lokaal netwerk
1° Benoeming	14-09-2022
2° Benoeming	14-09-2026 (einde benoeming 14-09-2030)

Naam	De heer A.A.H. (Herbert) Prins
Rol	Vicevoorzitter RvC Ons Huis
Beroep	Directeur-bestuurder kinderopvang Avonturijn
Nevenfunctie(s)	Stuurgroep Samen Opleiden Iselinge Hogeschool en Graafschap College
Kerncommissie(s)	Voorzitter Auditcommissie
Expertise	Governance, financieel economisch, Mens en Organisatie
1° Benoeming	28-04-2021
2° Benoeming	28-04-2025 (einde benoeming 28-04-2029)

Naam	Mevrouw L.M.G. (Lucelle) van Hövell tot Westerflier-Wolberink
Rol	Lid RvC Ons Huis
Beroep	Directeur bedrijfsvoering bij Pluryn
Nevenfunctie(s)	Lid RvC woningcorporatie Omnia Wonen te Harderwijk Lid RvC woningcorporatie Volkshuisvesting te Arnhem Lid RvC woningcorporatie Volksbelang te Helmond
Kerncommissie(s)	Voorzitter Remuneratiecommissie
Expertise	Volkshuisvesting, maatschappelijke organisatie, organisatieontwikkeling, algemeen bestuurlijk
1° Benoeming	24-05-2023
2° Benoeming	24-05-2027 (einde benoeming 24-05-2031)

Naam	De heer A.J. (Toine) Penders
Rol	Lid RvC Ons Huis
Beroep	Domeinmanager Ruimte bij de gemeente Raalte
Nevenfunctie(s)	Geen
Kerncommissie(s)	Lid auditcommissie vanaf 01-09-2025
Expertise	Vastgoedontwikkeling- en beheer, financieel economisch
1° Benoeming	16-10-2024
2° Benoeming	16-10-2028 (einde benoeming 16-10-2032)

Naam	Mevrouw A.W.M. (Anique) Aretz
Rol	Lid RvC Ons Huis
Beroep	Interimmanager bij Anar interim management BV
Nevenfunctie(s)	Lid RvT cultureel centrum Rozet in Arnhem
Kerncommissie(s)	Huurderscommissaris
Expertise	Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisatie

1^e Benoeming	16-10-2024
2^e Benoeming	16-10-2028 (einde benoeming 16-10-2032)

Naam	De heer J. (Jos) Pierey (tot 15-03-2025)
Rol	Lid RvC Ons Huis (was voorzitter tot 01-09-2024)
Beroep	Zelfstandig consultant (ZZP) Buitenklank BV
Nevenfunctie(s)	Lid RvT Stichting Eigen Bouw Deventer Bestuurslid Deventer Energie Coöperatie U.A. Secretaris Stichting Duurzaamheidscentrum Deventer Bestuurslid Stichting Stadshaven Deventer Bestuurslid Stichting Buitenklank (steward ownership)
Kerncommissie(s)	Lid Remuneratiecommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling- en beheer, duurzaamheid en energie, Governance
1^e Benoeming	15-03-2017
2^e Benoeming	15-03-2021 (einde benoeming 15-03-2025)

Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. Er is in 2025 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de bestuurder betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC van Ons Huis.

Op basis van de wet bestuur en toezicht rechtspersonen is vereist dat Ons Huis een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de RvC heeft. Daarbij geldt dat minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen moet worden ingevuld. De RvC bestond in 2025 uit 3 mannen en 2 vrouwen. De bestuurder is een vrouw. Hiermee voldoet Ons Huis aan de wet- en regelgeving.

Vastgoedbezit

In september 2023 verscheen er een handreiking van Aedes en VTW, waarin een oproep werd gedaan om vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen opnieuw te beoordelen. Deze beoordeling wordt ieder jaar opnieuw gedaan.

DB en RvC De RvC en DB hebben naar aanleiding van de Governancecode intern gesproken over vastgoedbezit onder de leden van de RvC en DB. De RvC heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van (commercieel) verhuurd vastgoedbezit onder de leden van de RvC en DB. En dat hiermee geen sprake is van verwevenheid of belangenverstrengeling met Ons Huis.

Contacten tussen belanghouders en RvC

De commissarissen die aangesteld zijn op voordracht van de huurdersorganisatie schuiven twee keer per jaar aan bij een vergadering van de huurdersorganisatie (SHOH), zonder aanwezigheid van de bestuurder. In 2025 zijn in dit overleg de volgende punten besproken:

- Communicatie met Ons Huis
- De afstemming tussen de drie huurdersorganisatie in Enschede (3HO)
- Bezetting SHOH
- De relatie tussen de huurdersvereniging en de bewonerscommissies

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften, digitale informatie en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om jaarlijks opleidingen te volgen.

Permanente educatie

In 2025 zijn diverse cursussen en trainingen gevolgd. Hieronder een overzicht van de behaalde PE-punten per toezichthouder.

Naam toezichthouder	Aantal PE-punten in 2025	Aantal PE-punten in 2024
Jerry Notenboom	7	16
Herbert Prins	9	7
Lucelle van Hövell tot Westerflieer-Wolberink	5	21
Toine Penders	5	2
Anique Aretz	12	4

PE-punten RvC-leden Ons Huis

4 Beloningsbeleid bestuur en Raad van Commissarissen

4.1 Beloningskader bestuurder en beloning

In november 2020 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder vast. Deze beleidsnotitie beschrijft vanuit het wettelijk kader de mogelijkheden voor beloningsafspraken. Belangrijk is dat beloningsafspraken passen bij de strategische koers van Ons Huis en aansluiten op onze kernwaarden *persoonlijk, samen, betrokken en ontwikkelend*.

Wettelijk kader

Van toepassing zijnde wet- en regelgeving op beloningen van bestuurders bij woningcorporaties betreffen:

- Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Governancecode Woningcorporaties

Uitwerking wettelijk kader

De Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen kent een klassenindeling die gebaseerd wordt op het aantal (80%) verhuureenheden van de corporatie en de omvang (20%) van de (grootste) gemeente waar het bezit van de corporatie gelegen is. De bezoldigingsklassen zijn opgedeeld in klassen A t/m H. De bezoldigingsbedragen zijn de maximaal overeen te komen beloningsbedragen, het gaat dus om bovengrenzen. Deze bovengrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Ons Huis wordt momenteel ingedeeld in bezoldigingsklasse E, de maximale bezoldiging bedraagt in 2025 € 180.000, -. De bezoldiging omvat de som van de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de beloningen die op termijn betaalbaar zijn, met uitzondering van omzetbelasting. Bij een andere invulling van de functie dan op grond van een dienstbetrekking betreft de bezoldiging de som van de vergoedingen voor het vervullen van de functie met uitzondering van onbelaste vergoedingen en omzetbelasting.

Keuzes ten aanzien van de beloning

Aanvangssalaris, basissalaris

De RvC is vrij om binnen de bezoldigingsklassen een beloningspositie te kiezen. Bij de keuze van de aanvangspositie binnen de bezoldigingsklasse spelen factoren een rol, zoals:

- Ervaring van de bestuurder in vergelijkbare posities
- Loopbaan van de bestuurder, groeiverwachting

- Onderhandelingspositie van de contractpartners

De jaarlijkse indexering van de beloning wordt gekoppeld aan de WNT-stijging. Daarnaast kan de RvC kiezen voor een prestatieafhankelijke beloning.

Doorgroeitraject

Wanneer de RvC en de bestuurder een doorgroeitraject afspreken maken zij afspraken over:

- Het maximum van het beloningsbedrag binnen de bezoldigingsklasse.
- Hoe naar het maximum doorgegroeid kan worden in jaren, in omvang en welke factoren van invloed zijn op de omvang per stap.
- Het doorgroeitraject wordt als onderdeel van de beoordelings- en beloningssystematiek vastgelegd.

Overige beloningscomponenten

De afspraken ten aanzien van secundaire arbeidsvoorwaarden zijn in beginsel in lijn met het personeelsbeleid van Ons Huis en zijn consistent met de faciliteiten die voor alle medewerkers gelden. Aanvullende afspraken worden gemaakt over deelname aan de pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Onder overige beloningscomponenten vallen daarnaast het ter beschikking stellen van een auto, een laptop en telefoon.

Verantwoording beloningsbeleid

De verantwoording van de beloning moet plaats vinden in de jaarrekening en in het jaarverslag. In de jaarrekening vindt de verantwoording plaats van de totale bezoldiging. In het jaarverslag vindt de verantwoording plaats over het beloningsbeleid en de manier waarop dit in het afgelopen boekjaar voor de bestuurder in praktijk is gebracht. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt toegepast. Op hoofdlijnen is het beloningsbeleid een besteding van het feitelijk gevoerde beleid van de afgelopen jaren. Hoeveel de beloning van de bestuurder in 2025 bedroeg is opgenomen in de jaarrekening.

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2025 bedraagt € 180.000, - gebaseerd op klasse E. De bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. Er zijn geen andere functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging hebben ontvangen boven het individueel toepasselijke drempelbedrag.

4.2 Beloning RvC

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2025 maximaal 15% (voorzitter) of 10% (lid) mag bedragen van de hiervoor genoemde

maximale bezoldiging van de bestuurder van € 180.000,-. Voor voorzitter en lid is dit respectievelijk € 27.000,- en € 18.000,-. De bezoldiging van de commissarissen is opgenomen in onze jaarrekening onderdeel WNT-verantwoording.

5 Risico- en risicobeheersing

Ons Huis wil haar doelstellingen bereiken en de daarvoor benodigde werkzaamheden op een beheerste manier uitvoeren. We werken vanuit het Three Lines of Defence model. Hierbij is de eerste lijn verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen. Binnen de eerste lijn zijn waarborgen ingericht als functiescheiding, interne controle en het vierogenprincipe. De tweede lijn ondersteunt daarin met advies, administratie en richtlijnen of beleid. De derde lijn bestaat uit de controller, die vanuit zijn onafhankelijke rol beoordeelt of de eerste en tweede lijn functioneren. Deze lijnen hanteren we ook bij ons risicomanagement beleid. De managers zijn integraal verantwoordelijk voor de resultaten van hun afdeling, en daarmee ook voor het beheersen van de risico's die daarmee samenhangen. De omgeving staat niet stil, waardoor er continue veranderingen optreden, die een mogelijk risico vormen. Met gestructureerd risicomanagement proberen we de gevolgen van deze risico's zo klein mogelijk te laten zijn.

5.1 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces dat ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen de risico's identificeert en beoordeelt. In de theorie wordt vaak gesproken over integraal risicomanagement om te benadrukken dat het geen afzonderlijke activiteit is, maar integraal deel uitmaakt van alle (management)processen.

We richten ons bij risicomanagement niet alleen op financiële risico's, maar juist ook op andere typen risico's op alle denkbare niveaus. Voorbeelden van niet-financiële risico's zijn juridische risico's, imago- en frauderisico's. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving.

Bij risicomanagement onderscheiden we verschillende soorten risico's, namelijk: strategisch, tactisch en operationeel. Op alle risicogebieden zijn beheersmaatregelen in kaart gebracht. De controller stelt aan de hand van de risico's en de bevindingen van de externe toezichthouders en accountant een intern beheersplan op. Hij voert dit gedurende het jaar uit en rapporteert hierover aan de bestuurder en de RvC. Aan het eind van het jaar stelt hij een verantwoordingsverslag op, waarmee nieuwe verbeteringen doorgevoerd kunnen worden.

Risicomanagement is daarmee een doorlopend proces. Ons Huis monitort frequent de geïdentificeerde risico's. De beheersmaatregelen worden periodiek beoordeeld en waar nodig aangepast of aangevuld. Ook wordt gemonitord of er zich nieuwe risico's voordoen en wat de impact hiervan is voor Ons Huis.

Risicobereidheid

De bestuurder, RvC en het MT hebben stilgestaan bij de risicobereidheid van Ons Huis. Risicobereidheid is gedefinieerd als de aard en omvang van risico's die een organisatie bereid is aan te gaan (actief) of te tolereren (passief) bij het realiseren van haar doelstellingen. Het risicobereidheidsprofiel is beschreven en er zijn kwalitatieve richtinggevende uitspraken gedaan. Deze zijn belangrijk voor:

- **Strategie- en besluitvorming**
Ze vormen input voor beleidskaders en zijn integraal onderdeel van het toezicht- en toetsingskader van de RvC.
- **Risicocultuur en -bewustzijn**
Ze geven richting aan gewenst gedrag in de organisatie.
- **Risicorespons**
Ze geven richting aan de manier waarop Ons Huis wil reageren en anticiperen op risico's.
- **Managen van verwachtingen van stakeholders**
Ze geven helderheid aan stakeholders waar Ons Huis voor staat.
- **Communicatie en verantwoording**
Ze worden opgenomen in dit jaarverslag.

Risicobereidheidsprofiel

De risicofilosofie is in het verleden behoudend geweest onder druk van externe partijen. De maatschappelijke opgave is echter zo groot dat Ons Huis een behoudende aanpak overrechts vindt werken voor de maatschappelijke behoefte.

Ons Huis heeft een neutrale risicofilosofie. Dit betekent dat we risico's en kansen zorgvuldig afwegen. We accepteren op sommige onderdelen onzekerheid als de verwachte voordelen groter zijn dan de verwachte risico's of nadelen.

De risicovolwassenheid is de afgelopen periode gegroeid van oriënterend naar basis op orde. We richten ons nu op het vasthouden van deze ontwikkeling, zodat we comfortabel in control blijven op onze risico's. We richten ons vooral op het verbeteren van de risicoanalyses en het stimuleren van een gezond risicobewustzijn op de werkvloer. Dat doen we ter versterking van de neutrale risicofilosofie. Als het nodig is, schakelen we externe kennis in om

de organisatie te kunnen laten leren en ontwikkelen en tegelijkertijd op sommige onderdelen meer risico te kunnen nemen. Het realiseren van onze maatschappelijke opgave vinden we belangrijker dan maximale efficiency.

Risicofilosofie

- In algemene zin geldt dat we risico's en kansen tegen elkaar afwegen en dan besluiten nemen. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen. Hierbij houden we altijd scherp oog voor de financiële continuïteit van de organisatie.
- De omgeving waarin de corporatie actief is verandert snel. Om een goed antwoord te hebben op maatschappelijke ontwikkelingen is er ruimte nodig om doelstellingen bij te stellen en te her-prioriteren. We vinden het van belang dat dit uitlegbaar is, zodat de betrouwbaarheid van Ons Huis niet ter discussie komt te staan. Met name de uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en vitale buurten vragen om ruimte om te experimenteren.
- We handelen binnen de financiële normen van de Aw en het WSW. Er is geen extra risicobuffer.
- We onderhouden proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die wij maken.

5.2 Kwalitatieve uitspraken risicobereidheid

Algemeen

- Onze grondhouding ten aanzien van risico's is modaal. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan besluiten. Er is bereidheid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen.
- Als het erop aan komt, dan heeft het realiseren van de doelstelling 'een toekomstbestendige woningvoorraad' de prioriteit, gevolgd door het zijn van een financieel gezonde en vitale corporatie.
- We realiseren ons dat de wereld om ons heen continu in beweging is. Hoewel er een sterke drive is om uitgesproken ambities te realiseren, blijven we altijd openstaan voor het bijstellen van onze ambities om de legitimiteit van onze koers te waarborgen.

Een toekomstbestendige woningvoorraad

- Het zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad zien we als onze

kerntaak. Wonen is namelijk een basisbehoefte.

- Ondanks de onzekerheden in de aard en omvang van de doelgroep die we moeten huisvesten kiezen we voor uitbreiding van de woningvoorraad.
- We accepteren tijdelijk een lagere rendementseis om nieuwbouwdoelestellingen en duurzaamheidsdoelestellingen te realiseren. De lange termijn financiële continuïteit mag hierdoor echter niet onder druk komen te staan.
- We zetten de beschikbare bouwlocaties vooral in voor het bouwen van sociale huurwoningen. Dat doen we omdat de opgave groot is en omdat dit onze belangrijkste doelgroep is. Door woningen te realiseren die qua WWS-punten ook passend zijn voor de middenhuur houden we ruimte om woningen ook te verhuren aan lagere middeninkomens.
- We stimuleren doorstroming van huurders actief door middel van financiële en sociale prikkels om onze woningen zoveel mogelijk passend te kunnen verhuren.

Groene en vitale buurten

- We nemen ruimte om te experimenteren op het thema 'groene en vitale buurten'. Samenwerking met stakeholders is hierbij van cruciaal belang.
- We huisvesten veel kwetsbare huurders. We streven ernaar om kwetsbare huurders te spreiden vanuit de gedachte dat gemengde wijken de leefbaarheid bevorderen. Hierbij gaan we uit van gemengde wijken, maar niet persé van gemengde complexen. Op complexniveau zoeken we gericht naar woonoplossingen waarbinnen bepaalde kwetsbare huurders geclusterd kunnen worden gehuisvest in combinatie met de juiste zorgfaciliteiten.
- Werken aan leefbaarheid begint voor ons bij de huurder. Participatie is noodzakelijk voor sociale cohesie en daarmee is dit voor ons ook een criterium in de woningtoewijzing in bepaalde buurten en wijken.

Dienstverlening op maat

- In de dienstverlening kiezen we voor het fysieke contact 'achter de voordeur'.
- We geloven dat er alleen sprake kan zijn van samenwerking en een gezonde relatie als er sprake is van wederkerigheid. Hoewel we dienstverlening op maat hoog in het vaandel hebben, stellen we wel grenzen als er sprake is van onredelijke wensen of ongewenst gedrag.

Financieel gezonde en vitale corporatie

- We willen binnen de vijf jaar termijn van toezichthouders Aw en WSW te allen tijde voldoen aan de financiële ratio's. Zo behouden we onze beleidsvrijheid. We vinden het niet erg als één van de balansratio's op de langere termijn (vijf tot tien jaar) een keer niet wordt gehaald. In zo'n geval gaan we het gesprek aan over de financiering van de opgave of over mogelijke bijsturing.
- We durven op korte termijn grotere risico's te accepteren als de lange termijn continuïteit is gewaarborgd.
- We hanteren geen specifieke efficiency standaard, maar streven naar een Aedes benchmark B voor bedrijfslasten. Het realiseren van de maatschappelijke opgave weegt voor ons zwaarder dan de efficiency in de organisatie.
- We kiezen ervoor om kennis en expertise zoveel mogelijk zelf op te bouwen en met eigen mensen te organiseren zonder kansen op samenwerking uit het oog te verliezen.
- Ten aanzien van digitalisering en ICT geldt dat de focus ligt op de kansen die digitalisering biedt in het realiseren van de maatschappelijke opgave.

Samenwerken als basis

- We geloven in participatie en zoeken actief naar inbreng van huurders. Dit betekent niet dat we altijd zoeken naar compromissen. We accepteren dat de huurders(vereniging) het soms oneens zijn met het (project)voorstel of voorgesteld beleid.
- We nemen deel aan het Platform Enschedese Woningcorporaties en conformeren ons aan de lijn die daar gezamenlijk wordt uitgezet.
- We onderhouden proactief contact met toezichthouders en externe stakeholders om draagvlak te krijgen en te houden voor de keuzes die we maken.

Compliance en integriteit

- Het is belangrijk voor ons om huurders/bewoners goed te bedienen en tegelijkertijd compliant te zijn met wet- en regelgeving. We zijn bereid om vanuit de bedoeling van wetgeving proactief de dialoog aan te gaan met wetgevers.
- We accepteren geen fraude of niet-integer handelen van onze medewerkers, huurders of samenwerkingspartners. Fraude en integriteit hebben structureel onze aandacht, echter is het risico nooit helemaal uit te sluiten en bij preventie hoort een kosten-batenanalyse.

5.3 Strategie en strategische risico's

De strategische risico's vanuit ons huidige strategische plan zijn in kaart gebracht net als de beheersingsmaatregelen op deze strategische risico's. Aan elk strategisch risico is een risicoeigenaar gekoppeld. De controller spreekt drie keer per jaar met de risico-eigenaren waarbij risico's kritisch worden beoordeeld ten aanzien van kans en impact. Ook wordt gekeken of de beheersingsmaatregelen afdoende werken. De controller rapporteert hier elke vier maanden over en als het nodig is, eerder.

Externe risico's

De externe risico's zijn risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten onze invloedssfeer. Dat kan bijvoorbeeld gaan om politieke risico's (veranderende wet- en regelgeving), demografische ontwikkelingen, gedragsveranderingen stakeholders en ecologische veranderingen (opwarming aarde, natuurrampen). Ook macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie en renteontwikkelingen vallen hieronder.

Voor ons is het lastig om op deze risico's te anticiperen, omdat deze risico's vaak niet voorspelbaar en complex zijn. Om deze risico's te beheersen, houden we de ontwikkelingen in de (landelijke) politiek scherp in de gaten. De politieke onvoorspelbaarheid kan grote gevolgen hebben voor onze bedrijfsvoering. De effecten van externe risico's worden vertaald naar mogelijke scenario's voor onze financiële positie. Dit om te voorkomen dat als gevolg van externe risico's, we op enig moment niet meer voldoen aan de ratio's van het WSW.

Operationele risico's

Operationele risico's ontstaan door fouten in onze interne processen, menselijke of technische tekortkomingen en onverwachte externe gebeurtenissen. We willen deze risico's zoveel mogelijk voorkomen, omdat ze voortkomen uit onze eigen organisatie. Daarom hebben we duidelijke interne procedures, regels en kaders opgesteld. We beheersen deze risico's onder andere met soft controls en met interne en externe audits.

5.4 Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen

In het overzicht hieronder benoemen we de belangrijkste risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. Als risico's een financiële impact hebben, hebben we deze vertaald naar scenario's in onze meerjarenbegroting. Hierdoor hebben we actueel inzicht in de mogelijke effecten en kunnen we op tijd bijsturen.

Risico's	Nadere uitwerking risico	Beheersmaatregel/scenario
<p>1. De landelijke politiek neemt besluiten met een negatieve invloed op de realisatie van strategische doelstellingen en/of de financiële positie van Ons Huis.</p>	<p>De veranderende wet- en regelgeving heeft effect op alle speerpunten in de strategie, doordat ze effect hebben op de afbakening van het werkterrein, de prioriteitsstelling beïnvloeden en de financiële positie inperken.</p> <p>Op dit moment is er onzekerheid onder andere rondom het thema huurinkomsten en de steeds veranderende eisen ten aanzien van duurzaamheid (o.a. E-, F-, G-labels, aardgasloos). Ook is er veel politieke druk op het met voorrang huisvesten van bepaalde doelgroepen, mede in verband met de krapte op de woningmarkt. Er worden geen besluiten genomen of er worden besluiten genomen die (op voorhand) niet uitvoerbaar zijn of in een later stadium weer worden ingetrokken/herzien. Met name op het gebied van stikstof en CO₂ weten de lagere overheden niet meer waar ze aan toe zijn en nemen hierdoor geen besluiten waardoor o.a. het verlenen van vergunningen stagneert.</p> <p>Ons Huis wordt het hardst geraakt door een landelijk politiek risico als dit de financiële positie beïnvloedt. Beperking van de huurinkomsten beïnvloedt zowel de kasstromen als de waardering van het bezit en beperkt daarmee direct de investeringsruimte die Ons Huis heeft. Daarnaast heeft ook de hoogte van de vennootschapsbelasting veel invloed op de investeringsruimte. Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen ook grote invloed hebben op de bedrijfsvoering van de corporatie. De stapeling van opgaven zet het duurzame bedrijfsmodel onder druk.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beleggen eigenaarschap wet- en regeling in de 1^e lijn. 2. Ons Huis volgt actief de ontwikkelingen en publicaties over ontwikkelingen in de landelijke politiek m.b.t. woningcorporaties. Elk half jaar wordt een overzicht van de ontwikkelingen bijgewerkt en besproken. Dit op basis van het netwerk juristen bij Aedes, input vanuit Matchibility en van WoON 3. Er wordt onderzocht hoe we effectiever kunnen samenwerken op de implementatie van wet- en regelgeving binnen WoON. Daarnaast bespreken we veranderingen qua wet- en regelgeving op bestuurlijk niveau en stemmen we onze lobby richting Aedes af. 4. Er worden periodiek scenarioanalyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds. Op dit moment is er nog onzekerheid over de huurverhoging volgend jaar en over het eventueel de rekening gepresenteerd krijgen van de rioolheffing (betaalt nu de gebruiker). Zie "Hoofdstuk 8 scenario huuren afvalstoffenheffing". 5. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks geactualiseerd, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. 6. Via de rolling forecast wordt gemonitord of we voldoen aan de ratio's (vooral de ICR knelt).
<p>2. Ons Huis kan de transitieopgave in de vastgoedportefeuille niet, niet volledig of niet tijdig realiseren.</p>	<p>Om de missie van Ons Huis vorm te geven, wordt er voortdurend gestuurd op een adequate woningvoorraad in relatie tot de opgave. Dit komt tot uiting in de strategische doelstelling: een toekomstbestendige woning. De opgave is toegenomen als gevolg van de NPA. Deze zijn tot stand gekomen als gevolg van de woon- en klimaatcrisis, en medegefinancierd door de afschaffing van de verhuurdersheffing.</p> <p>Realisatie van de vastgoedopgave is relevant omdat dit het bestaansrecht is van de corporatie. Het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De portefeuillestrategie wordt jaarlijks geactualiseerd, zodat deze is afgestemd op de meest actuele wet- en regelgeving. De laatste versie is van najaar 2025; 2. Het implementatieplan VGS is vastgesteld in het MT. In 2025 hadden we complexsessies voor ons hele bezit incl. BOG-MOG-ZOG-vastgoed. In september/oktober 2025 werden de strategielabels van deze complexen vastgesteld en het nieuwe projectenregister besproken. Daarna vond afstemming binnen de begroting plaats. Bijsturingsoverleggen zijn gepland en de afspraak is gemaakt dat bijsturing plaatsvindt op MTplus niveau; 3. Het werken met fase-documenten en de daarbij horende besluitvormingsmomenten. Het actualiseren van het investeringsstatuut, zodat dit aansluit op de meest recente ontwikkelingen;

		<ol style="list-style-type: none"> 4. We zijn bij alle relevante overlegvormen van de gemeente Enschede en WoON vertegenwoordigd, zodat we inzicht hebben in alle actuele ontwikkelingen; 5. Er worden periodiek scenarioanalyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds; 6. Er zijn projectcontrol overleggen bij alle relevante vastgoedprojecten. Hierbij worden mijlpalen besproken, de knelpunten in kaart gebracht, de financiële positie bewaakt, en de risico's actueel gehouden en voorzien van beheersingsmaatregelen.
3. Samenstelling wijken	<p>Ons Huis zet sterk in op naasterschap en leefbaarheid. De veranderende samenstelling van wijken met een steeds grotere concentratie van kwetsbare bewoners zet de leefbaarheid merkbaar onder druk. De grote taakstelling ten aanzien van het huisvesten statushouders in combinatie met de beperkte ruimte in het toewijzingsbeleid leiden ook tot nieuwe concentraties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ons Huis zet stappen in de portefeuillestrategie en het huurbeleid en zit aan tafel met belangrijke stakeholders in de stad. 2. Qua bemensing zijn we op kracht. 3. We hebben onze data op orde. 4. Er worden periodiek scenarioanalyses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële gevoeligheden van Ons Huis en de financiële speelruimte die de corporatie heeft. Dit gebeurt zowel bij het opstellen van de meerjarenbegroting als tussentijds.
4. Extreme weersomstandigheden	<p>Klimaatverandering heeft vooral een koppeling met een toekomstbestendige woningvoorraad en groene en vitale wijken.</p> <p>In de strategische koers gaven we aan dat we in 2050 een CO₂ neutrale woningvoorraad willen hebben die aardgasvrij en circulair is. Deze duurzaamheidsinvesteringen leidt bij bestaande woningen niet tot hogere woonlasten voor de bestaande huurders.</p> <p>Ook willen we het groen o.a. inzetten voor klimaatadaptatie om ons voor te bereiden op de gevolgen van het veranderende klimaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verduurzaming van woningen d.m.v. energiebesparende renovaties. 2. Zonnepanelen. Veel woningen van onze woningen zijn voorzien van zonnepanelen om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen en de energiekosten voor bewoners te verlagen. 3. Duurzame nieuwbouw. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzame materialen en zijn de nieuwe woningen bijna energie-neutraal. 4. Groene en Blauwe Infrastructuur. In sommige projecten worden groene daken en tuinen aangelegd om het regenwater op te vangen en stedelijke hitte-eilanden te verminderen. 5. Gebruik van duurzame energiebronnen. In sommige wijken werken we samen met Ennatuurlijk om stadswarmte te implementeren. 6. Samenwerking en innovatie. We werken samen met de gemeente Enschede en andere woningcorporaties om gezamenlijk verduurzamingsdoelen te bereiken. 7. Circulaire economie. Bij renovaties en nieuwbouwprojecten wordt steeds meer aandacht besteed aan het hergebruik van bouwmaterialen om afval te verminderen en de circulaire economie te ondersteunen.

5.5 Frauderisico's

Fraude is één van de operationele risico's. Onder fraude verstaan we opzettelijke misleiding om een onrechtmatig voordeel te krijgen. Fraude kan zowel gepleegd worden door externe partijen als door huurders en leveranciers, als interne partijen zoals door medewerkers, bestuur en RvC. Er zijn drie factoren die de kans op fraude vergroten, namelijk druk, gelegenheid en rechtvaardiging. We zien dat de druk op diverse fronten toeneemt. De crisis

op de woningmarkt is dermate hoog, dat woningzoekenden regelmatig proberen de toewijzingsregels te omzeilen met onjuiste inkomensgegevens. De hoge inflatie zorgt voor financiële problemen, waardoor wellicht de oplossing wordt gezocht in diefstal van geld of middelen. Daarom hebben we onze aandacht voor fraude verhoogd.

Top 50 frauderisico's woningcorporaties

Met hulp van een externe adviseur hebben we onze frauderisico's geïnventariseerd. Hier hebben we onze mitigerende maatregelen aan toegevoegd. Een groot aantal van deze maatregelen hebben we ook ingebed in onze processen. En daar waar deze risico's de organisatie echt kunnen raken hebben we ook interne controles beschreven in het interne beheersplan om te toetsen of de interne beheersingsmaatregelen functioneren.

Fraude 100% voorkomen is niet effectief en efficiënt. Dit betekent dat fraude voor kan komen en dat dit risico wordt geaccepteerd. Met het invoeren van de interne beheersingsmaatregelen in de processen en het toepassen van interne controles op kritieke frauderisico's vinden we dat het restrisico acceptabel is.

Onze huurders zijn de belangrijkste belanghebbenden. Om de huurders goed te kunnen bedienen is het leveren van maatwerk van belang. Hierbij kun je denken aan het iets verlagen van de huur, zodat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het is hierbij wel van belang dat afwijkingen op de standaardprocedure zichtbaar worden goedgekeurd door een collega en/of leidinggevende. Dit ook ter bescherming van de medewerker zelf.

Voor de beheersing steunen we naast de hard controls ook op de soft controls. Eén van de belangrijkste maatregelen hierin is dat medewerkers regelmatig overleg hebben met hun leidinggevende zodat de leidinggevende ook weet hoe de medewerker is en hoe het privé met de medewerker gaat. Door deze betrokkenheid wordt preventief ook gewerkt aan het voorkomen van fraude.

Op 10 juni 2025 zijn in het MT de fraudedriehoek, de elf aanbevelingen van de NBA en de 50 frauderisico's besproken. Ook werden de belangrijkste frauderisico's benoemd die de grootste financiële impact hebben ofwel een grote impact hebben om de strategische doelen te realiseren. Het gaat hierbij om de volgende frauderisico's:

Cybersecurity

In 2025 startte ICT een campagne om medewerkers bewust te maken van hun rol in het voorkomen van cyberaanvallen. We legden uit hoe iedereen het risico kan verkleinen, bijvoorbeeld door sterk wachtwoordgebruik en het herkennen van phishingmails.

Inkoop

Bij inkopen is altijd kans op fraude. Voor de grotere inkopen zijn in de procedures en interne beheersingsmaatregelen voldoende controlemomenten ingebouwd. Voor de kleinere inkopen wordt via steekproeven een toets uitgevoerd. Dit gebeurt met name bij de inkopen waarbij in overeenstemming met de inkoopprocedure geen toestemming van de leidinggevende vereist is.

Woningtoewijzingen

Er is veel druk op de woningmarkt. Dit maakt dat het risico op frauderen met woningtoewijzingen ook hoger wordt. Ons woningtoewijzingsproces loopt via een regionaal systeem, maar wordt door eigen medewerkers doorlopen. In het proces zitten op meerdere niveaus controles (eerste en tweede lijn).

We zijn alert op het voorkomen van de gelegenheid en geven actief aandacht aan de professionele cultuur binnen Ons Huis om "rechtvaardiging" te voorkomen.

Vanuit de NBA zijn elf aanbevelingen gegeven om frauderisicobeheersing te verbeteren. Binnen Ons Huis is hierover het volgende beeld:

1. Tone at the top, cultuur en gedrag, interne gedragscode

We hebben een open cultuur, waarin we tegenspraak organiseren en eerlijk handelen. Er is een integriteitsregeling, waar ook naar gehandeld wordt. We werken met de slogan: We zijn OER (Open, Eerlijk en Respectvol) werken met LEV (Leren en Vernieuwen) en gebruiken LSD (Luisteren, Samenvatten en Doorvragen), geïntroduceerd. Dit als basis voor ons handelen.

In het MT is gesproken over fraudebeheersing, de mogelijkheid om geld of middelen te onttrekken aan Ons Huis en de maatregelen die we daarop hebben ingezet. We hebben ervoor gekozen om zowel het vastgoedbezit als de nevenfuncties bij alle medewerkers uit te vragen.

2. Aandacht voor werknemers

We proberen een goede werkgever te zijn en dragen dit ook uit naar onze medewerkers. Betrokken en tevreden medewerkers dragen bij aan de beheersing van frauderisico's. Uit het MTO blijkt dat de betrokkenheid hoog is, en medewerkers tevreden zijn over het werken bij Ons Huis. Bij nieuwe medewerkers wordt getoetst op integriteit en een VOG-verklaring opgevraagd. De externe vertrouwenspersoon is

opnieuw onder de aandacht gebracht van de medewerkers. In 2025 zijn er geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon.

3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling

Er is een algemeen fraudemeldpunt voor woningcorporaties. Daarnaast hebben we een eigen klokkenluidersregeling die op de website vermeld staat en voldoet aan de nieuwe standaarden. Er zijn in 2025 geen meldingen binnengekomen.

4. Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met de CAO-woondiensten. Hiermee is er een realistisch en passend beloningsbeleid binnen Ons Huis. Er zijn geen prestatie gebonden bonussen.

5. Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie

Er zijn verschillende checks en balances in het kader van besluitvormingsprocessen. Daarnaast zijn rollen als die van de onafhankelijke controller en de bestuurssecretaris goed ingevuld binnen Ons Huis. De verhouding met de OR is constructief en open. Dit geldt ook voor de verhouding met de SHOH.

6. Interne beheersing

De risico's op fraude zijn integraal onderdeel van het risicomanagement. Via de uitvoering van het intern beheersplan wordt op een gestructureerde wijze aandacht besteed aan deze risico's.

7. Anti-corruptie maatregelen met klanten en leveranciers

In onze inkoopprocedure zijn geen maatregelen opgenomen in het kader van corruptie.

Uit de bevindingen van zowel de controller als de accountant blijkt dat de inkoopprocedure voor verbetering vatbaar is. Binnen Ons Huis werken we met een standaard inkoopprocedure, afhankelijk van het bedrag.

- *Aanbesteding*

Inkoop waarbij ten minste drie partijen worden gevraagd om een aanbieding te doen op basis van een bestek/technische omschrijving. De partij met de economisch meest voordelige aanbieding krijgt de opdracht gegund.

- *Offerteprocedure*

Inkoop waarbij ten minste twee partijen worden gevraagd om een aanbieding te doen op basis van een bestek/technische omschrijving. De partij met de economisch meest voordelige aanbieding krijgt de opdracht gegund.

- *Eén op één*

Eén partij krijgt de opdracht gegund.

Vanaf 2025 werken we met een nieuw inkoopbeleid. We handelen vanuit diverse inkoopcategorieën. Elke inkoopcategorie doorloopt zijn eigen PDCA-cyclus.

8. Fraudebewustzijn

De risico's rondom cybercrime zijn groot. In 2025 hebben we aandacht besteed aan de risico's rondom cyberfraude. Ons Huis anticipeert hierop door via de werkgroep informatiebeveiliging de kennis te vergroten rondom cybercrime. In 2025 is een nieuwe gestructureerde awareness campagne gestart.

9. Administratie en jaarrekening/schattingsposten

Schattingen in de jaarrekeningen en begroting worden onderbouwd via position papers die afzonderlijk van het document door het MT worden vastgesteld en met de Auditcommissie worden besproken. Vervolgens vindt er een toetsing plaats door de externe accountant. De accountantsrapportage wordt besproken met de totale RvC. Hierdoor zijn er voldoende waarborgen dat er geen fraude plaatsvindt ten aanzien van de externe verslaggeving.

10. Contact met de accountant

Ons Huis hecht veel waarde aan een open relatie met de accountant. Daarom is er veel tijd geïnvesteerd in de medewerkers van BDO. Vanuit het accountantskantoor is schriftelijk bevestigd dat de relatie open is en dat medewerkers zich niet belemmerd voelen om zaken bespreekbaar te maken. Daarnaast is er ook sprake van open communicatie met onze externe toezichthouders; Aw en het WSW.

11. Frauderresponsplan

Bij een vermoeden van een fraudegeval wordt de controller ingeschakeld om kritisch mee te kijken naar de reactie van de organisatie. Er is geen specifiek fraude-responsplan. In 2022 is een plan opgesteld rondom crisisbeheersing. Deze kunnen we ook in geval van fraude toepassen.

6 Financiële informatie

We willen onze volkshuisvestelijke opgave realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Hiervoor zijn financiële randvoorwaarden gesteld. Op basis van deze randvoorwaarden worden de keuzes op de verschillende beleidsterreinen (in hun onderlinge samenhang) gemaakt. De kaders voor een goede beheersing van de financiën zijn vastgelegd in het reglement Financieel Beleid en Beheer. Onze financiële performance komt onder andere tot uitdrukking in de operationele kasstromen, Interest Coverage Ratio (ICR), Loan-to-Value (LtV) en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning is gebaseerd op de financiële meerjarenprognose.

6.1 Liquiditeitspositie

Per balansdatum hebben we een positieve liquiditeitspositie van € 1,4 miljoen. De liquiditeitspositie is een momentopname en op dat moment geoptimaliseerd op de investeringsverwachting op korte termijn. We hebben een rekeningcourantfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen zodat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Veel belangrijker dan de liquiditeitspositie op balansdatum is de mogelijkheid om in de toekomst in voldoende mate te kunnen (her)financieren.

6.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen bedraagt eind 2025 € 496 miljoen (2024: € 486 miljoen). Onze solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal komt per 31 december 2025 uit op 61,8% (2024: 64,0%).

6.3 Financiering en belegging

Het beleid over financiering en beleggingen is vastgelegd in ons treasury statuut. Ons beleid is dat de beschikbare eigen geldmiddelen op langere termijn worden ingezet voor de financiering van de materiële vaste activa. De resterende financieringsbehoefte wordt gedekt door het aantrekken van lang vreemd vermogen. Naast de financiering met lang vreemd vermogen kan, afhankelijk van de rentestructuur, een gedeelte van het kapitaal gefinancierd worden met kort vreemd vermogen.

We hebben een kredietfaciliteit in rekeningcourant van € 3,0 miljoen. Jaarlijks beoordelen we of deze faciliteit moet worden bijgesteld. In 2025 is een bedrag van € 23,0 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit in verband met herfinanciering en realiseren van nieuwbouw en renovatieprojecten. Er is voor € 11,1 miljoen aan leningen afgelost. Het totale leningenvolume is

in 2025 met € 11,9 miljoen toegenomen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is eind 2025 2,39% (eind 2024: 2,37%).

De ICR bedroeg in 2025 2,6 (2024: 2,7). De LtV op basis van marktwaarde in verhuurde staat was eind 2025 34,4% Dit is 1,6% hoger dan eind 2024. Deze stijging wordt veroorzaakt door de hogere marktwaarde. Eind 2025 hadden we € 1,4 miljoen aan tijdelijk overtollige middelen. Het beleggingsbeleid van Ons Huis is om tijdelijk overtollige middelen risicominde te beleggen (bijvoorbeeld spaarrekeningen). In het kasstroomoverzicht wordt inzicht gegeven in de herkomst en de besteding van de liquide middelen.

6.4 Financierbaarheid

We kunnen snel en relatief goedkoop geld lenen door het borgingsstelsel dat in Nederland is opgericht voor toegelaten instellingen (woningcorporaties). Bij een robuust stelsel hoort ook goed toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houden toezicht op corporaties. Beide organisaties hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Aan de hand van het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Aw en het WSW corporaties op hun primaire taken. Een corporatie wordt jaarlijks beoordeeld op de volgende drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

1. Financiële continuïteit

Is de financiële continuïteit/levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?

2. Bedrijfsmodel

Wat zijn de beleidsvoornemens en realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit. In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?

3. Governance & Organisatie

Is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Het financiële kader is in de basis een volledig kwantitatief kader. Het betreft ratio's op het gebied van:

Liquiditeit

- Creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om

aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?

Vermogen

- Is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?

Onderpand

- Is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Op basis van de ratio's blijven we binnen het gestelde financiële kader.

6.5 Jaarresultaat

In de jaarrekening presenteren we de winst- en verliesrekening volgens het functionele model. In het functionele model worden kostensoorten, zoals personeelskosten en overige bedrijfslasten en opbrengsten verdeeld naar de verschillende activiteiten. De verdeling van de kosten vindt plaats op basis van vastgestelde verdeelsleutels. De door ons toegepaste verdeelsleutels zijn herleid uit de personele inzet op de verschillende activiteiten. Over 2025 is een positief jaarresultaat behaald van € 10,1 miljoen, tegen € 56,5 miljoen positief over 2024. In het overzicht hieronder worden de belangrijkste verschillen tussen het resultaat na belastingen over 2025 en 2024 weergegeven.

oorzaak verschillen resultaat 2025 t.o.v. 2024 (bedragen x € 1.000)	
hogere huuropbrengsten	3.800
hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-300
lagere lasten onderhoudsactiviteiten	900
hogere saldo servicekosten	-200
hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-200
lager gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-300
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.400
hogere overige organisatiekosten	-100
lagere kosten leefbaarheid	100
hogere saldo rente baten en lasten	-1.000
hogere resultaat voor belastingen	-47.700
lagere belastinglast	1.300
verschil resultaat t.o.v. voorgaand verslagjaar	-46.400

Hogere huuropbrengsten

De hogere huuropbrengsten worden veroorzaakt door twee zaken, het opleveren van nieuwe woningen en de jaarlijkse huurverhoging. We hebben in de loop van 2024 en 2025 de projecten Ledeboer (53 woningen) en Ons Boswinkel (232 woningen) opgeleverd. De totale huur per maand van deze bijna 300 woningen is € 218.000,- per maand. De huurverhoging van 2025 was stevig met 4,3%, maar nodig gezien de gestegen kosten de afgelopen jaren waar een geringe huurstijging tegenover stond.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn € 0,9 miljoen lager dan in 2024. De lagere lasten worden veroorzaakt door € 2,1 miljoen lagere kosten voor groot onderhoud. Hier tegenover staat dat de kosten voor planmatig onderhoud en € 1,2 miljoen hoger waren in 2025 dan in 2024.

Vastgoedportefeuille

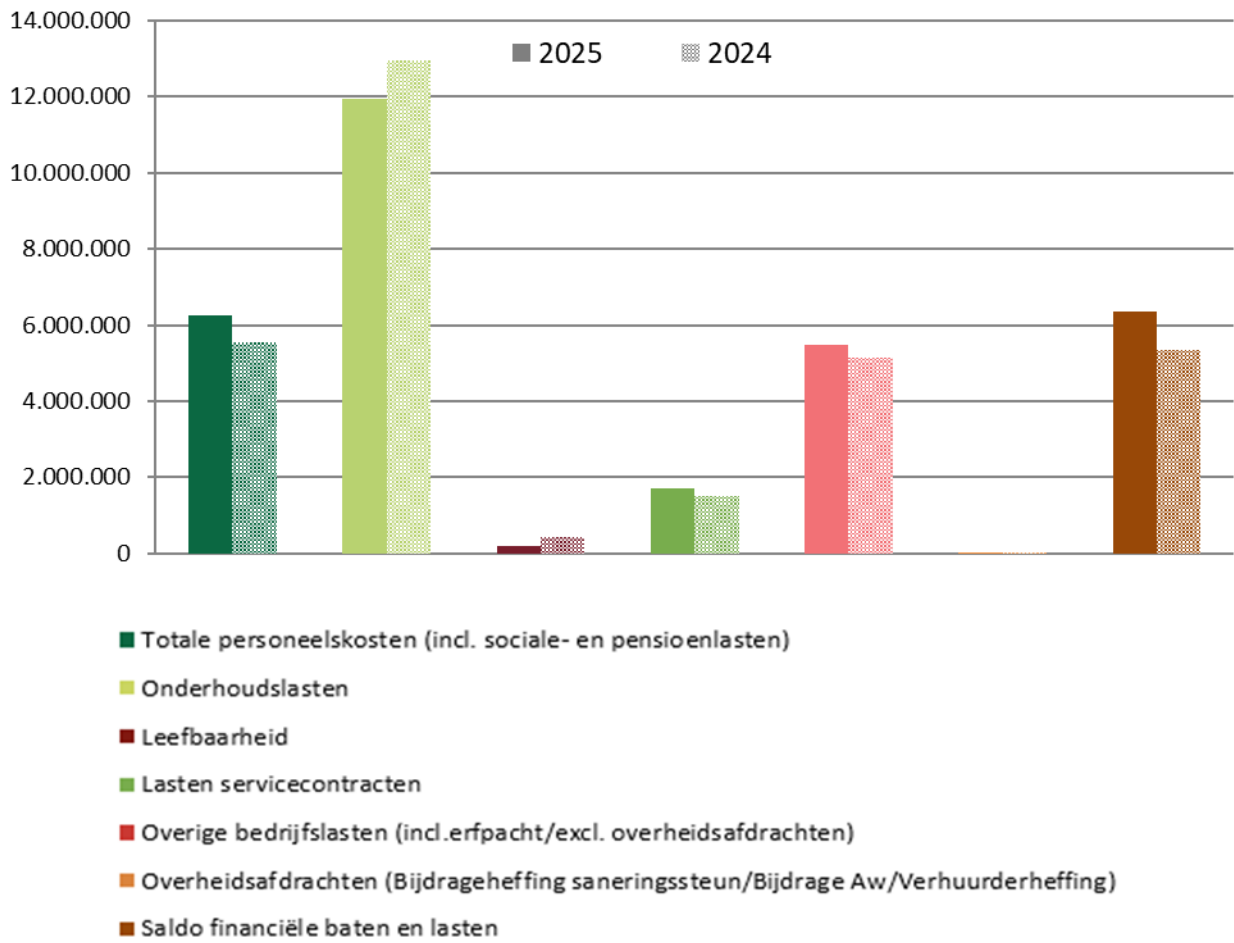
Veruit het grootste verschil in de vergelijking van het resultaat 2025 met het resultaat van 2024 zijn de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze post was in 2024 € 50,4 miljoen hoger. De marktwaarde in 2025 is aanzienlijk minder gestegen dan in 2024.

Rentelasten

De rentelasten zijn met € 1,0 miljoen toegenomen ten opzichte van 2024. Dit met name omdat het saldo leningen met € 35 miljoen is gestegen in de loop van 2024 en in 2025 met bijna € 12 miljoen. Met dit extra geleende geld hebben we de investeringen kunnen betalen.

In 2025 is een belastinglast geboekt van € 2,1 miljoen. In 2024 was de geboekte belastinglast € 3,5 miljoen. De te betalen vennootschapsbelasting over 2025 is ongeveer € 0,7 miljoen hoger dan de geboekte last. Dit door verschillen tussen de fiscale en commerciële grondslagen.

In de grafiek hieronder wordt inzicht gegeven in de kosten van de jaren 2025 en 2024 per kostensoort volgens het categoriale model.



7 Ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde

7.1 Marktwaarde in verhuurde staat

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om hun vastgoed te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit uit hoofde van vergelijkbaarheid met marktpartijen. Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een Handboek modelmatig waarderen marktwaarde opgesteld, waarin is uitgewerkt op welke manier de waardering moet plaatsvinden. Dit handboek kent twee waarderingsmodellen:

- De basiswaardering
- De full-waardering

Om de kosten voor taxaties, welke in de full-variant verplicht zijn, te beperken passen we het basismodel toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale en extramurale vastgoed zijn gewaardeerd op basis van de full-versie. Dit omdat de drempel van 5% van de totale huursom van dergelijk bezit wordt overschreden.

7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als voorgaand jaar nam de marktwaarde van het vastgoed sterk toe. De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is met ruim € 68 miljoen toegenomen naar een waarde van € 790 miljoen. Dit is een stijging van 9,5% ten opzichte van 2024. De stijging wordt veroorzaakt door voorraadmutaties van € 34 miljoen, met name door nieuw opgeleverde woningen. De waarde van het vastgoed in portefeuille is met € 34 miljoen toegenomen.

De aanpassingen van de huren heeft een positieve uitwerking gehad op de marktwaarde. De marktwaarde steeg hierdoor in 2025 met € 13 miljoen.

Ook de leegwaarde heeft een positief effect gehad op de waardeontwikkeling. De marktwaarde nam door toename van de WOZ- en leegwaarde met € 13 miljoen toe.

7.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de

beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt neemt.

In het handboek 2024 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de berekening van de beleidswaarde:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder.
- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- Ook het onderhoud verandert. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- Als er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen behalve uit wetgeving ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Het voornemen is om vanaf de jaarrekening 2026 de beleidswaarde ook toe te passen als waarderingsgrondslag in plaats van alleen als toelichting in de jaarrekening.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan

het deel van de waarde van het vastgoed en dus van 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.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periodes, onder meer samenhangend met:

1. Aanpassing van de huurstijgingsparameter

Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een inschatting van Ons Huis ten aanzien van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals; passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over de huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombelid.

2. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet

Vanaf 2024 wordt de discontovoet volgens de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet (WACC-methode) berekend, dus op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet. De disconteringsvoet wordt voor alle corporaties hetzelfde, ongeacht verschillen in regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB en de niet-DAEB portefeuille.

3. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening

van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten

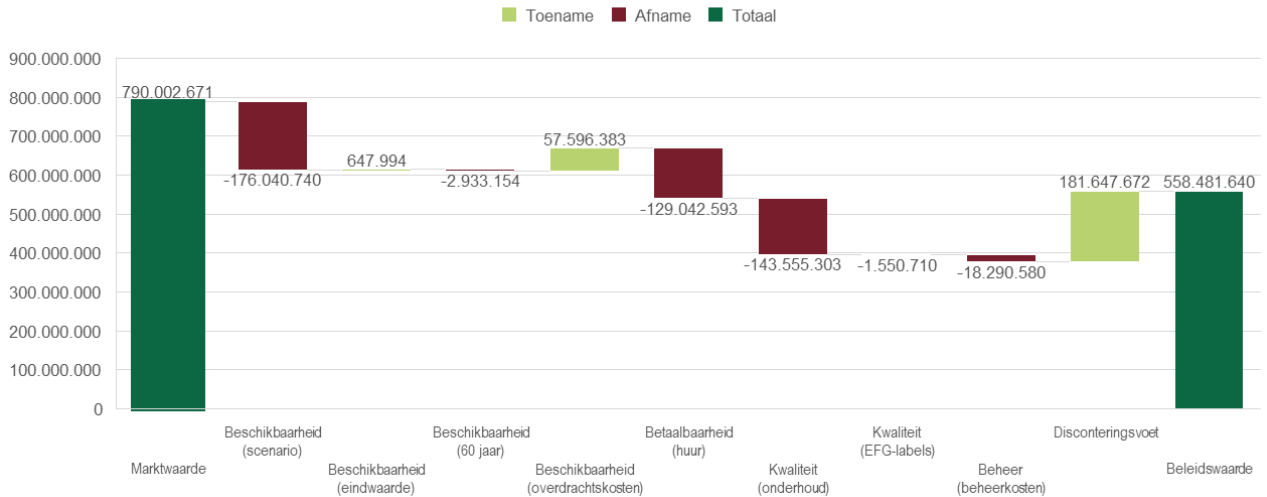
4. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten

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

Het bestuur van Ons Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 232 miljoen (2024: € 115 miljoen). Dit impliceert dat 47% (2024: 24%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is van de marktwaarde in verhuurde staat afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Ons Huis. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Ons Huis. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat vier afslagen gehanteerd. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000,-):

Beleidswaterval eind 2025



Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario “doorexpluiten” (in plaats van de hoogste van “doorexpluiten” en “uitponden”). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.

Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.

Kwaliteit

De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de Discounted Cash Flow-periode (DCF-periode).

Beheer

De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de DCF-periode.

Discontovoet

De aanpassing van de discontovoet is nieuw in de beleidswaarde berekening vanaf eind 2024. In de jaren daarvoor werd de marktwaarde discontovoet toegepast en was er dus geen verschil. Vanaf 2024 wordt de discontovoet op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet (WACC-methode). De disconteringsvoet is bepaald door Aw, WSW en BZK en is voor alle corporaties hetzelfde. In feite zijn na aanpassing van de discontovoet alle uitgangspunten voor de marktwaarde in verhuurde staat aangepast en is de beleidswaarde een op zichzelf staande waarde geworden.

8 Kengetallen

Omschrijving	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen (excl. intramurale zorgeenheden)	4.308	4.130	4.028	4.014	4.045
- Zorgeenheden intramuraal	625	625	625	742	736
- Bedrijfspannen	66	66	66	66	72
- Maatschappelijk vastgoed	64	64	64	64	64
- Garages en berguimten *3)	137	106	106	106	106
- Parkeerplaatsen *4)	107	76	76	76	76
Totaal	5.307	5.067	4.965	5.068	5.099
Mutaties woningbezit in het boekjaar:					
- Opgeleverd	179	106	3	0	0
- Aangekocht	0	0	0	0	0
- Verkocht uit exploitatie	1	4	33	21	11
- Naar vastgoed in ontwikkeling i.v.m. sloop	0	0	0	0	384
- Omgebouwd naar bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Uit exploitatie genomen t.b.v. verkoop	0	0	2	4	2
- In ontwikkeling	0	179	285	3	0
Aantal woningen per huurklasse:					
- Goedkoop (≤ € 477)	369	332	550	574	683
- Betaalbaar (> € 477 ≤ € 683)	2.595	2.635	2.612	2.025	2.533
- Middelduur (> € 683 ≤ € 900)	1.059	978	659	1.205	603
- Duur (DAEB) (> € 900)	85	0	1	0	1
- Duur (niet-DAEB) (> € 900)	200	185	206	210	225
- Intramurale zorgeenheden	625	625	625	742	736
Verhuur en incasso:					
- Huurachterstand in % van huren en vergoedingen	0,7	0,7	1,2	0,8	1,6
- Huurderving in % van huren en vergoedingen (geschoond)	1,0	0,6	0,6	0,6	0,9
- Aantal verhuringen	460	440	280	307	418
- Mutatiegraad in %*1)	5,4	6,3	6,0	6,0	8,1
- Leegstandspercentage ongeschoond (december)	1,8	1,6	1,5	0,9	2,1
- Leegstandspercentage geschoond (december)	0,6	0,6	0,9	0,4	0,8
- Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	668	622	626	623	641
- Gemiddelde huurverhoging in %	4,4	5,0	-0,6	2,2	0,1
- Huurkapitalisatiefactor *2)	19,0	19,1	17,6	18,7	18,3
- Percentage gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs	64	63	62	70	68
- Gemiddeld aantal punten per woning	167	160	155	158	153

*1) 2021 hoger door gedwongen verhuizingen i.v.m. toekomstig sloop.

*2) Vastgoedbeleggingen in exploitatie gedeeld door de jaarhuur.

*3) toename 2025 is als gevolg van andere wijze van administreren als losverhuurbaar object.

*4) toename 2025 is als gevolg nieuwbouw ledeboer (25) en administreren als losverhuurbaar object (6).

Omschrijving	2025	2024	2023	2022	2021
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit in %	61,8	64,0	62,8	63,1	64,4
- Loan to value marktwaarde in %	34,4	36,0	34,0	33,5	34,4
- Loan to value WOZ-waarde in %	23,2	23,5	22,0	28,2	29,6
- Loan to value beleidswaarde in%	48,6	42,8	64,5	45,1	52,1
- Interest Coverage Ratio (ICR)	2,6	2,7	3,2	2,7	2,9
- Operationele kasstroom in € per verhuureenheid	1.923	1.681	2.319	1.954	2.012
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per verhuureenheid):					
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie	148.860	142.401	133.141	140.786	140.583
- Eigen vermogen	93.380	95.819	86.415	91.186	93.574
- Langlopende schulden	51.273	49.569	40.748	45.438	42.447
- Totaal opbrengsten (excl. waardeveranderingen)	8.369	8.027	8.397	7.940	8.200
- Personeelskosten	1.178	1.094	1.064	938	841
- Onderhoudslasten	2.251	2.554	1.598	2.114	1.601
- Overige bedrijfslasten (excl. sectorspecifieke heffingen)	1.375	1.379	1.364	1.217	1.164
- Sectorspecifieke heffingen	24	23	78	519	1.229
- Financiële lasten (na aftrek baten)	1.194	1.055	944	1.010	1.086

9 De toekomst

9.1 Toekomstperspectief

We zien verschillende ontwikkelingen op ons afkomen. Enerzijds ontwikkelingen die een grote mate van zekerheid hebben, zoals vergrijzing, klimaatverandering, individualisering, afnemende beroepsbevolking en digitalisering. Anderzijds zien we ontwikkelingen die meer variatie kennen, zoals de technologische ontwikkeling, immigratie, economie, en de politieke ruimte die we als corporatie al dan niet krijgen. We volgen de ontwikkelingen actief en vertalen ze naar onze strategische koers. Daarbij leggen we onze focus nog meer op de buurt en haar bewoners. Dat is het vertrekpunt voor ons handelen. We richten ons op een bredere doelgroep omdat diversiteit aan woningen en bewoners bijdraagt aan een vitale wijk. We zien de doelgroep toenemen, omdat koopwoningen steeds onbereikbaar worden door de gestegen prijzen. In de portefeuillestrategie maken we zichtbaar wat de effecten zijn van vergrijzing, gezinsverdunding en duurzaamheid op onze wensportefeuille. Zo stemmen we onze woningvoorraad steeds af op de toekomst. Voor de dagelijkse dienstverlening hanteren we een kortere cyclus. Daar gebruiken we de uitkomsten van KWH-metingen om onze dienstverlening te optimaliseren. Ook breiden we de bewonersparticipatie uit met verschillende vormen.

We hebben de risico's in kaart gebracht die onze strategische doelstellingen bedreigen. Hierop zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Maar niet alles is te voorzien of te beïnvloeden. Dan moet je bijsturen. De niet beïnvloedbare ontwikkelingen vertalen we naar mogelijke consequenties en rekenen we door in scenario's. Voorbeelden hiervan zijn de hogere rente, wijzigingen in het huurbeleid, wettelijke eisen op het gebied van milieu en veiligheid. We hebben mogelijkheden om bij te sturen in onze investeringsplanning, het verkoopprogramma en aanvullende huurverhogingen of bij

te sturen door de organisatiekosten te verlagen. Zo blijven we ook in de toekomst werken aan voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare buurten.

Het investeren in leefbare buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad, is een zaak van lange adem. Vastgoedontwikkeling kent een lange doorlooptijd en de samenstelling van buurten verandert niet zo snel. Het is belangrijk om inzicht te hebben in lange termijn plannen en ontwikkelingen die deze plannen raken. Daarom werken we met een horizon van tien jaar. We vertalen al onze plannen binnen deze termijn in financiële cijfers en bewaken daarmee de financiële continuïteit. Ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Daarom werken we met scenarioplanning om inzicht te krijgen in mogelijke effecten, zodat we hierop kunnen anticiperen met mogelijke bijstuuringsmaatregelen. Eén ding is zeker, het gaat niet lopen zoals we nu hebben gepland. Bij elke belangrijke omstandigheid die gevolgen heeft voor onze financiële positie maken we een actualisatie op de financiële meerjarenprognose: de rolling forecast. Dit gaat dan om investeringsbesluiten, het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in de verwachting van economische omstandigheden.

9.2 Financiële positie

We zijn een kapitaalintensieve onderneming. De rentelasten maken een groot deel uit van de totale bedrijfslasten. Het financieringsbeleid is dus een belangrijk onderdeel van het totale beleid van Ons Huis. Onze financiële doelstellingen en de randvoorwaarden voor het financieel beleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut.

Kasstromen

Een goede operationele kasstroom is nodig in onze kapitaalintensieve sector. De operationele kasstroom is een belangrijk onderdeel in de toetsingscriteria van onze toezichthouders, de Aw en het WSW.

Kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Operationele kasstromen	8.800	7.591	9.623	9.948	8.977	6.091	6.432	8.689	7.876	7.569
(Des)investeringskasstromen	-26.354	-33.956	-38.290	-31.469	-15.728	-7.525	-6.398	-2.018	-3.399	-2.995
Financieringskasstromen	17.031	25.536	28.666	21.522	6.751	1.435	-33	-6.671	-1.770	-1.638

Bron: rolling forecast 20-03-2026

De huurontwikkeling is de afgelopen jaren achtergebleven op de inflatie. Hiernaast zetten we veel middelen in op het bestaande bezit. We hebben hierdoor meer te lenen. Meer lenen betekent meer rentekosten. Ook de met

renovatie samenhangende onderhoudskosten drukken ook de operationele kasstroom.

De gemiddelde operationele kasstroom in de komende begrotingsperiode (2026 tot en met 2035) is

€ 8,2 miljoen. In de jaren waar de kasstroom onder dit gemiddelde komt voeren we meer onderhoud uit als gevolg van de op dat moment geplande projecten. Uitzondering hierop is het jaar 2027. In dat jaar missen we de huurinkomsten van vernieuwbouw project de Klomp.

De begrote investeringen zijn hoger dan de begrote operationele kasstromen. Het saldo leningen neemt toe met een piek tot € 372 miljoen in 2031.

Ontwikkeling ratio's

We willen maximaal presteren richting onze huurders maar om de financiële continuïteit te waarborgen moeten we voldoen aan de financiële ratio's die zijn gesteld door de externe toezichthouders. De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio). De ratio's moeten aan de gestelde norm voldoen: enerzijds op geconsolideerd, DAEB, niet-DAEB en geconsolideerd verbandingen niveau. Anderzijds in de jaarschijven van de laatst gerealiseerde en afgesloten jaarrekening (dVi) en de vijfjaarsprognose, aansluitend met de meerjarenbegroting (dPi).

Financiële continuïteit		Norm Aw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Interest Coverage Ratio (ICR)	DAEB	Min. 1,4 *	2,0	1,7	2,0	1,9	1,8	1,5	1,4	1,6	1,5	1,4
Interest Coverage Ratio (ICR)	niet-DAEB	Min. 1,8	9,8	16,6	5,6	2,7	2,2	1,8	2,4	2,7	2,8	3,0
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Max. 70%	58,4	60,8	60,4	63,8	64,1	63,0	62,1	60,0	58,9	57,8
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Max. 70%	7,7	14,9	27,2	25,5	25,7	25,7	25,7	25,9	25,6	25,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	DAEB	Min. 30%	50,1	48,7	47,9	45,2	45,1	45,7	46,6	48,0	49,3	50,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	niet-DAEB	Min. 30%	91,9	86,2	72,3	74,0	74,0	73,8	73,7	73,6	74,3	75,1
Dekkingsratio marktwaarde	DAEB	Max. 70%	37,3	39,1	38,6	40,8	40,9	40,1	39,5	37,9	37,0	36,2
Dekkingsratio marktwaarde	niet-DAEB	Max. 70%	7,6	15,7	30,3	28,0	27,6	27,3	26,8	26,5	25,8	25,1
Onderpandratio marktwaarde	Ti	Max. 70%	38,3	39,8	37,5	39,2	39,3	38,6	38,0	36,5	35,6	34,9

Bron: rolling forecast 20-03-2026

De ICR DAEB is de meest kritische factor bij Ons Huis. Door de hoge inflatie en hogere rente zijn de kosten het afgelopen jaar sterk toegenomen. De operationele kasstroom staat hierdoor onder druk. De ICR DAEB blijft nog boven het minimum van Aw en WSW. De ICR de 5 jaren rond de 1,8 schommelen. Doordat we in deze jaren nog stevig investeren nemen de rentekosten toe en hebben we in de periode na 5 jaar minder ruimte om te investeren.

De kosten- en renteontwikkeling is wel een belangrijke factor voor komende jaren. Wanneer deze verder toenemen moeten we andere keuzes maken, met name in de investeringen.

De Loan-to-Value (LtV) beleidswaarde is op basis van de nieuwe systematiek minder een probleem geworden. De waarde is flink gestegen en hoewel de gestelde normen ook zijn bijgesteld komt de gestelde grens op basis van de actuele doorrekening nog niet in de buurt.

Deel 3

Jaarrekening 2025

Ons Huis jouw thuis



**ons
huis**

Jaarrekening Ons Huis 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	66
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	68
3	Kasstroomoverzicht 2025	69
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	71
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	91
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	110
7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	117
8	Overige informatie	128

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	688.959.196	623.904.901
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.043.473	97.640.497
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	792.335	26.684.869
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>790.795.004</u>	<u>748.230.267</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.106.319	4.090.078
Financiële vaste activa (3)		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	35.081	37.225
Andere deelnemingen	955.354	925.824
Latente belastingvordering(en)	1.865.076	1.175.127
Totaal van financiële vaste activa	<u>2.855.511</u>	<u>2.138.176</u>
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	<u>797.756.834</u>	<u>754.458.521</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Overige voorraden	147.739	112.638
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	171.995	117.097
Overheid	542.216	390.008
Belastingen en premies sociale verzekering	1.132.495	1.986.258
Overige vorderingen	47.508	238.583
Overlopende activa	136.282	281.879
Totaal van vorderingen	<u>2.030.496</u>	<u>3.013.825</u>
Liquide middelen (6)	<u>1.353.246</u>	<u>1.316.660</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>3.531.481</u>	<u>4.443.123</u>
TOTAAL VAN ACTIVA	<u><u>801.288.315</u></u>	<u><u>758.901.644</u></u>

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserves	331.884.533	300.879.502
Overige reserves	153.630.575	128.172.992
Resultaat na belastingen van het boekjaar	10.050.086	56.462.615
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	495.565.194	485.515.109
Voorzieningen	(8)	
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.313.798	1.198.763
Latente belastingverplichtingen	2.251.697	2.212.784
Overige voorzieningen	192.490	126.291
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	21.757.985	3.537.838
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	7.105.000	7.105.000
Schulden aan banken	264.754.445	243.814.231
Overige schulden	248.390	248.913
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	272.107.835	251.168.144
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan overheid	-	3.538
Schulden aan banken	2.059.786	11.156.589
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.129.024	2.220.468
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	924.639	700.695
Overige schulden	31.392	29.213
Overlopende passiva	4.712.460	4.570.050
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	11.857.301	18.680.553
TOTAAL VAN PASSIVA	801.288.315	758.901.644

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	41.548.026	37.704.609
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.612.557	1.644.726
Lasten servicecontracten	(13)	-1.754.095	-1.616.734
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.269.839	-2.964.049
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-14.187.005	-15.088.149
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.544.312	-2.309.804
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.405.332	17.370.599
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	385.826	1.992.080
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-96.457	-1.357.562
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		289.369	634.518
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-33.660.140	10.008.240
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	33.090.242	39.780.010
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-569.898	49.788.250
Opbrengsten overige activiteiten	(21)	216.776	178.846
Kosten overige activiteiten	(22)	-167.994	-132.610
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		48.782	46.236
Overige organisatiekosten	(23)	-1.526.606	-1.426.958
Kosten omtrent leefbaarheid	(24)	-1.124.432	-1.221.125
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	38.393	76.882
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-6.377.378	-5.422.165
Totaal van financiële baten en lasten		-6.338.985	-5.345.283
Totaal van resultaat voor belastingen		12.183.562	59.846.237
Belastingen	(27)	-2.160.862	-3.501.613
Resultaat uit deelnemingen	(28)	27.386	117.991
Totaal van resultaat na belastingen		10.050.086	56.462.615

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	41.479.686		37.927.494	
Vergoedingen	1.480.115		1.824.069	
Overige bedrijfsontvangsten	380.204		206.993	
Ontvangen interest	75.803		51.753	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		43.415.808		40.010.309
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-		3.706	
Betalingen aan werknemers	6.171.005		5.501.745	
Onderhoudsuitgaven	11.508.425		12.507.982	
Overige bedrijfsuitgaven	7.056.089		6.619.357	
Betaalde interest	6.258.067		4.847.125	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	125.589		115.318	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	131.747		363.488	
Vennootschapsbelasting	1.958.135		1.532.200	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-33.209.057		-31.490.921
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		10.206.751		8.519.388
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		222.434		1.837.867
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>				
Nieuwbouw huur	10.118.828		50.231.104	
Verbeteruitgaven	11.697.351		2.487.783	
Investerings overig	559.272		276.156	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		-22.375.451		-52.995.043
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-22.153.017		-51.157.176
<i>FVA</i>				
Uitgaven overig		-		658.075
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-22.153.017		-51.815.251
transporteren		-11.946.266		-43.295.863

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		-11.946.266		-43.295.863
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		23.000.000		60.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		11.097.121		25.173.629
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.902.879		34.826.371
		<u>-43.387</u>		<u>-8.469.492</u>
Liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen	-43.387		-8.469.492	
Wijziging kortgeld	79.973		77.710	
		<u>36.586</u>		<u>-8.391.782</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.316.660		9.708.442	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.353.246		1.316.660	
		<u>36.586</u>		<u>-8.391.782</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

R.K. Woningstichting Ons huis (KvK: 06032993), statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudend aan Eeftinksweg 50 in Enschede, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals beschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het werkgebied beperkt zich tot de eigen woningmarktregio Oost-Nederland zoals beschreven in artikel 34 lid 1a BTIV. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025. De jaarrekening is opgemaakt op 20 mei 2026.

Vergelijking met voorgaand jaar

De cijfers voor 2024 zijn, waar nodig, opnieuw gerubriceerd om een vergelijk met 2025 mogelijk te maken. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan het gewaarmerkte jaarverslag over 2024 van R.K. Woningstichting Ons Huis in Enschede.

Groepsverhoudingen

R.K. Woningstichting Ons Huis (in dit verslag verder omschreven als "Ons Huis") te Enschede staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hieronder opgenomen:

naam	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	hoofdactiviteit
<i>geconsolideerde maatschappijen:</i>			
-			
<i>niet-geconsolideerde maatschappijen:</i>			
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	Enschede	100%	projectontwikkeling
M.F.A. Velve Lindenhof V.O.F.	Enschede	50%	vastgoedexploitatie
<i>indirecte kapitaalbelangen:</i>			
V.O.F. Het Ledeboer	Enschede	50%	projectontwikkeling

Consolidatievrijstelling

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening is niet verplicht volgens artikel 2:407 lid 1a BW wanneer de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel. Op basis hiervan heeft geen consolidatie plaatsgevonden van de 100% dochter Ons Huis Project Ontwikkeling I B.V. De overige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Salderen

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ons Huis en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Er is geen sprake van dergelijke transacties met verbonden partijen.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van BTiV, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en Titel 9 Boek 2 BW.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTiV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Tevens is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTiV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTiV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTiV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTiV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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 prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling 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 prestatie-eenheden 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 prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van prestatie-eenheden en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden 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 getroffen moeten worden in samenhang met de transactie.

Als 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.

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 als alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat ook de functionele valuta is van de onderneming.

Schattingswijzigingen

Er zijn geen schattingswijzigingen ten opzichte van 2024.

Gebruik van 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

Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn voor het op basis van de full-versie gewaarde vastgoed mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde is bedoeld om inzicht te geven in de verdien capaciteit van vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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 en herstructureringen. 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 toegelaten instelling 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 toegelaten instelling. 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 belastingpositie (inclusief 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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten en de transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in de "Grondslagen voor de bepaling van het resultaat", onderdeel "Rentebaten en rentelasten" in deze jaarrekening. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde; de marktwaarde in verhuurde staat.

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 toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingcomplex 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 vastgoed".

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed. Ook op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel uit 2017 zijn verhuureenheden aangemerkt als niet-DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Ons Huis richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Op basis van gemaakte afspraken is een zeer beperkt deel van de portefeuille bestemd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt met ingang van jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025").

Ons Huis past voor het grootste deel van het bezit (de reguliere woningen en parkeerplaatsen) de basisversie toe. Voor het overige bezit past Ons Huis de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Dit betreft circa 15% van de waarde van het vastgoed.

De basisversie leidt tot een modelmatige waardering op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt eveneens modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Vastgoed waarbij het modelmatig waarderen niet goed toepasbaar is door de specifieke omstandigheden van het vastgoed, is gewaardeerd met behulp van inschakeling van een externe taxateur (full-versie).

Basisversie

Om de basisversie te kunnen toepassen heeft Ons Huis een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daarom heeft Ons Huis geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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 een 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.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Ons Huis maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken 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;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat in de jaarrekening;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze zijn opgenomen in het handboek integraal zijn gevolgd.

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

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

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

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

Ons Huis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Voor verdere informatie over de uitgangspunten en parameters verwijzen we naar het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.

Full-versie

Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025. Ons Huis heeft de in het handboek voorgeschreven parameters, uitgangspunten en eventuele vrijheidsgraden toegepast. Bij de toepassing van de full-versie heeft Ons Huis voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Ons Huis opereert:

Woongelegenheden (Extramuraal zorgvastgoed)

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,25% - 6,50%
Disconteringsvoet	5,75% - 6,00%
Markthuur per maand	€ 767 - € 1.120

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,50% - 10,50%
Disconteringsvoet	6,00% - 9,50%
Markthuur per m2 VVO	€ 65 - € 140

Intramuraal zorgvastgoed

Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte Eigen parameter
Exit Yield	6,00% - 8,00%
Disconteringsvoet	5,50% - 7,00%
Markthuur per m2 VVO	€ 82 - € 155

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de gecertificeerde externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. De taxateur heeft hierbij per complex de parameters beoordeeld en op basis van zijn kennis en kunde aangepast.

In het boekjaar 2025 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie dat op basis van full versie wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een desk-review.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde, wordt voor het onrendabele deel een dotatie gedaan in de voorziening (zie: Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen). Voor het reeds geactiveerde deel van de investering wordt een onttrekking gedaan uit de gevormde voorziening.

Voor genoemde 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 toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit (realisatieplan) in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd" van het project.

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

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 ontwikkeling. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie is leidend voor het moment van herclassificatie. Als op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum, een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, is er geen sprake meer van duurzame exploitatie. Het moment van opzegging van de huurovereenkomst in verband met sloop betekent in feite ook dat er geen sprake is van duurzame exploitatie en vindt herclassificatie plaats. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling gebeurt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats als er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden 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 toegelaten instelling definieert dit als het moment dat er huurders in de woningen wonen. 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 herstructureringen.

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 Ons Huis. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden 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 basiskenmerken 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 door exploitatie-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 Ons Huis 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 beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Ons Huis 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.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor groot onderhoud aan onze bedrijfspanden worden geactiveerd wanneer deze voldoen aan de activeringscriteria.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. Deze waarde wordt berekend op basis van de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva. De berekening van de latente belastingvorderingen gebeurt tegen de vigerende belastingtarieven. De tijdelijke waarderingsverschillen hebben betrekking op leningen o/g en materiële vaste activa. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel wordt gerealiseerd. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt de netto rente van 1,76% gehanteerd (2024: 1,76%). Saldering van latenties vindt plaats als en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vorderingen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Ook voor vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Ons Huis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ons Huis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening. Bij vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering 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 financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogen instrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering gebracht op het eigen vermogen na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als financiële verplichting, worden gepresenteerd onder de schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserves

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

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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (realisatieplan) van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de totaal verwachte verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Wanneer noodzakelijk wordt er een voorziening gevormd voor latente belastingverplichtingen, zie verder onder "Belastingen".

Overige voorzieningen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde (rekenrente 3%, 2024: 3%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

De leningen worden ineens (fixe-leningen) afgelost bij einde leningovereenkomst.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa.

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

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Lastenverantwoording

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten: de verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten zijn opgenomen in de toelichting bij de betreffende Winst en verliesrekening post.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Ons Huis ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst) opgenomen. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreffen voornamelijk de kosten op het gebied van: governance en bestuur, portfoliomanagement, jaarverslaggeving en control en personeel, organisatie en ondernemingsraad. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 is R.K. Woningstichting Ons Huis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee woningcorporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). In VSO II zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van winstberekening. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO II per 1 januari 2023 op te zeggen. Het opzeggen van deze VSO heeft geen impact op de financiële positie in de jaarrekening 2025.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Ons Huis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van het bestuur en belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Verdeelsleutel toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening: Afschrijvingen en overige niet directe bedrijfslasten worden aan de activiteiten toegerekend op basis van het aandeel fte dat aan de activiteit is toe te rekenen. De personeelsbeloningen worden toegerekend op basis van verdeling personeelskosten.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling. Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.

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

Pensioenlasten

Ons Huis heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloon-regeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ons Huis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Ons Huis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ons Huis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument 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 de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolwaardering 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. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de onder de grondslag beschreven manier gewaardeerd.

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) niet toegestaan. Ons Huis heeft per 31 december 2025 geen derivaten.

Prijrisico

Ons Huis loopt beperkt prijsrisico over de voorraden, vlottende activa en passiva.

Valutarisico

Ons Huis is alleen werkzaam in Nederland (€) en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Ons Huis loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende vorderingen en schulden. Wijzigingen in de rentestanden beïnvloeden toekomstige kasstromen voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken. Renterisicospreiding en duration spelen een belangrijke rol bij het aantrekken van nieuwe leningen. Met betrekking tot de reële waarde van rentedragende leningen u/g loopt Ons Huis renterisico als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Ons Huis stuurt erop om te blijven voldoen aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 6.4, deel 2 "Bestuursverslag".

Liquiditeitsrisico

Ons Huis loopt liquiditeitsrisico over alle vorderingen en liquide middelen. Het totale risico is bijna € 4,4 miljoen. Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van € 3,0 miljoen bij de huisbankier. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt aan de bank.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de RTiV 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist.

De niet-DAEB activiteiten zijn er om de DAEB-activiteiten te ondersteunen. Het rendement dat op de niet-DAEB-activiteiten wordt behaald vloeit uiteindelijk terug naar de DAEB-tak. De niet-DAEB-activiteiten van Ons Huis betreffen:

- Het verhuren van woningen in het dure segment
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Het houden van de deelnemingen van Ons Huis. De activiteiten in deelnemingen zijn de afgelopen jaren teruggebracht. Het aantal deelnemingen wordt in de komende periode verder teruggebracht.

Uitgangspunten

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Hierin is de scheiding van het bezit opgenomen op het moment van scheiding (1-1-2017) en is de interne financiering van de DAEB aan de niet-DAEB-tak vastgelegd. Na het scheidingsmoment worden de posten waar mogelijk verdeeld op basis van directe scheiding op VHE-niveau of complexniveau. Dit betekent dat daar waar een directe relatie is met dan wel DAEB of niet-DAEB-bezit deze ook als zodanig wordt verantwoord in de DAEB of niet-DAEB-tak. Voor niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een toerekening aan de DAEB en niet-DAEB-tak op basis van een verdeling gebaseerd op het aantal verhuureenheden in de DAEB dan wel niet-DAEB-tak.

5 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
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	364.457.936	338.005.150	91.740.848	91.969.074
Herwaardering naar actuele waarde	282.010.163	253.497.301	18.869.338	12.319.041
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.563.198	-20.846.737	-12.969.689	-13.900.236
Stand per 1 januari	<u>623.904.901</u>	<u>570.655.714</u>	<u>97.640.497</u>	<u>90.387.879</u>
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	34.106.461	20.275.898	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.126.484	975.703	315.581	100.631
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-266.025	-181.497	-364.412
Herwaarderingen	28.427.008	28.401.665	2.726.613	6.585.852
(Terugnemen) Waardeverminderingen	1.394.342	3.861.946	542.279	930.547
Totaal mutaties 2025	<u>65.054.295</u>	<u>53.249.187</u>	<u>3.402.976</u>	<u>7.252.618</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	413.979.792	364.457.936	92.023.521	91.740.848
Herwaardering naar actuele waarde	310.437.171	282.010.163	21.447.362	18.869.338
Cumulatieve waardeverminderingen	-35.457.767	-22.563.198	-12.427.410	-12.969.689
	<u>688.959.196</u>	<u>623.904.901</u>	<u>101.043.473</u>	<u>97.640.497</u>

Marktwaarde

Ons Huis heeft voor alle woongelegenheden gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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. Omdat de huursom van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en intra- en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, hanteert Ons Huis hiervoor de full-versie.

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%.

Toelichting marktwaarde (in verhuurde staat)

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTiV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de DCF-methode bepaald. De waardering tegen marktwaarde gebeurt op basis van waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn zuiver DAEB dan wel niet-DAEB en zijn ten behoeve van de berekening van de marktwaarde door middel van de volgende indeling bepaald:

Bedragen x € 1			
Type	Waardering	Aantal	Waarde
Woongelegenheden - eengezinswoning (EGW)	Basis	2.100	334.881.000
Woongelegenheden - meergezinswoning (MGW)	Basis	2.112	333.973.000
Woongelegenheden - extramuraal zorgeneheid	Full	96	14.703.000
Intramuraal zorgvastgoed	Full	625	79.395.000
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	Full	66	15.237.000
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	Full	64	10.613.000
Parkeergelegenheden - parkeerplaats	Basis	107	450.000
Parkeergelegenheden - garage	Basis	137	751.000
Totaal		5.307	790.003.000

De waarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2024 met € 68,5 miljoen toegenomen. In onderstaande overzicht zijn per soort de mutaties in marktwaarde van 2024 naar 2025 opgenomen.

Verloopoverzicht marktwaarde 2024 naar 2025 (bedragen x € 1)	
Marktwaarde 2024	721.545.000
Voorraadmutaties	34.156.000
Methodische wijzigingen	0
Mutatie objectgegevens	22.591.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	14.204.000
Mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktonwikkelingen	-2.493.000
Marktwaarde 2025	790.003.000

Onderstaand het overzicht van de parameters die op zichzelf een waardemutatie groter dan plus of min 0,5% hebben veroorzaakt ten opzichte van de marktwaarde van 2024.

Oorzaak (bedragen x € 1)	Mutatie	Vershil	Soort wijziging
Nieuwbouw	34.341.000	4,65%	Voorraadmutatie
Contractuur	13.501.000	1,87%	Mutatie vastgoedgegevens
Complexdefinitie en verkooprestricties	4.932.000	0,68%	Mutatie vastgoedgegevens
Validatie disconteringsvoet	13.956.000	1,93%	Mutatie a.g.v. validatie
Reguliere huurstijging	-5.028.000	-0,70%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Markthuur	4.375.000	0,61%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Historische leegwaardestijging	4.532.000	0,63%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Leegwaardestijging	8.014.000	1,11%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.219.000	-0,58%	Mutatie parameters a.g.v. markt
Disconteringsvoet	-9.183.000	-1,27%	Mutatie parameters a.g.v. markt

De verdeling tussen de basisversie en fullversie in vergelijk met DAEB/niet-DAEB ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1	Totaal	Basisversie		Fullversie	
		Aantal	Waarde	Aantal	Waarde
DAEB		3.878	584.248.000	785	104.711.000
Niet-DAEB		578	85.807.000	66	15.237.000
Totaal		4.456	670.055.000	851	119.948.000

In 2017 is de verdeling DAEB/niet-DAEB overgenomen conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In de jaren hierna hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

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

Modelparameters algemeen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	7,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index huurstijging (t-1) (gereg. won.)		Prijs	Prijs	Prijs	Prijs	Prijs	Prijs
Huurstijging boven index (gereg. won.)		0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%

Modelparameters per type vastgoed bezit Ons Huis (prijspeil eerste prognosejaar)

Woongelegenheden	EGW	MGW	Extramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 1.025 - € 1.382	€ 807 - € 1.557	€ 2.102 - € 2.459
Mutatiekosten per vhe	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerlasten per vhe	€ 739 - € 1.413	€ 637 - € 1.455	€ 724 - € 995
Disconteringsvoet	8,61% - 9,03%	9,06% - 9,48%	5,75% - 6,00%

Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 194 - € 22.316	€ 153 - € 10.784	€ 389 - € 4.841
Mutatiekosten per vhe	€ 690 - € 77.824	€ 409 - € 21.253	€ 1.074 - € 7.933
Beheerlasten per vhe	€ 360 - € 25.562	€ 241 - € 9.167	€ 517 - € 2.647
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6
Disconteringsvoet	7,75% - 9,50%	6,00% - 9,50%	5,50% - 7,00%

Toelichting waardering bezit (marktwaarde en beleidswaarde)

DAEB (x € 1)	EGW / MGW		intramuraal zorg vastgoed		MOG	totaal 2025	totaal 2024
	EGW	MGW	extramuraal	intramuraal			
Variant waarderingshandboek	Basis	Full	Full	Full			
Aantal	3.878	96	625	64		4.663	4.484
Marktwaarde	584.248.083	14.703.455	79.395.117	10.612.541		688.959.196	623.904.902
Beleidswaarde	355.425.604	13.365.508	79.395.117	10.612.541		458.798.770	507.458.232
Gegevens marktwaarde (moment waarden)							
- Totaal markt jaarhuur	46.391.205	1.038.676					
- Totaal actuele contracthuur	29.584.101	929.292					
- Totaal onderhoudskosten	7.889.831	213.676					
- Totaal beheerkosten	3.851.468	81.670					
- Totaal leegwaarde	1.086.898.733	21.059.231					
- Correctie afkoop erfpacht	0	0					
- Correctie achterstallig onderhoud	0	0					
- Gemiddelde disconteringsvoet	9,03%	5,88%					
Gegevens beleidswaarde (moment waarden)							
- Totaal actuele streefhuur	33.188.070	937.704					
- Totaal onderhoudskosten	13.890.201	342.913					
- Totaal beheerkosten	4.526.046	112.077					
- Correctie afkoop erfpacht	0	0					
- Correctie achterstallig onderhoud	1.452.998	0					

Niet-DAEB (x € 1)	EGW / MGW		BOG	parkeer- gelegenheid en overig	totaal 2025	totaal 2024
	Basis	Full	Basis			
Variant waarderingshandboek						
Aantal	334	66	244	644	583	
Marktwaarde	84.605.789	15.236.502	1.201.182	101.043.473	97.640.497	
Beleidswaarde	83.245.185	15.236.502	1.201.182	99.682.869	99.073.104	
Gegevens marktwaarde (moment waarderen)						
- Totaal markt jaarhuur	4.860.271					
- Totaal actuele contracthuur	3.886.246					
- Totaal onderhoudskosten	806.522					
- Totaal beheerkosten	397.382					
- Totaal leegwaarde	136.575.310					
- Correctie afkoop erfpacht	0					
- Correctie achterstallig onderhoud	0					
- Gemiddelde disconteringsvoet	8,96%					
Gegevens beleidswaarde (moment waarderen)						
- Totaal actuele streefhuur	5.272.344					
- Totaal onderhoudskosten	1.236.927					
- Totaal beheerkosten	373.889					
- Correctie afkoop erfpacht	0					
- Correctie achterstallig onderhoud	97.712					

De marktwaarde is een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de impact op de waarde bij een aanpassing van drie belangrijke elementen in de marktwaardeberekening.

Sensitiviteit marktwaarde			
Categorie	Aanpassing	Verskil	x € 1
disconteringsvoet	toename van 0,5% in de jaren	-3,78%	-29.850.000
markthuur	toename 1% in basisjaar	0,11%	904.000
leegwaarde	toename 1% in basisjaar	0,61%	4.802.000

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 558.482.000

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

Uitgangspunten beleidswaarde	DAEB		Niet-DAEB	
	Aantal	x € 1	Aantal	x € 1
Gemiddelde beleidshuur per maand voor:				
- Eengezinswoningen		752		1.379
- Meergezinswoningen		674		1.262
- Extramurale wooneenheden		814		n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning		1.167		1.119
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning		3.582		3.703
Aantal verhuureenheden met EFG label	222	1.453.000	12	98.000

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Ons Huis is als volgt:

Elke woning heeft een streefhuur op basis van 97,5% maximaal redelijke huur op basis van de WWS. Sociale huurwoningen worden afgetopt op vastgestelde aftoppingsgrenzen die overeenkomen met de landelijke aftoppingsgrenzen (goedkoop, betaalbaar, duur).

In de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur van afgelopen jaar.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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 Ons Huis. 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.

Ons Huis beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht ons Huis conditiemetingen.

Hiertoe hanteert Ons Huis een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Ons Huis rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op een ingekochte prijslijst van een onafhankelijk inspectie- en adviesbureau, gespecialiseerd in vastgoedmanagement.

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 schattingonzekerheid.

In de MJOB houdt Ons Huis rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	19 jaar
Platdak vervanging	25 jaar
Hellend dak onderhoud	75 jaar
Gevelonderhoud	50 jaar
Keukens	20-25 jaar
Badkamer	40 jaar
Toilet	40 jaar

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

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 is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Ons Huis normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

In de berekeningssoftware worden onze eigen onderhoudskosten toegepast in plaats van de veronderstelde onderhoudskosten vanuit de modelmatige marktwaarde berekening.

De tijdshorizon die Ons Huis in ogenschouw neemt is 15 jaar. Dit geldt voor vastgoedsturing als de onderhoudsbegroting. De strategie per complex is bepaald in het proces van vastgoedsturing. In 2025 zijn voor alle woningcomplexen een complexsessie gehouden. Uiteindelijk volgt er voor het hele bezit een label uit (verkoop/sloop/investeren/doorexploiteren). Complexen die label investeren hebben worden in de tijd weggezet.

Ons Huis heeft de onderhoudsbegroting uitgewerkt voor de eerste 15 jaar. Op basis van inspectie nemen we alle elementen mee in deze jaren. In het meerjarenonderhoudspakket kunnen we een langere periode toepassen maar Ons Huis heeft niet voor alle complexen alle elementen in de onderhoudsbegroting zitten na die 15 jaar wellicht aan de orde komen.

Vanaf het 16e jaar rekenen we met de gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen van Ons Huis. Dit omdat deze werkzaamheden in de eerste periode ook representatief zijn voor de periode er na. Het woningbezit kent een evenwichtige opbouw voor wat betreft ouderdom (bouwjaren).

Het is de beste schatting van het totale bezit maar kan afwijken voor individuele complexen.

EFG labels

Ons Huis heeft nog 234 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien de kosten hiervoor als investering worden verantwoord en dus geen onderdeel uit maken van het onderhoud.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 0 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

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

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 onderstaand tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

Sensitiviteit beleidswaarde Aanpassing	DAEB		Niet-DAEB	
	%	x € 1	%	x € 1
€ 25 hogere streefhuur	5,48%	25.156.000	1,76%	1.750.000
€ 25 lagere streefhuur	-5,96%	-27.343.000	-1,72%	-1.719.000
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe	-3,41%	-15.667.000	-1,16%	-1.161.000
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe	3,41%	15.667.000	1,16%	1.161.000
€ 100 hogere beheerkostennorm	-3,41%	-15.667.000	-1,16%	-1.161.000
€ 100 lagere beheerkostennorm	3,41%	15.667.000	1,16%	1.161.000
0,5% hogere mutatiegraad	0,21%	954.000	0,63%	630.000
0,5% lagere mutatiegraad	-0,10%	-480.000	-0,25%	-247.000
0,5% hogere disconteringsvoet	-8,77%	-40.243.000	-9,39%	-9.363.000
0,5% lagere disconteringsvoet	10,24%	46.970.000	11,05%	11.018.000

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	26.684.868	300.367
<i>Mutaties</i>		
Investerings in nieuwbouw	2.751.377	9.403.803
Investerings in herstructureringsprojecten	7.569.128	40.507.992
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	12.661.016	1.722.662
Afboeking onrendabele toppen uit voorziening	-15.235.219	-7.390.068
Correctie onrendabele toppen (via overige waardeveranderingen W&V)	467.626	2.416.011
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-34.106.461	-20.275.898
Totaal mutaties 2025	-25.892.533	26.384.502
Boekwaarde per 31 december	792.335	26.684.869

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.495.786	11.247.726
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.405.707	-7.068.138
Herrekende stand per 1 januari	4.090.079	4.179.588
<i>Mutaties</i>		
Investerings	499.883	318.522
Afschrijvingen	-483.643	-408.032
Totaal mutaties 2025	16.240	-89.510
Boekwaarde per 31 december	4.106.319	4.090.078

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

De boekwaarde per 31 december 2025 bestaat voor € 3,3 miljoen uit bedrijfsgebouwen en -terreinen (31 december 2024: € 3,5 miljoen). Er is voor € 24.000 geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en -terreinen (2024: € 42.000).

De afschrijving betreft € 206.000 (2024: € 205.000). De opstallen zijn eind 2025 voor € 7,3 miljoen verzekerd (eind 2024: € 6,8 miljoen). Het afschrijvingspercentage bedraagt 3,3% tot 5%.

Het overige deel van de boekwaarde per 31 december 2025 bestaat voor € 792.000 uit andere vaste bedrijfsmiddelen (31 december 2024: € 593.000). Er is voor € 476.000 (2024: € 244.000) geïnvesteerd in deze bedrijfsmiddelen. De afschrijving betreft € 277.000 (2024: € 203.000). Het afschrijvingspercentage bedraagt 20%.

3. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vordering (en)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	-	37.225	925.824	1.175.127	2.138.176
Mutatie latente belastingvorderingen	-	-	-	689.949	689.949
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	-2.144	-	29.530	-	27.386
Voorzieningen	2.144	-2.144	-	-	-
Stand per 31 december 2025	-	35.081	955.354	1.865.076	2.855.511

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. te Enschede (100%)	-	-

Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. te Enschede (100%)	35.081	37.225

	2025	2024
	€	€
<i>Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	37.225	39.174
Afwaardering negatieve nettovermogenswaarde	-2.144	-1.949
Stand per 31 december	35.081	37.225

Aan Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. zijn t/m 2025 leningen verstrekt groot € 75.000.

Over het saldo van deze leningen wordt 2,1% rente per jaar berekend.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. heeft een negatieve netto vermogenswaarde. Deze negatieve netto vermogenswaarde hebben we in mindering gebracht op de vordering die we hebben op de groepsmaatschappij. De negatieve netto vermogenswaarde eind 2025 is groot € 40.000.

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Andere deelnemingen		
MFA Velve Lindenhof V.O.F. te Enschede (50%)	955.354	925.824
	2025	2024
	€	€
<i>MFA Velve Lindenhof V.O.F.</i>		
Stand per 1 januari	925.824	805.884
Aandeel in het resultaat	29.530	119.940
Stand per 31 december	955.354	925.824

Deelneming in rechtspersoon*1)	Eigen vermogen rechtspersoon	Jaar-omzet	Aandeel	Aandeel per 1-1	Mutaties in boekjaar	Aandeel per 31-12
<i>Groepsmaatschappijen:</i>						
Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-40.000	0	100,0 %	-38.000	-2.000	-40.000
<i>Andere deelnemingen:</i>						
MFA Velve Lindenhof V.O.F.	1.911.000	387.000	50,0 %	926.000	29.000	955.000
totaal				888.000	27.000	915.000
in mindering gebracht op vordering (financiële vaste activa)				-38.000	-2.000	-40.000
opgenomen onder voorziening deelnemingen				0	0	0
opgenomen onder deelnemingen				926.000	29.000	955.000

*1) Al onze deelnemingen hebben als vestigingsplaats de gemeente Enschede.

Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Het vermogen van Ons Huis Projectontwikkeling I B.V. bedraagt ultimo 2025 € 40.000 negatief.

In 2025 is een negatief resultaat geboekt van € 2.000. Het negatieve saldo netto vermogenswaarde van € 40.000 is in mindering gebracht op de vordering op de groepsmaatschappij.

MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Het resultaat over 2025 van de V.O.F is € 59.000 positief.

Het aandeel van Ons Huis in het resultaat 2025 is € 29.000.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	1.865.076	1.175.127

Waarderingsverschillen	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Nominale waarde	Contante waarde
vastgoedbeleggingen in exploitatie:					
- doorexplotatie	0	41.000	41.000	11.000	10.000
- afschrijvingspotentieel	0	5.954.000	5.954.000	1.536.000	1.272.000
leningen o/g	20.000.000	20.124.000	124.000	32.000	31.000
leningen u/g					
herinvesteringsreserve					
fiscale verliesverrekening					
niet aftrekbare rente	0	592.000	592.000	592.000	552.000
totaal	20.000.000	26.711.000	6.711.000	2.171.000	1.865.000

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

De latente belastingvordering eind 2025 heeft net als eind 2024 betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen voor:

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting in exploitatie blijven: nominaal € 11.000 (2024: € 19.000) en gewaardeerd tegen de contante waarde: € 10.000 (2024: € 19.000).

Het betreft hier overige materiële vaste activa in exploitatie.

De looptijd is 1 tot 15 afhankelijk van het actief.

- Het afschrijvingspotentieel: nominaal € 1,5 miljoen (2024: € 0,6 miljoen) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 1,3 miljoen (2024: € 0,6 miljoen).

De looptijd is tot 40 jaar afhankelijk van het actief.

- De leningenportefeuille: nominaal € 32.000 en (2024: € 48.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 31.000 (2024: € 46.000).

De looptijd is 2 jaar.

- De fiscale beperking van rente aftrek ATAD: nominaal € 592.000 (2024: 592.000) en in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde: € 552.000 (2024: € 542.000).

De looptijd is 4 jaar.

Voor onroerende zaken in exploitatie/ten dienste van de exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd/gebruikt bedraagt het tijdelijke verschil -/- € 142,1 miljoen nominaal. Vanwege de blijvende verhuur/blijvend gebruik zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, daarom bedraagt de contante waarde van de latente belastingclaim vrijwel nihil.

Latentie vastgoed bestemd voor verkoop:

Ons Huis heeft een vastgoedportefeuille van ruim 5.000 eenheden. Ons Huis waardeert haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ons Huis heeft in haar verkoopbeleid 43 eenheden opgenomen waarvan 8 naar verwachting in de komende 5 jaar. Ons Huis maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van de woningen worden gebruikt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Ons Huis waardeert haar belastinglatenties tegen contante waarde. Ons Huis waardeert de latente belastingverplichting voor de 8 woningen die binnen 5 jaar worden verkocht op nihil omdat Ons Huis het zeer waarschijnlijk acht dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor de betreffende woningen gedurende de levensduur van de woningen. In de komende 5 jaar worden ten minste 108 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexplotatie. De fiscale afwikkeling van deze nieuwbouwwoningen maakt het zeer waarschijnlijk dat de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	147.739	112.638

Er is geen voorziening voor incurantheid gevormd.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	325.995	281.097
Voorziening wegens oninbaarheid	-154.000	-164.000
	<u>171.995</u>	<u>117.097</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overheid		
Overheid	542.216	390.008
	<u>542.216</u>	<u>390.008</u>
Belastingen en premies sociale verzekering		
Verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat	1.132.495	1.986.258
	<u>1.132.495</u>	<u>1.986.258</u>
Overige vorderingen		
Te vorderen	47.508	238.583
	<u>47.508</u>	<u>238.583</u>
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente	35.377	72.786
Vooruitbetaald	27.666	190.300
Diversen	73.239	18.793
	<u>136.282</u>	<u>281.879</u>

De looptijd van alle vorderingen is korter dan een jaar.

6. Liquide middelen

Rekening courant Rabobank	4.848	2.517
Rekening courant ING Bank	148.018	113.510
Spaarrekeningen	1.200.000	1.200.000
Kas	380	633
	<u>1.353.246</u>	<u>1.316.660</u>

Al onze liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	300.879.501	265.816.343
Mutatie herwaarderingsreserve	31.153.621	34.987.517
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-148.589	75.642
Stand per 31 december	<u>331.884.533</u>	<u>300.879.502</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	128.172.992	196.313.627
Uit resultaatbestemming voorgaand boekjaar	56.462.615	-33.077.476
	<u>184.635.607</u>	<u>163.236.151</u>
Overheveling i.v.m. mutaties in herwaarderingsreserve	-31.153.621	-34.987.517
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	148.589	-75.642
Stand per 31 december	<u>153.630.575</u>	<u>128.172.992</u>

Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald op basis van het positieve verschil tussen de boekwaarde tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	56.462.615	-33.077.476
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-56.462.615	33.077.476
	<u>-</u>	<u>-</u>
Onverdeeld resultaat boekjaar	10.050.086	56.462.615
Stand per 31 december	<u>10.050.086</u>	<u>56.462.615</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2025 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 21 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De bestemming van het resultaat is niet expliciet vastgelegd in de statuten van Ons Huis.

Toelichting Eigen vermogen (na resultaatbestemming)

Per 31 december 2025 is in totaal € 331,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 300,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 € 231,5 miljoen (2024: € 115,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ons Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	1.198.763	16.907.432
Dotatie in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	33.350.254	2.506.974
Onttrekkingen in het boekjaar betreffende vastgoed in ontwikkeling	-15.235.219	-7.390.068
Vrijval voorziening betreffende vastgoed in ontwikkeling	-	-10.825.575
Stand per 31 december	<u>19.313.798</u>	<u>1.198.763</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	2025	2024
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	2.212.784	2.377.095
Dotatie in het boekjaar	38.913	-
Onttrekking voorziening	-	-164.311
Stand per 31 december	<u>2.251.697</u>	<u>2.212.784</u>

Tot en met het jaar 2016 paste Ons Huis een onderhoudsvoorziening toe in haar fiscale grondslagen. Door de belastingdienst is echter de vorming van de fiscale onderhoudsreserve op basis van het zogeheten piekvereiste ter discussie gesteld.

Om te voorkomen dat wij een flink bedrag belastingrente moesten betalen is in overleg met de belastingdienst besloten de onderhoudsreserve niet meer toe te passen. Er wordt op dit moment over dit onderwerp geprocedeerd door andere corporaties. Ons Huis heeft bezwaar gemaakt tegen de aangifte VPB 2018. Eind 2021 is met de belastingdienst een Vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten. In deze vaststelling is de waarde van de onderhoudsvoorziening overeengekomen op € 9,4 miljoen, zijnde het gemiddelde van het standpunt van de belastingdienst en onze berekening van de onderhoudsvoorziening. De VSO had een looptijd tot eind 2024, maar is verlengd tot eind 2029. Wanneer er tussentijds wel een uitspraak is gedaan wordt de onderhoudsvoorziening aangepast met inachtneming van deze uitspraak.

Wanneer er voor 2030 geen uitspraak door de rechter is gedaan valt de getroffen voorziening vrij in het belastingjaar 2029. Partijen treden dan met elkaar in overleg.

Op basis van de verwachting dat er voor 2030 geen uitspraak is gedaan door de rechter hebben wij een voorziening getroffen voor deze latente belastingverplichting. De looptijd is nog 4 jaar.

Voorziening voor uitgestelde beloningen

Stand per 1 januari	126.291	131.594
Dotatie	68.598	1.190
Onttrekking	-2.399	-6.493
Stand per 31 december	<u>192.490</u>	<u>126.291</u>

Circa € 10.000 heeft een verwachte looptijd korter dan 1 jaar, € 26.000 korter dan 5 jaar.

9. Langlopende schulden

Schulden aan overheid

	Schulden aan overheid
	€
Stand per 1 januari 2025	7.105.000
Mutatie	-
Langlopend deel per 31 december 2025	<u>7.105.000</u>

Schulden aan banken

	Schulden aan banken (excl. Agio Vestia- lening)	Schulden aan banken (Agio Vestia- lening)	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	241.447.655	2.366.576	243.814.231
Opgenomen gelden	23.000.000	-	23.000.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.000.000	-59.786	-2.059.786
Langlopend deel per 31 december 2025	<u>262.447.655</u>	<u>2.306.790</u>	<u>264.754.445</u>

De directe overheidsrisico's van de geldleningen o/g zijn allen overgenomen door het WSW, totaal € 274,6 miljoen inclusief het niet opgenomen deel (€ 3,0 miljoen) van onze variabele hoofdsomlening. Van de leningen heeft circa € 269,6 miljoen een looptijd langer dan 1 jaar en € 216,4 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 2,37% (2024: 2,37%). Het aflossingsbestanddeel in 2026 is € 2,0 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan overheid" danwel "Schulden aan banken".

De reële waarde (ofwel de tegen geldende marktrente contant gemaakte waarde van rente en aflossingsbedragen) van de langlopende schulden exclusief de opgelopen rente is € 250 miljoen (2024: € 257 miljoen). De geldende marktrente eind 2025 is 2,97% op basis van 10 jaar fixe (2024: 2,39%; 11 jaar fixe).

De reële waarde is berekend in de applicatie WALIS op basis van de rentecurves zoals deze door Ortec Finance zijn afgegeven voor het eerste kwartaal van 2026.

Vestia-lening

De met leningruil aangetrokken Vestia-lening is in de jaarrekening 2021 opgevoerd tegen reële waarde. De nominale lening van € 1.675.076 is opgenomen onder de post "Schulden aan banken (excl. Agio-Vestia-lening)".

Het agio is hierboven afzonderlijk opgenomen en valt vrij in 40 jaar (t/m 2061). Het deel dat via amortisatie in 2026 vrijvalt is opgenomen onder de kortlopende schulden onder "Schulden aan banken".

Overige schulden

	2025	2024
	€	€
<i>Overige schulden (Waarborgsommen)</i>		
Stand per 1 januari	248.913	236.157
Mutatie	-523	12.756
Langlopend deel per 31 december	<u>248.390</u>	<u>248.913</u>

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	3.538
Schulden aan banken	2.059.786	11.156.589
	<u>2.059.786</u>	<u>11.160.127</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>4.129.024</u>	<u>2.220.468</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
BTW	628.766	358.676
Loonheffing	157.773	161.749
Premies sociale verzekeringen en pensioenen	138.100	180.270
	<u>924.639</u>	<u>700.695</u>
Overige schulden		
Overige schulden	<u>31.392</u>	<u>29.213</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	3.035.593	2.860.160
Overige nog te betalen kosten	1.317.861	1.287.501
Vooruitontvangen bedragen huurders	352.945	412.967
Overige vooruitontvangen bedragen	6.061	9.422
	<u>4.712.460</u>	<u>4.570.050</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Ons Huis heeft op grond van artikel 10, lid 1 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant eind 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ons Huis niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichting niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ons Huis.

Deelnemers van het WSW dienen een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,167% over het verwachte geborgde schuldrestant eind voorgaand jaar. Ons Huis heeft voor 2026 rekening gehouden met een te betalen obligo van € 464.000.

Voor de door het WSW geborgde leningen is in de dVi2024 € 1,1 miljard aan WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2024) als onderpand ingezet. € 0,6 miljoen aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 23 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Kredietfaciliteit

Ons Huis heeft een kredietfaciliteit van totaal € 3,0 miljoen. Eind 2025 heeft Ons Huis geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

Onderhoud

Voor onderhoudswerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 2,7 miljoen (2024: € 1,6 miljoen).

Nieuw-/verbouw en overige investeringen

Voor nieuw- en verbouwwerkzaamheden zijn verplichtingen aangegaan voor € 15,8 miljoen (2024: € 2,1 miljoen).

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt ook door hen uitgevoerd.

Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (DC-regeling);
- In geval van tekorten bij het SPW heeft Ons Huis geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies;
- Als en voor zover een overschot of tekort in het fonds van invloed is op in de toekomst door Ons Huis te betalen premies, zal informatie worden verstrekt over de beschikbare gevolgen omtrent het overschot of tekort en de mogelijke gevolgen voor Ons Huis.

De beleidsdekkingsgraad bedroeg per 31 december 2025 143,1% (2024: 130,3%), waar deze minimaal 104,2% dient te zijn (voorgeschreven door De Nederlandse Bank).

Fiscale eenheid

Met ingang van 1 januari 2008 is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting tussen R.K. Woningstichting Ons Huis en Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.

Wet ketenaansprakelijkheid

Bij Ons Huis zijn geen verplichtingen bekend uit hoofde van de wet ketenaansprakelijkheid.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid samenwerkingsverbanden

Ons Huis is hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van MFA Velve Lindenhof V.O.F.

Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder "WNT-Verantwoording 2025 R.K. Woningstichting Ons Huis" aan het eind van hoofdstuk "7 Gescheiden vewrantwoording DAEB/ NIET-DAEB".

Verstreckte zekerheden

Er zijn geen verdere zekerheden verstrekt.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Zelfstandige woonegelegenheden	28.863.429	25.265.211
Intramuraal woningbezit	5.979.849	5.792.606
Extramuraal woningbezit	907.142	860.512
Maatschappelijk vastgoed	1.113.248	1.091.112
	<u>36.863.668</u>	<u>33.009.441</u>
Huurderving	-907.468	-574.611
Huurderving wegens oninbaarheid	-30.515	-39.504
Dotatie voorziening huurdebiteuren	23.000	12.000
	<u>35.948.685</u>	<u>32.407.326</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Zelfstandige woonegelegenheden	3.782.558	3.592.700
Overige eenheden	1.870.817	1.776.797
	<u>5.653.375</u>	<u>5.369.497</u>
Huurderving	-43.967	-75.296
Huurderving wegens oninbaarheid	2.933	-11.918
Dotatie voorziening huurdebiteuren	-13.000	15.000
	<u>5.599.341</u>	<u>5.297.283</u>
	<u>41.548.026</u>	<u>37.704.609</u>

De netto huur is per 1 juli 2025 verhoogd (gemiddeld 4,4%) (2024: 5,0%). Wij hanteren maximaal een inflatie volgende huurverhoging. Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd door middel van verhuur in de gemeenten Enschede (regio Twente).

We passen de huursombenadering toe.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige zaken, leveringen en diensten	1.668.508	1.708.905
Derving vergoedingen	-55.951	-64.179
	<u>1.612.557</u>	<u>1.644.726</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.754.095</u>	<u>1.616.734</u>
--------------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	<u>13.023</u>	<u>21.615</u>
transporteren	13.023	21.615

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	2025	2024
	€	€
Transport	13.023	21.615
Overige verhuurkosten	185	955
Overige kosten VVE's	111.257	99.971
Toegerekende personeelskosten	2.303.834	2.053.445
Toegerekende organisatiekosten	841.540	788.063
	<u>3.269.839</u>	<u>2.964.049</u>

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	5.035.947	4.448.048
Sociale lasten	712.742	665.898
Pensioenlasten	501.143	431.215
Overige personeelskosten	343.854	389.650
	<u>6.593.686</u>	<u>5.934.811</u>

Personeelsleden

Het totaal aantal werknemers ultimo 2025 is 69 (2024: 68). Geen van de werknemers is in het buitenland werkzaam.

Het gemiddeld aantal fte's van 2025 is 63,1 (2024: 61,1).

Hieronder de onderverdeling naar afdeling per einde jaar:

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	1,00	1,00
Controller	0,89	0,89
Staf	4,90	5,12
Bedrijfsbeheer	11,73	11,50
Wonen	33,05	32,05
Vastgoed	11,22	11,11
	<u>62,79</u>	<u>61,67</u>

	2025	2024
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.035.947	4.448.048
Sociale lasten	712.742	665.898
Pensioenlasten	501.143	431.215
Overige personeelskosten	343.854	389.650
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	483.643	408.032
Overige toe te rekenen organisatiekosten	1.873.610	1.951.283
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.950.939</u>	<u>8.294.126</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	2025	2024
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.145.373	2.895.012
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.352.455	2.236.692
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.208.631	1.139.302
- Overige activiteiten	167.994	134.966
- Overige organisatiekosten	1.107.360	1.017.339
- Leefbaarheid	969.126	870.815
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.950.939	8.294.126

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	35,14	34,89
- Lasten onderhoudsactiviteiten	26,28	26,97
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13,50	13,74
- Overige activiteiten	1,88	1,63
- Overige organisatiekosten	12,37	12,27
- Leefbaarheid	10,83	10,50
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2025	2024
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	4.964.056	5.024.590
Planmatig onderhoud	3.755.778	2.586.651
Groot onderhoud	1.548.147	3.629.573
Woningverbeteringen	2.027.259	1.907.666
Ter zake reeds verantwoord onder "personeelslasten"	-351.672	-208.715
Doorberekening interne kosten	-109.018	-45.453
Toegerekende personeelskosten	1.678.752	1.562.636
Toegerekende organisatiekosten	673.703	631.201
	14.187.005	15.088.149

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.917.790	1.721.600
Verzekeringen	344.502	325.377
Branchelidmaatschappen	61.840	61.581
Verhuurderbijdrage huurcommissie	26.248	19.543
Erfpacht	3.706	3.706
Diverse overige lasten	190.226	177.997
	2.544.312	2.309.804

TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	21.405.332	17.370.599
---	-------------------	-------------------

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	385.826	1.992.080
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	96.457	1.357.562
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	289.369	634.518

Verkopten 2025

Opbrengst verkoop 1 woning uit exploitatie	€ 397.000
Correctie opbrengst verkoop complex 2023	€ -7.000
Overige verkoopkosten	€ -4.000
Boekwaarde verkoop 1 woning uit exploitatie	€ -182.000
Correctie boekwaarde verkoop 49 kavels 2023	€ 85.000
Boekresultaat verkopen	€ 289.000

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname van geboekte waardeverminderingen	467.626	13.241.586
Waardeverminderingen investeringen in verslagjaar	-33.350.254	-2.506.974
Toegerekend toezicht	431.119	394.000
Toegerekende personeelskosten	-919.160	-841.556
Toegerekende organisatiekosten	-289.471	-278.816
	-33.660.140	10.008.240

Terugname waardeverminderingen investeringen 2025

Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel 40 grondgeb. won.	€ -369.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Ledeboer 41 app.	€ -99.000
Totaal (terugname) waardeverminderingen investeringen	€ -468.000

Waardeverminderingen 2025

Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Entreegebouw 37 app.	€ 717.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 37 app.	€ 899.000
Bijstell. onrendabele investering nieuwbouw Boswinkel Hoekgebouw 24 app.	€ 544.000
Bijstell. onrendabele investering verduurzaming Achtervoort 121 won.	€ 20.000
Onrendabele investering verduurzaming Borneostraat 73 won.	€ 13.141.000
Onrendabele investering verduurzaming Hogeland 141 won.	€ 6.797.000
Onrendabele investering verduurzaming Varvik 122 won.	€ 11.232.000
Totaal waardeverminderingen	€ 33.350.000

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie herwaarderingen DAEB	28.427.008	28.401.665
transporteren	28.427.008	28.401.665

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	2025	2024
	€	€
Transport	28.427.008	28.401.665
Mutatie herwaarderingen niet-DAEB	2.726.613	6.616.235
Mutatie afwaarderingen DAEB	1.394.342	3.831.563
Mutatie afwaarderingen niet-DAEB	542.279	930.547
	<u>33.090.242</u>	<u>39.780.010</u>
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>-569.898</u>	<u>49.788.250</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	215.051	178.846
Overig	1.725	-
	<u>216.776</u>	<u>178.846</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende personeelskosten	124.621	97.924
Toegerekende organisatiekosten	43.373	34.686
	<u>167.994</u>	<u>132.610</u>
23. Overige organisatiekosten		
Kosten RvC	85.849	93.926
Bedrijfsgezondheidszorg	17.150	10.089
Kosten OR	981	13
Accountantskosten	191.101	180.571
Obligheffing WSW	71.191	70.930
Bijdrage Aw	28.151	24.845
Advieskosten personeel	24.824	43.930
Toegerekende personeelskosten	875.641	786.362
Toegerekende organisatiekosten	231.718	216.292
	<u>1.526.606</u>	<u>1.426.958</u>

De bestuurskosten zijn bij ons niet volledig verantwoord onder overige organisatiekosten. Vanwege uitvoering van meer operationele werkzaamheden worden deze kosten ook nog verantwoord onder de kostendragers 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Accountantshonoraria

Onderzoek van de jaarrekening	166.000	153.000
Andere controlediensten	21.000	20.000
	<u>187.000</u>	<u>173.000</u>

Bovenstaande honoraria van BDO Accountants en Adviseurs zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Ons Huis, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	2025	2024
	€	€
24. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe kosten leefbaarheid	155.305	367.980
Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	691.678	592.888
Toegerekende organisatiekosten	277.449	260.257
	<u>1.124.432</u>	<u>1.221.125</u>

Totaal van financiële baten en lasten

25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige vorderingen	1.441	2.521
Rente op uitgezette middelen	36.952	74.361
	<u>38.393</u>	<u>76.882</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen overheid	-106.619	-106.531
Rente leningen kredietinstellingen	-6.243.125	-5.285.167
Rente waarborgsommen	-141	-1.950
Rente op kortlopende schulden kredietinstellingen	-17.202	-14.220
Rente op overige kortlopende schulden	59.468	59.046
Disagio WSW	-69.759	-73.343
	<u>-6.377.378</u>	<u>-5.422.165</u>

27. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Verschuldigde vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat	-2.811.978	-2.580.195
Vennootschapsbelasting a.p.	80	-
Opbouw actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschillen commercieel/fiscaal en ATAD	689.949	-1.364.321
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	-38.913	164.311
Correcties voorgaande jaren	-	278.592
	<u>-2.160.862</u>	<u>-3.501.613</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen commercieel	12.184.000	59.846.000
Overige waardeveranderingen en herwaarderingen	-208.000	-50.515.000
Afwijkende afschrijvingen	-1.155.000	-1.166.000
Afwijkende boekwaarde verkopen	44.000	199.000
Overige verschillen (Correctie ATAD, dotatie herinvesteringsreserve, fiscale onderhoud in projecten en overige)	87.000	1.689.000
Fiscaal resultaat	<u>10.952.000</u>	<u>10.053.000</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het verschil tussen de effectieve (23,1%) en de nominale belastingdruk (25,8%) wordt veroorzaakt door een aantal verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering, met name het vastgoed in exploitatie, en de contante waarde van de belastinglatenties welke daarvoor zijn gevormd.

28. Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
	€	€
Aandeel resultaat Ons Huis Projectontwikkeling I B.V.	-2.144	-1.949
Aandeel resultaat M.F.A. Velve-Lindenhof V.O.F.	29.530	119.940
	<u>27.386</u>	<u>117.991</u>

7 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	688.959.196	-	623.904.901	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	101.043.473	-	97.640.497
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	491.968	300.367	26.384.501	300.367
Totaal van vastgoedbeleggingen	689.451.164	101.343.840	650.289.402	97.940.864
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.314.501	791.817	3.497.245	592.833
Financiële vaste activa				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.007.790	35.081	10.677.054	37.225
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	106.602.240	-	99.810.964	-
Andere deelnemingen	-	955.354	-	925.824
Latente belastingvordering(en)	772.958	1.092.118	944.539	230.588
Totaal van financiële vaste activa	115.382.988	2.082.553	111.432.557	1.193.637
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	808.148.653	104.218.210	765.219.204	99.727.334
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	135.114	12.625	102.766	9.872
Vorderingen				
Huurdebiteuren	153.038	18.957	97.454	19.643
Overheid	542.216	-	390.008	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.669.264	-	2.669.264	-
Belastingen en premies sociale verzekering	1.508.623	-	2.676.771	-
Overige vorderingen	47.508	-	238.583	-
Overlopende activa	124.551	11.731	265.943	15.936
Totaal van vorderingen	5.045.200	30.688	6.338.023	35.579
Liquide middelen	-12.844.789	14.198.035	-13.692.993	15.009.653
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	-7.664.475	14.241.348	-7.252.204	15.055.104
TOTAAL VAN ACTIVA	800.484.178	118.459.558	757.967.000	114.782.438

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	331.884.533	21.447.362	300.879.502	18.869.338
Overige reserves	153.630.575	78.363.602	128.172.993	71.714.984
Resultaat na belastingen van het boekjaar	10.050.083	6.791.275	56.462.615	9.226.642
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	495.565.191	106.602.239	485.515.110	99.810.964
Voorzieningen				
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.313.799	-	1.198.763	-
Latente belastingverplichtingen	2.054.466	197.231	2.018.880	193.904
Overige voorzieningen	176.032	16.458	115.215	11.076
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	21.544.297	213.689	3.332.858	204.980
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	7.105.000	-	7.105.000	-
Schulden aan banken	264.754.445	-	243.814.231	-
Overige schulden	79.137	169.254	79.317	169.597
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	8.007.790	-	10.677.054
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	271.938.582	8.177.044	250.998.548	10.846.651
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	-	-	3.538	-
Schulden aan banken	2.059.786	-	11.156.589	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.025.605	103.415	2.060.394	160.068
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.669.264	-	2.669.264
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	845.582	455.185	639.244	751.964
Overige schulden	28.708	2.684	26.651	2.562
Overlopende passiva	4.476.427	236.038	4.234.068	335.985
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	11.436.108	3.466.586	18.120.484	3.919.843
TOTAAL VAN PASSIVA	800.484.178	118.459.558	757.967.000	114.782.438

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	35.955.143	5.592.883	32.381.080	5.323.529
Opbrengsten servicecontracten	1.262.459	350.097	1.450.584	194.144
Lasten servicecontracten	-1.523.055	-231.040	-1.420.998	-195.736
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.894.078	-375.761	-2.642.890	-321.157
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.996.192	-1.190.814	-13.877.529	-1.210.621
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.209.550	-334.765	-2.012.941	-296.863
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.594.727	3.810.600	13.877.306	3.493.296
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-7.269	393.095	647.170	1.344.911
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	85.040	-181.497	-470.104	-887.458
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77.771	211.598	177.066	457.453
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.528.249	-131.892	10.123.322	-115.081
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.821.350	3.268.892	32.263.611	7.516.399
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.706.899	3.137.000	42.386.933	7.401.318
Opbrengsten overige activiteiten	188.540	28.237	143.195	35.650
Kosten overige activiteiten	-149.353	-18.642	-118.887	-13.723
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	39.187	9.595	24.308	21.927
Overige organisatiekosten	-1.379.312	-147.294	-1.294.988	-131.974
Kosten omtrent leefbaarheid	-996.990	-127.439	-1.076.306	-144.819
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	313.404	5.109	405.493	8.484
transporteren	313.404	5.109	405.493	8.484

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	313.404	5.109	405.493	8.484
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.377.338	-280.160	-5.421.989	-337.271
Totaal van financiële baten en lasten	-6.063.934	-275.051	-5.016.496	-328.787
Totaal van resultaat voor belastingen	5.564.550	6.619.009	49.077.823	10.768.414
Belastingen	-2.305.742	144.880	-1.841.850	-1.659.763
Resultaat uit deelnemingen	6.791.275	27.386	9.226.642	117.991
Totaal van resultaat na belastingen	10.050.083	6.791.275	56.462.615	9.226.642

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	35.860.275	5.619.412	32.592.642	5.334.852
Vergoedingen	1.255.369	224.746	1.566.282	257.787
Overige bedrijfsontvangsten	349.699	30.505	148.595	58.398
Ontvangen interest	347.454	8.467	363.086	25.762
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>37.812.797</i>	<i>5.883.130</i>	<i>34.670.605</i>	<i>5.676.799</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-	-	3.706
Betalingen aan werknemers	5.642.462	528.542	5.019.927	481.818
Onderhoudsuitgaven	10.591.082	917.343	11.561.997	945.985
Overige bedrijfsuitgaven	6.225.795	830.294	5.924.410	694.947
Betaalde interest	6.258.026	280.160	4.846.949	337.271
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	120.938	4.651	111.425	3.893
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	119.712	12.034	313.996	49.492
Vennootschapsbelasting	930.426	1.027.709	998.783	533.417
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-29.888.441</i>	<i>-3.600.733</i>	<i>-28.777.487</i>	<i>-3.050.529</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.924.356	2.282.397	5.893.118	2.626.270
transporteren	7.924.356	2.282.397	5.893.118	2.626.270

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	7.924.356	2.282.397	5.893.118	2.626.270
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-174.066	396.500	478.742	1.359.125
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>				
Nieuwbouw huur	10.118.828	-	50.182.235	48.869
Verbeteruitgaven	11.386.979	310.372	2.385.966	101.817
Investerings overig	51.269	508.003	46.303	229.853
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>-21.557.076</u>	<u>-818.375</u>	<u>-52.614.504</u>	<u>-380.539</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-21.731.142</u>	<u>-421.875</u>	<u>-52.135.762</u>	<u>978.586</u>
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	2.669.264	-	2.669.263	-
Uitgaven overig	-	-	-609.503	-48.572
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>2.669.264</u>	<u>-</u>	<u>2.059.760</u>	<u>-48.572</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.061.878	-421.875	-50.076.002	930.014
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	23.000.000	-	60.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	11.097.121	-	25.173.629	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	2.669.264	-	2.669.263
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-11.097.121</u>	<u>-2.669.264</u>	<u>-25.173.629</u>	<u>-2.669.263</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.902.879</u>	<u>-2.669.264</u>	<u>34.826.371</u>	<u>-2.669.263</u>
	<u>765.357</u>	<u>-808.742</u>	<u>-9.356.513</u>	<u>887.021</u>

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen	765.357	-808.742	-9.356.513	887.021
Wijziging kortgeld	82.846	-2.876	67.263	10.447
	<u>848.203</u>	<u>-811.618</u>	<u>-9.289.250</u>	<u>897.468</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-13.692.992	15.009.652	-4.403.742	14.112.184
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-12.844.789	14.198.034	-13.692.992	15.009.652
	<u>848.203</u>	<u>-811.618</u>	<u>-9.289.250</u>	<u>897.468</u>

WNT-VERANTWOORDING 2025 R.K. WONINGSTICHTING ONS HUIS

De WNT is van toepassing voor Ons Huis. Het bezoldigingsmaximum voor 2025 bedraagt €180.000, gebaseerd op klasse E.

De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

**Y. M.E.
Winkelhorst**

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 148.097
Beloningen betaalbaar op termijn 22.338

Subtotaal 170.435

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 180.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -

Bezoldiging

170.435

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**Y. M.E.
Winkelhorst**

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 143.181
Beloningen betaalbaar op termijn 22.473

Subtotaal 165.654

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 170.000

Bezoldiging

165.654

R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	N.J. Notenboom		J.P.H.M. Pierey	
	Voorzitter 1/1 - 31/12	Lid	Voorzitter	Lid 1/1 - 14/3
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2025				
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.672	-	-	2.669
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	-	-	3.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.672</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.669</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

Bedragen x € 1	N.J. Notenboom		J.P.H.M. Pierey	
	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/9 - 31/12	1/1 - 31/8	1/1 - 31/8	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.638	8.105	9.276	4.052
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.500	11.333	17.000	5.667

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	H. Prins	L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	A.J. Penders	A.W.M. Aretz
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.813	12.813	12.813	12.813
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>12.813</u>	<u>12.813</u>	<u>12.813</u>	<u>12.813</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

Bedragen x € 1	H. Prins	L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	A.J. Penders	A.W.M. Aretz
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	16/10 - 31/12	16/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.157	12.157	2.549	2.549
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	3.577	3.577

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.

8 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Bestemming van de winst 2025

Het bestuur stelt voor om de winst over 2025 in 2026 als volgt te verwerken:

Resultaat	10.050.086
Toevoeging aan de overige reserves	<u>10.050.086</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Enschede, 20 mei 2026

Bestuurder voor akkoord

Yolanda Winkelhorst

Raad van Commissarissen voor akkoord

Jerry Notenboom (voorzitter)

Herbert Prins

Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink

Toine Penders

Anique Aretz

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van R.K. Woningstichting Ons Huis.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van R.K. Woningstichting Ons Huis te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningstichting Ons Huis 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 R.K. Woningstichting Ons Huis zoals vereist in 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.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van R.K. Woningstichting Ons Huis 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 tien 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 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 kennisgenomen 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 R.K. Woningstichting Ons Huis 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 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicobeheersing heeft toegelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

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 kennisgenomen 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
<p>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.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 risicoparaagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>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.</p>

<p>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</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

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 R.K. Woningstichting Ons Huis 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, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de 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.

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.

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

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

Naleving 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede 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 fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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.

Enschede, 20 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA

Deel 4

Bijlagen



Begrippenlijst

Aedes

Branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

Auditcommissie

Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie die hen omtrent hun (financiële) taak adviseert en besluitvorming voorbereidt. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten. Er is geen verplichting om de auditcommissie volgens Europese regels op te zetten.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV)

In het BTiV zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een nadere invulling van de herziene Woningwet 2015 en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

Compliance

Compliance is het begrip waarmee wordt aangeduid dat een persoon of organisatie werkt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het gaat over het nakomen van normen of het zich ernaar schikken. Het is soms ook de aanduiding van de afdeling of cel in een organisatie die de compliance functie vervult: het bijstaan van het bestuur bij het in controle houden van de organisatie om in overeenstemming te werken met de geldende wet- en regelgeving.

COSO Enterprise Risk Management-model (COSO ERM-model)

Het COSO ERM-model is verreweg het meest gebruikte raamwerk voor het beoordelen en inrichten van risicomanagement. Al meer dan twintig jaar geleden heeft het Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), het Interne Beheersing Geïntegreerd Raamwerk (Internal Control Integrated Framework) uitgevaardigd om ondernemingen en andere organisaties te helpen met het beoordelen en verbeteren van de interne beheersingssystemen.

Current ratio

De current ratio is een kengetal om de financiële toestand en specifiek de liquiditeit van een bedrijf te meten. Het geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald.

DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet (2015) concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

DAEB-activiteiten

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
- Investeren in leefbaarheid

Onder de niet-DAEB-activiteiten valt de ontwikkeling van

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd)
- koopwoningen
- commercieel vastgoed

Voor niet-DAEB-activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrijesectorwoningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB-activiteit uitvoeren als commerciële bedrijven geen interesse hebben. Dit moet blijken uit een zogeheten markttoets. De gemeente voert zo'n markttoets uit. **DAEB en Niet-DAEB activiteiten**: definitie en verschillen (DAEB en Niet-DAEB-activiteiten: definitie en verschillen).

Dekkingsratio (marktwaarde)

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Eind april 2020 is vastgelegd dat voor de door het WSW geborgde leningen de marktwaarde gehanteerd moet worden (in plaats van de nominale waarde). **Risicobeoordeling beheersing en Bestuurlijke brief verticaal toezicht**

Dynamische Investeringsagenda (DIA)

Het Enschedese antwoord op de landelijke uitdaging om tot nieuwe wijkontwikkelingsinstrumenten te komen is de Dynamische Investeringsagenda (DIA). De DIA heeft tot doel om meer rendement te halen uit iedere euro die door de gemeente en haar partners in woningen, de openbare ruimte en de leefbaarheid van de wijken wordt geïnvesteerd. De DIA is dus een instrument dat het college inzet om te versnellen op de woon- en leefbaarheidsdoelen van de stad.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

Discounted Cash Flow (DCF)

Berekeningssystematiek waarmee toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.

de Prognose informatie (dPi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (prognose)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dPi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

de Verantwoordingsinformatie (dVi)

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties financiële en niet-financiële (verantwoording)informatie aanleveren. Via het SBR-wonen portaal wordt de dVi verstuurd aan de Aw, het ministerie van BZK en het WSW.

Exit Yield

Een begrip waarmee het door de taxateur gehanteerde (aangenomen) bruto-marktrendement wordt aangeduid, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwingsperiode van een DCF-berekening. Als einde van de beschouwingsperiode geldt het veronderstelde moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject (Ten Have, 2002, pag. 373).

Gezamenlijk beoordelingskader

Sinds eind 2016 werken Aw en WSW aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. Naast het gezamenlijk beoordelingskader sloten Aw en WSW een samenwerkingsconvenant waarin zij de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader onder elkaar verdeeld hebben en waarin zij afspraken te varen op elkaars inzichten. De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De laatste stap in de inrichting was het definitief maken van de ratio's en grenswaarden, dit is eind april 2020 afgerond.

Governance

Governance is een oorspronkelijk Engelstalig begrip dat duidt op de handeling of de wijze van besturen, de gedragscode, het toezicht op organisaties.

Ons Huis jouw thuis

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode is voor woningcorporaties het kader voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De gewijzigde versie van 1 juli 2017 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is de nu geldende regeling.

Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarden op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waardering bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Het handboek wordt ieder jaar in oktober opnieuw vastgesteld na aanpassing aan de actuele ontwikkelingen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

KWH

KWH is het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties zelf. Het KWH werkt van oudsher collegiaal en gelijkwaardig samen vanuit een gedeelde missie, sociale betrokkenheid en hart voor huurders.

Loan-to-Value (LtV)

De LtV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LtV wordt bepaald op basis van de beleidswaarde.

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij verkoop van een woning kan het zijn dat de woning nog verhuurd is aan een huurder. Wanneer een woningcorporatie een woning van een zittende huurder verkoopt moet de koper de huidige huurovereenkomst respecteren. Met andere woorden: de huurder mag in de woning blijven wonen en het huurcontract blijft gelijk. In dit geval is er sprake van verkoop in verhuurde staat.

Wat de nieuwe eigenaar met de woningen kan verdienen (het rendement) hangt dan grotendeels af van de hoogte van de huur, de mogelijkheden om de huur te verhogen en de mogelijkheden om de woning (op termijn) te verkopen. Dit heeft natuurlijk ook invloed op het bedrag wat de nieuwe eigenaar bereid is te betalen om de woning nu te kopen.

Bij woningcorporaties wordt de marktwaarde in verhuurde staat via een handboek marktwaardering (Handboek modelmatig waarden marktwaarde) bepaald, modelmatig (basis-versie) of mede door een taxateur (full versie). De zo vastgestelde marktwaarde in verhuurde staat benaderd, als het goed is, de waarde die een potentiële koper in de praktijk zou betalen wanneer de corporatie tot verkoop met zittende huurders zou besluiten

Mutatiegraad (woningen)

De mutatiegraad meet het aantal verhuizingen ten opzichte van de totale voorraad. Bij Ons Huis wordt de mutatiegraad voor het woningbestand (totaal, inclusief zorg) uitgedrukt in een percentage van het aantal nieuwe verhuring ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Onderpandratio (ratio van Aw/WSW)

Het onderpandratio is voor het eerst eind april 2020 door Aw/WSW in het leven geroepen. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Hierbij wordt voor de geborgde schuldpositie uitgegaan van de marktwaarde.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties maken periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.

Raad voor de jaarverslaggeving (RJ)

De RJ selecteert, mede op basis van ontwikkelingen in het maatschappelijk verkeer, onderwerpen waarvoor nieuwe **richtlijnen** ontwikkeld dan wel bestaande Richtlijnen aangepast dienen te worden. Bijvoorbeeld naar aanleiding van ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie, internationale regelgeving of standaarden evenals reacties vanuit de verslaggevings-praktijk. De RJ streeft ernaar zodanig inhoud te geven aan de (ontwerp-)Richtlijnen dat daarin een antwoord kan worden gevonden op de meeste in de praktijk voorkomende vragen over jaarverslaggeving. De richtlijn speciaal gericht op woningcorporaties is RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

Met de RTiV wordt uitwerking gegeven aan de Woningwet en het BTiV. De uitwerking in deze regeling heeft betrekking op de volgende elementen:

- Vaststelling van opslagpercentages voor leningen aan verbindingen
- Nadere eisen aan de rechtsvorm en organisatie (fit- and propertest)
- Nadere regels over de verkoop van woningen en vastgoed
- Nadere regels voor de waardering op marktwaarde van het bezit van toegelaten instellingen
- Nadere regels voor de goedkeuring van niet-DAEB investeringen
- Nadere eisen aan de inkomenstoetsing bij de toewijzing van woningen
- Nadere regels voor de afbakening van het gebied waarbinnen, bij investeringen in niet DAEB-activiteiten, verliezen in de DAEB-tak kunnen worden achtergelaten
- Nadere regels over de voornemens ter attentie van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen
- De vaststelling van het percentage van de maximale huursom
- Het reglement financieel beheer en nadere eisen aan het beleggingsstatuut en het gebruik van derivaten

Rentabiliteit eigen vermogen

Onder rentabiliteit eigen vermogen wordt verstaan de verhouding tussen de nettowinst (resultaat na belastingen) die een onderneming gedurende een bepaalde periode heeft gerealiseerd, en het eigen vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Met de nettowinst wordt het bedrag bedoeld dat van de totale bedrijfsopbrengsten overblijft wanneer daar alle bedrijfskosten, inclusief de betaalde rente, van zijn afgetrokken.

Rentabiliteit totaal vermogen

De rentabiliteit van het totaal vermogen is een kengetal dat de winstgevendheid aangeeft van het gemiddeld totaal vermogen vóór aftrek van de interest.

Remuneratiecommissie (reglement RvC)

De remuneratiecommissie adviseert de RvC over haar verantwoordelijkheid om toezicht te houden op Ons Huis volgens de best practices op het gebied van corporate governance. De remuneratiecommissie heeft enerzijds tot aandachtsgebied de selectie en benoeming van de RvC en de bestuurder en anderzijds de bezoldiging van de RvC en bestuurder.

Stedelijke Investeringsafweging SIA

Samen met de woningbouwcorporaties hanteert de gemeente Enschede vanaf 2019 een nieuw instrument om op stedelijk niveau:

- Kansen te signaleren waar we krachten kunnen bundelen in het integraal werken aan de aantrekkelijk stad met leefbare en duurzame wijken (sociaal, fysiek en economisch)
- De kansen onderling te prioriteren naar een strategisch meerjarenprogramma dat zich richt op de middellange en lange termijn

Dit nieuwe instrument, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) geeft inzicht in welke wijken zich de grootste kansen voordoen om investeringen/initiatieven van verschillende partijen te koppelen. De SIA geeft daarmee richting aan de volgorde waarop we de Dynamische Investeringsagenda's (DIA) verder uitrollen over de stad. Welke rol de raad en andere beslissers krijgen in het maken van de stedelijke afweging is onderdeel van de opdracht. We maken in de SIA gebruik van data van onze partners en

vanuit de verschillende programma's.

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Risicobeoordeling/beheersing - Waarborgfonds Sociale Woningbouw ([wsw.nl](http://www.wsw.nl)).

Treasurystatuut

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, belegging, rentemanagement en liquiditeitsbeheer.

Vastgoedsturing

Vastgoedsturing bij woningcorporaties is het beleid over het vastgoed op strategisch en tactisch niveau. Hoe moet de woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uitzien, en hoe ga je de gestelde doelen bereiken?

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is beroepsvereniging van en voor 1.280 leden die samen 1.450 toezicht functies uitoefenen bij ongeveer 300 woningcorporaties. De VTW behartigt de belangen van het interne toezicht en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het waarborgfonds voor de sociale woningbouw in Nederland. Het WSW helpt bij investeren. Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Het WSW beoordeelt en beheerst daarnaast de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Met beide kernrollen, borger van leningen en risicobeoordelaar/beheerser, draagt het WSW bij aan een gezond borgstelsel, nu en in de toekomst. En blijft het WSW het mogelijk maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Dit wetsvoorstel verduidelijkt de regeling voor bestuur en toezicht bij verenigingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en stichtingen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande regels voor de naamloze vennootschap (nv) en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv) in het Burgerlijk Wetboek. Dit is een behoefte van de praktijk.

Met dit voorstel wordt het mogelijk om bij verenigingen en stichtingen een raad van commissarissen in te stellen. Ook kan bij alle rechtspersonen voor een monistisch bestuurssysteem gekozen worden. Voor de vereniging, de coöperatie, de onderlinge waarborgmaatschappij en de stichting komt meer duidelijkheid over:

- de uitgangspunten die bestuurders en commissarissen bij de vervulling van hun taak in acht moeten nemen
- de positie van bestuurders en commissarissen met een tegenstrijdig belang en
- de regels over aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen.
- Ook wordt de regeling voor ontslag van een stichtingsbestuurder door de rechter verduidelijkt.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden. Op grond van de WNT zijn bij algemene maatregel van bestuur, bij ministeriële regeling en in beleidsregels algemene regels en specifieke (sectorale) regels vastgesteld. In de WNT is een algemeen bezoldigingsmaximum bepaald voor topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dat ongeveer gelijk is aan het ministersalaris.

Voor zorginstellingen, zorgverzekeraars, onderwijsinstellingen, woningbouwcorporaties en organisaties op het terrein van ontwikkelingssamenwerking en cultuur gelden andere, sectorale normen. De algemene en sectorale bezoldigingsmaxima worden jaarlijks herzien of opnieuw vastgesteld.

Wet op het overleg huurders-verhuurder

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. In de Wet op het overleg huurders verhuurder is dit geregeld.

Woningwet

Voorschriften voor de volkshuisvesting zijn opgenomen in de woningwet. De wet geeft voorschriften aan voor woningbouw en ook voor de geldelijke steun van gemeente en rijk voor woningbouw. De woningwet is in 2015 voor het laatst herzien. Per 1 juli 2017 is de reparatiewetgeving "Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Veegwet)" in werking getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken.

WoonStAP

Het wijkteam Enschede heeft samen met de corporaties in Enschede (Ons Huis, De Woonplaats en Domijn) een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. De corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben de ambities met betrekking tot WoonStAP naar elkaar toe vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken (in het kader van de gemeentelijke Woonvisie en de Woningwet (2015)). Het wijkteam Enschede en de corporaties hebben voor de aanpak en werkwijze van WoonStAP een gezamenlijk startdocument opgesteld. De inzet van woonconsulenten wordt door de corporaties verzorgd, de inzet van wijk-coaches verzorgt de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD).