

Jaarverslag 2025 Ons Huis

Samen Veerkrachtiger!



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Jaaroverzicht 2025	5
Tijdslijn 2025	6
Kerncijfers 2025	22
Hier gaan wij voor!	23
Gegevens stichting	25
Gegevens stichting	26
Voorwoord	27
Voorwoord	28
1 Over Ons Huis	29
Missie en visie: Samen veerkrachtiger!	30
Belanghouders	34
2 Volkshuisvestelijk verslag	39
Betaalbaar wonen	40
Duurzaam wonen	47
Veerkrachtige buurten	55
Optimale dienstverlening	70
3 Organisatie, bestuurlijke structuur en personeel	76
Organisatie	77
Bestuurlijke structuur	79
Personeel	81

4	Financiële continuïteit	85
	Resultaat	86
	Analyse	86
	Treasury	91
	Belastingen en andere heffingen	94
	Financiële oordelen van externe partijen	95
	Visitatie	95
	Financiële kengetallen	96
	Risicomanagement	97

5	Verklaring besteding van middelen	106
	Verklaring besteding van middelen	107

6	Verslag van de Ondernemingsraad	108
	Jaarverslag Ondernemingsraad 2025	109

7	Verslag Raad van Commissarissen	111
	Verslag Raad van Commissarissen	112
	Bijlage: Leden Raad van Commissarissen	123

Jaarrekening 2025	125
Kengetallen	126
Balans per 31 december 2025 (voor resultaat bestemming)	128
Winst- en verliesrekening over 2025	130
Kasstroomoverzicht 2025	131
Algemene toelichting	133
Grondslagen voor balanswaardering	135
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	145
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	148
Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	148
Toelichting op de balans	150
Financiële instrumenten	168
Toelichting op de winst- en verliesrekening	172
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	182
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	189
WNT-verantwoording 2025 Ons Huis Apeldoorn	190
Ondertekening van de jaarrekening	192
Overige gegevens	193
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	194

Jaaroverzicht 2025



Tijdslijn 2025

Wat gebeurde er in 2025 bij Ons Huis? Een greep uit onze activiteiten...

Januari 2025

Nieuw ondernemingsplan met heldere doelen

'Samen Veerkrachtiger'

De titel van het nieuwe Ondernemingsplan waar we eind 2024 met huurders, collega's en samenwerkingspartners hard aan hebben gewerkt. Luchtig vormgegeven, met heldere doelen en hoe we resultaten willen bereiken. Iedereen is eigenaar van dit plan.



Januari 2025

Waar gaan we aan de slag met onderhoud & verduurzaming

Ieder jaar maken we een onderhoudskrant voor onze huurders. Daarin staat welke onderhoudsklussen en verduurzamingsprojecten we dat jaar onder handen nemen. De exacte startdata zijn dan nog niet bekend maar huurders zien dan alvast de aankondiging. Zodra we meer weten over de planning informeren we huurders ruim van te voren welk bedrijf het onderhoud gaat doen en wat ze kunnen verwachten.

Februari 2025

Een mooie 8 van medewerkers!

We kregen een prachtige 8 van onze medewerkers! Eind 2024 vulden medewerkers het medewerkerstevredenheidsonderzoek in. In 2022 scoorden we nog een 7,7, dus dat is een mooie stijging. Met name het werkplezier, hoge mate van eigen verantwoordelijkheid en zingeving scoren hoog.





Februari 2025

Veters vast en gaan!

Ons dagelijks werk bij Ons Huis vraagt ook dat we fit & vitaal blijven. Daarom liepen we in 2025 voor het eerst met een team collega's mee aan de MidWinterMarathon van Apeldoorn. Sommige collega's liepen 10 Engelse Mijl, anderen liepen met duizenden andere handlopers de 8 van Apeldoorn. Met een aantal collega's langs de lijn een mooi staaltje teamspirit! Een traditie die we willen voortzetten de komende jaren.

Maart 2025

Ons Huis en De Goede Woning onderzoeken mogelijke fusie

We starten in maart 2025 met een onderzoek naar een mogelijke fusie met De Goede Woning. Qua koers zitten we als woningcorporaties op hetzelfde spoor. Ook qua beleid, cultuur en resultaten zien we dat we hetzelfde voor ogen hebben en al veel overeenkomsten hebben. Bovendien doen we al heel veel samen. Denk aan bijvoorbeeld warmtenet, veerkracht, assetmanagement, Dubbelbeek en binnen VSW. Dus op veel thema's werken we al veel samen en trekken medewerkers van beide organisaties al regelmatig met elkaar op. Daardoor is het makkelijk samenwerken. Bovendien geloven beide bestuurders, MT's en RvC's in de meerwaarde van samengaan voor huurders, het waarmaken van de opgaven en voor de ontwikkeling van de organisaties.





Maart 2025

Zorggroep Apeldoorn en Ons Huis bundelen krachten voor wonen & zorg

Namens Ons Huis tekende Arjen Jongstra in maart een intentieovereenkomst met Zorggroep Apeldoorn voor de bouw van 80 moderne en betaalbare zorgwoningen op de locatie Randerode in Apeldoorn.

Het plan is om daar 80 sociale huurwoningen te bouwen, speciaal voor ouderen met een zorgvraag. Wonen en zorg zijn gescheiden: de toekomstige bewoners huren van Ons Huis en sluiten met Zorggroep Apeldoorn een overeenkomst af voor de levering van zorg en ondersteuning. Dit geeft ouderen de mogelijkheid om zelfstandig te blijven wonen met zorg op maat.

Maart 2025

Van harte welkom-gesprekken

Nieuwe huurders krijgen veel informatie op zich af. Terwijl ze eigenlijk vaak al met de verfroller en het nieuwe laminaat klaar staan om te gaan klussen. Daarom hebben we besloten dat we huurders aanbieden om ongeveer na 6 tot 8 weken nadat ze de sleutel hebben gekregen nog eens langskomen. Voor een Van harte welkom-gesprek. We vragen dan of alles duidelijk is. Of mensen weten hoe ze een reparatieverzoek kunnen indienen en of ze bijvoorbeeld al kennis hebben gemaakt met hun burens. Twee collega's coördineren dit project. Ester van Buurtregie en Rianne van de klantenservice. Diverse collega's van verschillende afdelingen van Ons Huis voeren deze gesprekken.





April 2025

VanWonen en Ons Huis tekenen intentieovereenkomst voor 160 sociale huurwoningen in Vlijtseparktores

Gebiedsontwikkelaar VanWonen en Woningcorporatie Ons Huis tekenden in april aanwezigheid van wethouder Peter Messerschmidt een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van circa 160 sociale huurwoningen in het project Vlijtse Parktores in Apeldoorn. Naar verwachting start de bouw begin 2027.

Arjen Jongstra, directeur-bestuurder van Ons Huis: "Ik verwacht dat we straks heel veel huurders blij kunnen maken met deze nieuwe woningen. Er komen woningen in verschillende types en groottes. Wonen in een van de Vlijtse Parktores maken we zo bereikbaar voor een brede doelgroep in Apeldoorn."

April 2025

Ons Huis wint Atriensis Award

In april ontvingen we een award en een taartje van Atriensis.

Onze woningvoorraad in regio Noord-Oost staat er energetisch het beste voor. Gemiddeld genomen hebben de woningen van Ons Huis het hoogste energielabel.

Een mooie award voor aan de muur! Daar mogen we trots op zijn!





Mei 2025

Samen voor Elkaar-Orden

Een mooie zaterdagmiddag in Orden!

De containers voor tuinafval, matrassen, grofvuil en elektrische apparaten vulden de stoepen aan de Breitnerstraat in Orden.

De afdeling Buurtregie had samen met Stichting Present, Stimenz en Circulus een opruimdag georganiseerd

Uit vele huizen, bergingen en tuinen kwamen oude matrassen, oude schuttingdelen, kapotte wasmachines, tafelpoten, etc. Dat ruimt lekker op! Tijdens het werk ontstonden er mooie ontmoetingen tussen burens. De frietkraam, ijscoke en de heerlijke koffie uit de Buurtbus hielpen om de mensen op deze mooie zaterdag te 'verleiden' om hun woning op te ruimen en in de pauze een lekker ijsje of frietje te eten.

De kinderen vermaakten zich ondertussen prima met de spellen van Sportservice Apeldoorn en de ballonnenclown.

Een zeer geslaagde middag met gevulde containers en leegere balkons, tuinen, bergingen en huizen.

Mei 2025

Rondje Haven-Centrum

Nu alle bewoners in het nieuwe woongebied Haven-Centrum een beetje geland zijn in hun woning, leek het de Gemeente, Stimenz en Ons Huis een goed idee om de bewoners uit te nodigen voor een rondje Haven-Centrum.

Zo'n 30 mensen verzamelden in restaurant Heerlijk Lokaal waar ze werden ontvangen met een drankje. Wethouder Messerschmidt feliciteerde de bewoners met hun woning op dit unieke stuk vlakbij het centrum van Apeldoorn. Na zijn woorden gingen we in drie groepen een rondje maken in het gebied.





Mei 2025

Recycledagen Rivierenkwartier en De Horsten

In het voorjaar is het lekker om op te ruimen. De ramen open, stof eruit, spullen die je niet meer gebruikt een nieuwe bestemming geven...dat geeft een opgeruimd gevoel en ruimte in je hoofd. In mei organiseerden we in de Horsten en het Rivierenkwartier opruim- en recycledagen.

Mei 2025

Oplevering nieuwbouwwoningen De Kaswachters

In mei hebben we van de eerste rij woningen de sleutels uitgereikt aan blij toekomstige bewoners.

De familie Brouwer, met twee jonge kinderen en een zoon van 12, had geluk. Zij kregen hun woning via loting. "Het huis waar we woonde is gehorig en we voelden ons niet thuis in de buurt", vertelt Esther Brouwer. "We zijn vooraf een paar keer langs de nieuwe woningen gereden en we hadden meteen een beter gevoel bij de buurt. Veel prettiger voor de kinderen."

Ons Huis organiseerde voor alle toekomstige bewoners een groepsbezoek van de nieuwe woningen. Esther: "Toen realiseerde ik me: we komen niet als enige nieuw in de straat. Het is voor iedereen nieuw. De sfeer was meteen goed en er was een leuk contact. Ik zie de buurtbarbecues al voor me."





Juni 2025

Special OnsBlad

Waar zijn we mee bezig, wat zijn onze plannen en waar maken we ons hard voor. Dat hebben we met elkaar vastgelegd in het Ondernemingsplan.

Dat plan, hoe begrijpelijk geschreven ook, bevat veel beleidstermen en staat wat verder van de huurder af. Maar we willen huurders, en zeker huurders die meegewerkt hebben aan bv. de interviews, wel graag meenemen in onze plannen. Daarnaast willen we ook de gemeenten en samenwerkingspartners een doorkijkje geven in waar we ons mee bezig houden.

Daarom hebben we een special gemaakt van OnsBlad. Een wat dikkere uitgave dan de normale editie met daarin verhalen over waar we trots op zijn. En voorbeelden hoe we graag samenwerken met partners, in buurten en met huurders

Bekijk de Special via de link →

Juni 2025

Lekker spelen in Kerschoten!

Wat een feestelijke donderdagmiddag in Kerschoten!

Daar opende de gebiedsmanager van de gemeente een 'Natuurlijk Spelen'-speeltuin voor de kinderen in de buurt.

De middag was georganiseerd door Ons Huis, Stimenz en de gemeente. Ons Huis heeft met de gemeente meegedacht over de beste plek voor de speeltuin. Niet tussen de flats in, maar op een plek met vrij zicht rondom voor een veilig gevoel. Met suikerspinnen, popcorn en ijsjes van Ons Huis en sport-en spelactiviteiten van Sportservice Apeldoorn en Stimenz hadden de kinderen een hele leuke middag.





Juni 2025

Buurtmaken bij de flexwoningen aan de Dubbelbeek

Toen alle bewoners hun woning hadden ingericht en hun plek hadden gevonden in Dubbelbeek was het in juni tijd voor een buurtfeestje om elkaar beter te leren kennen.

De werkgroep Sociaal met woonconsulenten van de Woonmensen, De Goede Woning en Ons Huis hebben samen met complexbeheerder Chiel alle bewoners uitgenodigd voor een hapje en een drankje en een kennismakingsspel. Zo'n 30 bewoners reageerden op onze uitnodiging.

Juni 2025

Pizza Party Kalverstraat-Nieuwendijk

Het woningonderhoud aan de Kalverstraat en de Nieuwendijk is klaar! We hebben dit moment gevierd door de bewoners uit te nodigen voor een pizza van Viva la Pizza en een drankje.

Er is o.a. dubbel glas geplaatst, kieren zijn dichtgemaakt, balkons aangepakt en de onderdoorgangen in de tussenstraten zijn geïsoleerd



Juli 2025

Aandacht voor aanpak verwarde personen

In de zomer besteedde De Stentor aandacht aan verwarde personen in de woonwijken. Dit gebeurde na een uitspraak van burgemeester Heerts. Zijn pleidooi? Hij claimde dat het beleid rondom de aanpak van verwarde mensen heeft gefaald. Dat verwarde mensen in gewone woonwijken het leven van buren kunnen verzieken.

Aan de hand daarvan belde de Stentor ons of we bereid waren om ons verhaal te vertellen. Spannend maar wel noodzakelijk vonden wij. Want ook wij zien de overlast toenemen en ervaren ook dat een verward persoon enorm veel impact heeft op een buurt. En dat het voor de persoon zelf ook geen goede situatie is.

Juli 2025

Snacken op de Sikkeldijk

In juli stonden medewerkers van Stimenz en Ons Huis met friet, snacks en drinken te wachten op buurtbewoners. Deze kwamen met ongeveer 15 personen op de lekkernijen en gezelligheid af.

Er zijn waardevolle gesprekken gevoerd en contacten gelegd. De actie werd wederom gewaardeerd.



Augustus 2025

Aankoop 20 appartementen Condorweg

Namens Ons Huis tekende Arjen Jongstra met projectontwikkelaar Van der Laan Holding BV een koopovereenkomst voor de koop van 15 ruime appartementen en 5 maisonnettes. De woningen werden in de zomer van 2025 gebouwd in het karakteristieke gebouw van de voormalige HTS aan de Condorweg. Daarmee komen de woningen op bedrijventerrein Kayersmolen-Noord. Dit gebied wordt de komende jaren in fases getransformeerd tot een woonwijk met uiteindelijk 650 woningen.

Lees meer over dit project op onze website



September 2025

Winnaar Beste Buur van Apeldoorn!

In september verrasten we de Beste Buur van Apeldoorn. Kim Otten aan de Archimedestraat werd genomineerd door buurvrouw Roxanne.

'Kim staat altijd voor iedereen klaar. Een luisterend oor voor de buurt. Regelmatig wandelen we samen met wat buurtjes en ze neemt het initiatief om een buurt-bbq te organiseren. Een gouden buurvrouw' aldus Roxanne. Een aantal burens zat in het complot en had ervoor gezorgd dat Kim thuis was einde van de middag.

Kim kreeg van ons een certificaat, een bos bloemen en een bon om Piets Poffertjes uit te nodigen bij een buurt-activiteit. En wat gebeurde er...Kim had juist haar burens voor die avond uitgenodigd voor een verrassingsetentje omdat ze altijd voor haar en haar dochter klaarstaan. Dit is puur burengeluk ;-)

In totaal ontvingen we zo'n 15 nominaties. Alle genomineerden kregen via hun woonconsulent een certificaat en een bloemenbon als dank voor hun inspanning in de buurt.

De andere corporaties van VSW hebben ook allemaal een Beste Buur gekozen.





Oktober 2025

Toekomstig (t) huis

Op een bepaald moment denkt bijna iedereen er weleens over na: hoe wil ik straks wonen? Misschien omdat de trap wat minder fijn wordt, de tuin te groot is of gewoon omdat je toe bent aan wat meer gemak en overzicht. Herken je dit? Lees dan vooral verder.

De Apeldoornse woningcorporaties: de Woonmensen, Mooiland, De Goede Woning, Ons Huis en Veluwonen, willen je helpen nadenken over later. Niet om je ergens toe te dwingen, maar om je te steunen. Met duidelijke informatie, herkenbare voorbeelden en persoonlijke hulp als je dat wilt. Dat doen we onder de noemer: Toekomstig (t) huis. We organiseren in diverse wijken info bijeenkomsten voor senioren die hier meer over willen weten.

[Lees verder](#)



Oktober 2025

Vrijwilligersdag

Op 4 oktober kregen vrijwilligers van Ons Huis als blijk van waardering een gezellige dag aangeboden. 45 vrijwilligers hadden zich hiervoor aangemeld. Gelukkig hadden we dit jaar een 'binnen-activiteit' want de weergoden waren ons niet goed gezind.

In de ochtend werd de groep ontvangen bij Multifun Bussloo. Toen alle deelnemers aanwezig waren sprak Arjen een woord van dank uit naar de vrijwilligers. Daarna werd de groep verdeeld in groepjes van 5 om mee te doen aan een pubquiz. We sloten af met een gezamenlijke lunch.





Oktober 2025

4 X A

I love it when a plan comes together...boomers ;-)
kennen deze iconische zin van Hannibal- van The A-team. Samen met Face, Murdock, B.A.Barracus vormden hij The A-team...allemaal hun eigen unieke kwaliteiten en in de samenwerking kwamen ze tot grote prestaties en waren ze goud waard.

Dat geldt ook voor Ons Huis. Alle afdelingen hebben eraan bijgedragen dat we maar liefst 4 x een A hebben gescoord in de jaarlijkse benchmark van Aedes. Een topprestatie van dit A-team!

[Lees meer in het nieuwsbericht](#)



Oktober 2025

Bingo-avond de Riperkamp

Op donderdagavond 23 oktober organiseerden Ons Huis, Humanitas en drie actieve bewoners samen een gezellige bingoavond. En wat een succes was het!

De zaal zat vol met enthousiaste deelnemers die vol spanning hun bingokaarten in de gaten hielden.

Er waren prachtige prijzen te winnen en natuurlijk ontbraken ook de hapjes en drankjes niet. Voor een eerste keer was de opkomst verrassend en de sfeer zat er meteen goed in!

Sommige bewoners vonden het zo leuk dat ze het liefst elke week een bingoavond zouden willen. Ook mooi om te zien, de winnaars die spontaan hun cadeautjes deelden met anderen.

Kortom, het was een avond vol gezelligheid en plezier. Op naar de volgende spelletjesavond





November 2025

Warm welkom bij De Kaswachters

Op 12 november organiseerden we samen met Stimenz een gezellige herfstbijeenkomst voor de nieuwe bewoners van de Kaswachters. Na een ronde deur- aan- deur, waarbij al snel bleek dat er veel zin was in buurtgezelligheid, kwamen tijdens de bijeenkomst jong en oud langs.

Housing First Foodbike deelde heerlijke soep uit, wat goed in de smaak viel. De sfeer was gezellig, de gesprekken verliepen spontaan en de herfst aankleding zorgde voor een warme uitstraling.

Het mooiste resultaat was dat bewoners elkaar beter hebben leren kennen en elkaar nu actief blijven opzoeken. Er is een groepsapp aangemaakt, er ontstaan spontane ontmoetingen en er liggen al plannen voor nieuwe activiteiten zoals een voorjaarsbarbecue en een wandeling door de wijk.

November 2025

Afvaldag Oberonstraat

Frisse morgen in de Oberonstraat, waar het zaterdag 8 november gezellig druk was en de buurt tot leven kwam!

Die dag vond het Afvaldagfestival plaats, een samenwerking tussen Ons Huis, Circulus, Stimenz en ST Present, met als doel samen met de buurtbewoners bewustwording te creëren over het belang van afvalscheiding.

Met een groep enthousiaste vrijwilligers van st. Present, liep de dag soepel en gezellig. Langs de straat stonden een koffiebus en een frietkraam, waar bezoekers even konden bijkomen en een praatje maakten.





November 2025

Groenfestival Kalverstraat-Nieuwendijk

Wat een mooie zaterdag!

Op 15 november veranderden de Kalverstraat, Nieuwendijk en de tussenliggende straatjes in een buren-ontmoetingsplek waar alles draaide om 'groen'. Buurtbewoners lieten zien dat ze met veel energie samen de buurt groener en leefbaarder kunnen maken.

De samenwerking met buren – in de voorbereiding én op de dag zelf – was hartverwarmend. Bewoners lieten volop hun talenten zien.

Samen met buren, Stimenz en Ons Huis boden we een breed programma rond natuurbeleving en milieubewustzijn

November 2025

Einde fusie-proces Ons Huis en De Goede Woning

De voorgenomen fusie tussen Ons Huis en De Goede Woning gaat niet door.

De Huurdersbelangenverenigingen van Ons Huis (HOG's) hebben aangegeven de fusie niet te kunnen ondersteunen, omdat zij niet overtuigd zijn van de meerwaarde voor de huurders.

Die ondersteuning is wel nodig om goedkeuring voor de fusie te verkrijgen door de Autoriteit woningcorporaties.

Hoewel beide organisaties teleurgesteld zijn over deze uitkomst, vinden we het belangrijk om goed te luisteren naar de stem van onze huurders. De huurder staat centraal in alles wat we doen.

Vanaf nu richten Ons Huis en De Goede Woning zich op de toekomst van de eigen organisatie.

Lees verder in het nieuwsbericht





November 2025

Hartverwarmende avond aan de Anthonie van Leeuwenhoekstraat

Op een koude novemberavond stonden we met Stimenz en Ons Huis op de hoek van de Anthonie van Leeuwenhoekstraat in Apeldoorn met een tent vol lichtjes, tafels en stoelen.

Tussen 17.00 en 20.00 uur waren buurtbewoners uitgenodigd om gezellig een frietje te komen eten.

De flyer had zijn werk gedaan, al snel zaten we met zo'n twintig personen samen aan tafel.

Er werd veel gepraat, gelachen en nieuwe contacten werden gelegd.

Mensen leerden elkaar kennen alsof het vanzelf ging.

De sfeer was warm, ondanks het frisse weer.

Sommigen trokken hun jas wat dichtër om zich heen, maar bleven vrolijk doorkletsen.

Het voelde alsof de buurt een stukje hechter werd.

Kortom: een koude avond, maar een hartverwarmend succes!

November 2025

Eenvoudige taal op de website

Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het taalniveau en de informatiebehoefte van huurders hebben we op onze website een

'eenvoudige taal-knop' toegevoegd. Huurders kunnen zelf kiezen of ze een tekst willen vertalen, vereenvoudigen of uitleg willen over moeilijke woorden.





November 2025

Kijkmoment woningen in de voormalige HTS

In november kon iedereen een kijkje nemen in de nieuwe appartementen en maisonnettes in de voormalige HTS Autotechniek aan de Condorweg. Het kijkmoment werd druk bezocht door collega's van Ons Huis en door alle toekomstige bewoners. Iedereen was enthousiast en we hebben veel vragen beantwoord.

Iedereen verheugt zich op de sleuteluitreiking half januari 2026

December 2025

Prestatie-afspraken getekend

Op donderdag 4 december ondertekenden gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor 2026 en 2027.

“Iedereen in Apeldoorn moet in een huis kunnen wonen dat voelt als een thuis.”

De titel van de prestatieafspraken zet de toon voor het hoge ambitieniveau van de gezamenlijke partijen. Naast het bouwen van extra woningen in Apeldoorn is er veel aandacht voor veerkrachtige, leefbare wijken.

Meer weten? →



Kerncijfers

WONINGEN

6039

(2024: 5.992)

[Lees verder](#) →

NIEUWE VERHURINGEN

362

(2024: 370)

[Lees verder](#) →

GEMIDDELDE HUURPRIJS SOCIALE HUURWONING

665 euro

(2024: 630 euro)

[Lees verder](#) →

KOSTEN DUURZAAMHEID

4 miljoen euro

(2024: 6 miljoen euro)

[Lees verder](#) →

ENERGIELABEL B OF HOGER

88 %

(2024: 82%)

[Lees verder](#) →

KOSTEN ONDERHOUD

20,2 miljoen euro

(2024: 17,5 miljoen euro)

[Lees verder](#) →

MEDEWERKERS (68 TOTAAL)

58,22 fte

(2024: 58,13 fte)

[Lees verder](#) →

Samen veerkrachtiger!

Hier gaan wij voor

Wij denken dat een goede woning een belangrijke basis is om gelukkig te kunnen zijn. Daarom zetten we ons iedere dag in om betaalbaar en prettig wonen mogelijk te maken. Dat doen we in de regio Apeldoorn, Zutphen en Warnsveld. Ons idee is dat iedereen recht heeft op een vertrouwde plek. Een fijne plek waar je jezelf kunt zijn en waar je je veilig voelt. Dat zit 'm natuurlijk niet alleen in een goede woning, maar ook in een fijne buurt, veiligheid op straat en een goede bereikbaarheid van bijvoorbeeld winkels of de dokter. We maken ons ook sterk om het contact en het vertrouwen tussen burens, de gemeente en de hulpverlenende instellingen te verbeteren. Want met elkaar kom je verder. Zo bouwen we stap voor stap aan de veerkracht van 'onze' bewoners en de buurt waarin ze wonen. Zodat ze, ook als het leven af en toe eens tegenzit, zelf met een beetje hulp in de buurt weer verder kunnen.

Duurzaam (altijd) sociaal

Wij gaan voor een samenleving waarin we allemaal gelijkwaardig zijn! Waar we elkaar blijven ontmoeten en naar elkaar luisteren. Zo zorgen we samen voor een fijne woonomgeving. Als woningcorporatie leveren we met ons dagelijks werk een belangrijke bijdrage aan die fijne woonomgeving.

Omdat we betrokken zijn bij onze bewoners en goed luisteren naar wat zij belangrijk vinden, begrijpen we beter wat ze nodig hebben. En daardoor kunnen we ons werk nog beter doen. Niet alleen als het gaat om de kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid van onze woningen, maar ook om de leefbaarheid in een buurt te vergroten. Nu én in de toekomst.

Bouwen aan veerkracht

We merken dat in onze snel veranderende wereld steeds meer mensen lastig mee kunnen komen. We noemen dit ook wel kwetsbaar. Dit zet soms ook de leefbaarheid in buurten onder druk. We merken gelukkig ook dat als we in gesprek gaan en goed luisteren naar onze huurders en betrokken partners, we de problemen eerder zien.

Door samen de problemen vroeg aan te pakken, bouwen we aan vertrouwen in elkaar. Daarnaast moedigen we onze bewoners aan om op een positieve manier om te gaan met veranderende omstandigheden, ook als het leven af en toe tegenzit. Maar ook onze eigen organisatie en de mensen die bij ons werken worden continu uitgedaagd om zich aan te passen. Betrokkenheid, flexibiliteit en de wil om dingen echt op te lossen zorgen ervoor dat we de band met onze huurders en partners versterken. Zo bouwen we met elkaar aan veerkrachtige buurten en een veerkrachtig Ons Huis.

Vertrouwd wonen

We bouwen niet alleen huizen. We bouwen buurten waarin we onze huurders een fijne, vertrouwde woonomgeving bieden. Ook doen we er, samen met onze partners, alles aan om bestaande woningen en buurten duurzamer en prettiger te maken voor onze huurders. Daarbij letten we natuurlijk scherp op de betaalbaarheid. Maar er zijn meer dingen die meespelen bij een fijne, vertrouwde woonomgeving. Als er te veel kwetsbare bewoners bij elkaar wonen, kan dit invloed hebben op de sfeer en veiligheid in een wijk. Mensen voelen zich dan niet meer vertrouwd in hun buurt. Door op tijd en krachtig problemen aan te pakken, voorkomen we dat onze bewoners zich niet prettig of onveilig voelen.

En... als we iets beloven, dan doen we het ook. We luisteren goed naar onze huurders en gaan voor in één keer goed. We zijn duidelijk en maken dingen zo makkelijk mogelijk. Zo leren we elkaar steeds beter kennen en dat zorgt voor vertrouwen. En dat draagt allemaal bij aan ons doel: een fijne, vertrouwde woonomgeving voor onze huurders.

Gegevens stichting



Gegevens stichting

Naam van de toegelaten instelling	Ons Huis, woningstichting
Rechtsvoorganger opgericht bij notariële akte op	20 mei 1953
Omgezet van vereniging naar stichting	12 juli 1995
Datum en nummer van de inschrijving in het Openbare Register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft	12 juli 1995, nummer: 08025640
Gemeente	Apeldoorn en Zutphen
Bezoekadres	Waterloseweg 3, 7311 JG Apeldoorn Dreiumme 43, 7232 CN Warnsveld (beperkte openingstijden)
Postadres	Postbus 24, 7300 AA Apeldoorn
Telefoon	055-5262500
E-mail	info@onshuisapeldoorn.nl
Internet	www.onshuisapeldoorn.nl
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	15 februari 1954 nr. 21 bij gewijzigd besluit d.d. 19 december 1993
Laatste statutenwijziging:	13 januari 2023
De stichting is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties	

Voorwoord



Voorwoord

Het was een jaar van groei, samenwerking en veerkracht

2025; een dynamisch jaar voor Ons Huis kunnen we gerust stellen.

Starten met de uitvoering van een nieuw ondernemingsplan, het aangaan en ook weer stoppen van een fusieproces met De Goede Woning, een aangekondigde huurbevriezing die toch niet doorging en ondertussen zo goed mogelijk blijven presteren. Geen jaar om snel te vergeten...

A-team!

We kijken ook terug op het jaar waarin we in de benchmark 4 x een A-score behaalden. De beste score op vier onderdelen (huurderstevredenheid, duurzaamheid, onderhoud en bedrijfslasten). Het geeft aan dat Ons Huis een solide basis heeft en goed presteert. Dat willen we in de toekomst ook. En we willen voorop in de koers rijden. Het is daarom des te meer een teleurstelling dat de stap, die in mijn ogen nodig is voor de toekomst (fusie), niet gezet kon worden. Want ondanks onze inspanningen om de huurdersorganisaties (HOG's) mee te nemen in de verwachte voordelen voor huidige en toekomstige huurders, zagen de besturen van onze HOG's helaas onvoldoende meerwaarde om in te stemmen.

Gelukkig blijven de medewerkers gemotiveerd en hard werken om het goede te doen voor onze (toekomstige) huurders en om de lokale opgaven in te vullen. Ook ten aanzien van die opgaven hebben we de nodige successen kunnen vieren: we hebben bijvoorbeeld weer 419 huizen verder verduurzaamd (we kregen van Atriensis zelfs een regio-award voor onze totale verduurzamingsprestatie), we zijn bezig met tal van nieuwbouw-ontwikkelingen en hebben 18 woningen in het project Kaswachters en 28 flexwoningen aan de Dubbelbeek opgeleverd en maakten in 2025 afspraken over de aankoop van 20 woningen die we net na de jaarwisseling aan de huurders opleverden.

Samen Veerkrachtiger!

En natuurlijk hebben we ook in 2025 weer op alle fronten gewerkt aan ons centrale thema: Veerkracht. In dit jaarverslag vindt u een bloemlezing van tal van activiteiten die wij hiervoor oppakten. Maar ook de niet-zichtbare inzet is belangrijk. Denk hierbij aan het bevorderen en verder professionaliseren van de samenwerking met partners van welzijn, zorg, politie, brandweer en vrijwilligersorganisaties.

In 2025 hebben we wederom gezien dat woningen duurder werden. Dit vertaalt zich bij ons in een stijging van de waarde van het woningbezit. Die waarde steeg met maar liefst 59 miljoen. Niet dat we daar veel aan hebben, want het is geen geld dat we kunnen uitgeven. Dat kan alleen als we de woningen verkopen, en dat is niet de bedoeling. We willen juist meer woningen om mensen te kunnen laten wonen. En daarvoor hebben we steeds minder ruimte. Ik hoop dat met een nieuw kabinet daar binnenkort meer ruimte voor ontstaat. Want corporaties, in het algemeen, en ook Ons Huis, zien het plafond aan de investeringsmogelijkheden steeds dichterbij komen. Dat betekent dat we op termijn niet meer kunnen doen wat nodig is voor de volkshuisvesting in Apeldoorn, Warnsveld en Zutphen.

Ik wil iedereen bij Ons Huis en al onze samenwerkingspartners bedanken voor hun bijdrage aan betaalbaar en duurzaam wonen in veerkrachtige wijken in Apeldoorn, Warnsveld en Zutphen.

Arjen Jongstra, 13 mei 2026

1 Over Ons Huis



Onze missie en visie: Samen veerkrachtiger!

De woningnood is groot. Ook verduurzaming en leefbaarheid vragen veel. Daarom werken we met een duidelijke koers voor 2025–2028: Samen veerkrachtiger!

In dit ondernemingsplan staat waar we de komende jaren op inzetten. Het plan helpt ons keuzes te maken. En het helpt ons om samen met huurders en partners te blijven bouwen aan goede buurten.

Onze missie

Goed wonen is de basis voor een fijn leven. Daarom werken we elke dag aan betaalbaar en duurzaam wonen in veerkrachtige wijken in Apeldoorn, Zutphen en Warnsveld.

Onze waarden (zo werken we)

We doen ons werk vanuit drie waarden. Die zie je terug in onze keuzes en in ons contact met huurders en partners:

Verbindend: we werken met aandacht voor de ander. We brengen mensen en organisaties positief bij elkaar.

Ondernemend: we tonen lef. We zien ruimte voor verbetering en vernieuwing, en we doen daar iets mee.

Flexibel: we staan open voor nieuwe ideeën. We passen ons aan als dat nodig is.

Waar ligt onze focus?

Onze 5 strategieën

We hebben vijf duidelijke strategieën. Samen vormen ze onze aanpak voor de komende jaren.

1) We versterken de veerkracht in wijken

We doen dit door nog meer samen te werken met bewoners. We werken samen mét de wijk, zijn dichtbij en leveren maatwerk. We stimuleren bewoners om mee te doen en mee te denken.

2) We zorgen voor meer woningen voor meer mensen

We bouwen nieuwe woningen en gebruiken bestaande woningen slimmer. We voegen 300 nieuwe woningen toe. En we huisvesten 150 extra huishoudens binnen onze bestaande voorraad. We sturen op een goede mix van huishoudens in wijken, met extra aandacht voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

3) We maken de kosten van wonen voorspelbaarder

We geven huurders duidelijke informatie en meer grip op kosten. We bieden inzicht in kosten, nu en in de toekomst (waar nodig met slimme technologie). En we geven huurders meer ruimte om invloed te hebben op stook- en servicekosten.

4) We zorgen voor een bredere verduurzaming

We werken samen aan de warmtetransitie. Waar mogelijk brengen we woningen naar minimaal label B. We koppelen verduurzaming aan sociale vraagstukken in de wijk. We betrekken huurders bij de energietransitie en zoeken steeds naar de best passende oplossing voor klimaat én bewoners.

5) We staan dicht bij onze huurders

We zetten (digitale) innovaties in die helpen om de menselijke maat te houden. We zijn aanspreekbaar en herkenbaar in de buurt. We onderzoeken wat huurders nodig hebben en communiceren nog meer huurdergericht. Ook ondersteunen we klantprocessen door verder te digitaliseren.

Een gezonde organisatie als basis

Om deze strategieën waar te maken, hebben we een stevige basis nodig. Daarom werken we ook aan een gezonde organisatie:

We werken vanuit een flexibele en veerkrachtige organisatie.

Medewerkers krijgen vertrouwen en vrijheid om maatwerk te leveren.

We investeren in duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

We sturen op een gezond en duurzaam bedrijfsmodel.

Zo volgen we onze voortgang

We vertalen onze koers elk jaar naar concrete doelen en acties. We maken daarbij meetpunten (kpi's). Zo zien we of we op koers liggen. We volgen de voortgang gedurende het jaar via onze rapportages en we lichten dit toe in het volkshuisvestelijk verslag.

We maakten een speciale uitgave van ons huurdersblad OnsBlad over het nieuwe koersplan. [Bekijk het magazine hier online.](#)





Samen Weerkrachtiger!

Belanghouders

Het realiseren van betaalbaar en duurzaam wonen in veerkrachtige buurten, vraagt meer dan onze bijdrage alleen. Dat doe je samen met de andere partijen in Apeldoorn, Warnsveld en Zutphen. Daarom ontwikkelden we ons de laatste jaren tot een woningcorporatie die is gericht op samenwerken. Een ontwikkeling die nu goed uitpakt. De opgaven van vandaag zijn groot, complex en duur. Niemand maakt het verschil alleen, maar samen kunnen we veel.

Samenwerken is essentieel voor zorg en maatschappelijke ondersteuning van onze huurders. Beiden zijn cruciaal in ons streven naar veerkrachtige buurten. Datzelfde geldt ook voor marktpartijen, die samen met ons werken aan een gevarieerd woningaanbod in bestaande - en in nieuwe buurten.

Hieronder beschrijven we met wie we samenwerken en wat deze samenwerking in 2025 inhoudt.

Huurders Overleg Groep (HOG) Apeldoorn en Huurders Overleg Groep (HOG) Warnsveld/Zutphen

De Huurders Overleg Groep Apeldoorn en de Huurders Overleg Groep Warnsveld/Zutphen zijn de wettelijke vertegenwoordiging van onze huurders.

Voor ons zijn beide partijen een belangrijke gesprekspartner en klankbord. Er waren in 2025 6 reguliere overleggen. We spraken met beide HOG's onder andere over de jaarlijkse huuraanpassing 2025, jaarverslag 2024, de warmtenetten en Huurincasso. In 2025 hebben we 2 adviesaanvragen bij de HOG's ingediend en dat betreft het vernieuwde beleid van Zelf Aangebrachte Voorzieningen en de jaarlijkse huurverhoging. De huurdersorganisaties hebben 2 ongevraagde adviezen gegeven: empathisch samenwerken en veerkracht in wijken. Naast de reguliere overleggen zijn er diverse afspraken met de HOG's geweest over de beoogde fusie met de Goede Woning in Apeldoorn.

De input van onze huurders is belangrijk voor ons. Wij realiseren ons dat dit veel kennis en inzet vraagt van de leden van de Huurdersorganisaties, wat door ons wordt gewaardeerd.

We stellen op basis van de door beide HOG's ingediende begrotingen en plannen financiële middelen beschikbaar. Vanuit deze middelen kunnen de huurdersorganisaties hun werkzaamheden en digitale middelen (computers, website) en ondersteuning op actuele thema's door externe adviseurs (bijvoorbeeld Woonbond) bekostigen. Daar waar mogelijk bieden we vanuit onze organisatie ondersteuning.

Samenwerkingsverbanden

Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (VSW)

Met [De Goede Woning](#), [Veluwonen](#) en [De Woonmensen](#) en [Mooiland](#) werken wij samen in Stichting VSW. Op 19 november 2025 is tussen Mooiland, Veluwonen, Ons Huis, De Goede Woning en de Woonmensen een nieuwe formele overeenkomst tot onderlinge samenwerking gesloten. Vanaf die datum doet Mooiland officieel mee in de stichting VSW.

De bestuurders van de woningcorporaties vormen gezamenlijk het bestuur. We spraken in 2025 over de (nationale) prestatieafspraken en de naleving hiervan, de urgentieverordening en de fairshare-afspraken, bod en prestatieafspraken 2026, de warmtetransitie, nieuwbouw, versnelde huisvesting van statushouders, toewijzing van zorgwoningen en andere (reguliere) onderwerpen.

Stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn' (BWSA)

Deze stichting beheert namens de corporaties binnen het VSW de woonwagens, standplaatsen en werkterreinen in Apeldoorn.

Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek

In 2025 is een start gemaakt met SWS: de Samenwerkende Woningcorporaties in de Stedendriehoek. Dit zijn alle 11 corporaties (behalve de sectorale corporaties) die werkzaam zijn in de Stedendriehoek. Dat zijn dus ook Triada en Viverion die (nog) niet bij Woonkeus zijn aangesloten. Het doel van de samenwerking is de diverse regio-overleggen (zoals de P-beraden) beter met elkaar voor te bereiden en de inbreng af te stemmen. Hierdoor kunnen de corporaties beter en krachtiger hun inbreng hebben op de landelijke en regionale ontwikkelingen. Er zijn drie thematafels ingesteld waar de voorbereiding en afstemming van regionale onderwerpen wordt opgepakt door beleidsadviseurs. Daarnaast zijn er voor de regionale P-beraden bestuurlijke voorbereidingssessies met de bestuurders van de 11 corporaties.

De thematafels zijn:

- Thematafel Wonen (woondeal)
- Thematafel Wonen/Zorg/Welzijn
- Thematafel Duurzaamheid

De thematafels moeten zorgen dat de strategie en de besluitvorming over de standpunten van de gezamenlijke corporaties goed worden voorbereid vanuit een bredere samenstelling.

Woonkeus Stedendriehoek

Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). Deze samenwerking richt zich op de woonruimteverdeling. Er is overleg op gebruikers-, beleids- en bestuurlijk niveau. Binnen Woonkeus spraken we over het jaarverslag 2025, de werking van de urgentieregelingen, de actualiteit en wijzigingen ten aanzien van de woonruimteverdeling.

Gemeente Apeldoorn

We maken samen met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken. In juli 2025 hebben de gezamenlijke corporaties een bod uitgebracht en in december 2025 ondertekenden gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor 2026 en 2027. "Iedereen in Apeldoorn een huis dat voelt als een thuis".

De prestatieafspraken richten zich op de volgende 5 thema's. Het toevoegen van woningen, betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, veerkracht en wonen en zorg.

De samenwerkende partijen maakten samen de prestatieafspraken op basis van:

- Het Volkshuisvestingskader van de gemeente Apeldoorn
- De regionale Woondeal
- Het bod van de VSW-corporaties
- Het activiteitenoverzicht van Mooiland

Gemeente Zutphen

De prestatieafspraken over 2025 waren een verlenging van de afspraken over 2023-2024. De reden daarvoor was het ontbreken van een volkshuisvestelijk kader. De prestatieafspraken zijn wel geactualiseerd in gezamenlijkheid met de gemeente en de huurdersorganisaties.

We droegen bij aan de woonagenda van Zutphen door:

- Voorbereiden van de bouw van 24 appartementen aan de Breegraven in Warnsveld en de nieuwbouw van 14 appartementen aan de Halve Maanstraat in Zutphen.
- Het huisvesten van statushouders en huurders die vanuit intramurale woonvormen zelfstandig gaan wonen.
- Het werken aan veerkrachtige buurten (Programma Sterke Wijken) en actief samenwerken in gebieden waar andere corporaties een (her-)ontwikkelopgave hebben.
- Het participeren in het traject Energietransitie Zutphen, onder andere door het samenwerken bij het opstellen van de Transitie Visie Warmte. We investeren in bewustwording en kennis bij huurders om energie te besparen; we werken samen met energiecoaches in de pilot om energiearmoede aan te pakken via de energiecoaches en de schuldhulpmaatjes.
- het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de Gemeente en de corporaties voor het continueren van de inzet van een Wooncoach in 2026.

Ook in 2025 zijn de richtinggevende documenten volkshuisvestelijk kader en de woonzorgopgave niet gereed gekomen en zijn de prestatieafspraken voor 2026 geactualiseerde afspraken van de voorgaande jaren. In december 2025 zijn de prestatieafspraken voor 2026 getekend door de deelnemende partijen.

Maatschappelijke organisaties

In 2025 werkten we nauw samen met de zorgorganisaties, maatschappelijke organisaties en netwerkorganisaties zoals Samen055, Perspectief en Stimenz.

Die samenwerking blijft nodig om de combinatie van wonen met zorg of begeleiding op de verschillende locaties mogelijk te maken. Dat is bijvoorbeeld voor ouderen met en zonder verpleegzorg in Berkenhove (Atlant Zorggroep) en in de Witte Wolken voor mensen met dementie (Zorggroep Apeldoorn). In 2025 hebben we de samenwerking met Den Bouw verder vormgegeven voor het leveren van Volledig Pakket Thuis-zorg aan huurders in Oranjestaete en Waalstaete in Warnsveld. Dit betekent dat woningzoekenden met een zware zorgvraag vanaf 2026 via Woonkeus kunnen reageren op zorgwoningen. Deze samenwerking hebben we ook met Atlant voor 44 woningen in Berkenhove in gang gezet. De appartementen in Berkenhove werden intramuraal verhuurd door Atlant en door het scheiden van wonen en zorg wordt de verhuur vanaf 2026 door Ons Huis verzorgd.

Maar ook voor mensen met een licht verstandelijke beperking ('s Heeren Loo; Passerel, Philadelphia, Humanitas) of voor mensen die uit een instelling komen en weer zelfstandig gaan wonen (Riwis). Andere samenwerkingspartijen zijn Pactum en Lindenhout. Zij begeleiden het wonen van jonge statushouders.

Daarnaast werken we samen met organisaties als Riwis, Tactus, Leger des Heils en GGNet. Zij begeleiden nieuwe huurders die zelfstandig wonen maar wel hulp of begeleiding nodig hebben, bijvoorbeeld als ze net uit opvang of beschermd wonen komen. Daklozen worden via het programma Housing First gehuisvest. Voor het huisvesten van deze doelgroepen stellen we Opstapwoningen beschikbaar.

Ons Huis heeft in samenwerking met Stichting Present diverse tuin- en buurtprojecten uitgevoerd: met vrijwilligers en huurders wordt zo bijvoorbeeld werk gemaakt van het opknappen van tuinen of het opruimen van een woning.

Met Stimenz, de gemeente Apeldoorn, politie, boa's en de bewoners werken we vanaf 2023 samen aan de buurtaanpak van de Kalverstraat en de Nieuwendijk. De vitaliteitsagenda van de gemeente Apeldoorn was de aanleiding voor de buurtaanpak. Bewoners voelden zich onveilig op straat, er was weinig contact onderling en er was veel overlast door mensen en afval. Daarom sloegen de organisaties in de buurt en bewoners de handen ineen om samen aan een veerkrachtige, aantrekkelijke en veilige buurt te werken. De resultaten van de buurtaanpak zijn zichtbaar en in 2026 loopt het project af.



Afvaldag in de Horsten (De Maten, Apeldoorn)

In 2025 zijn de corporaties samen met de gemeente Apeldoorn een project gestart voor de doorstroming van alleenstaande statushouders die in afwachting zijn van gezinshereniging. De corporaties stellen woningen beschikbaar waarin 2 tot 4 statushouders gezamenlijk wonen tot het moment waarop zij met hun gezin

doorstromen naar een zelfstandige woning.

Voor de dagelijkse afstemming rond de aanpak van welzijn en leefbaarheid in de wijk, nemen we deel aan buurtteams. Stimenz, MEE en partijen die actief zijn op buurniveau, zoals Zuid-doet-Samen stemmen hierin af. De buurtteams werken onder de paraplu van Samen055.

Behalve met professionele partijen werken we ook samen met vrijwilligersorganisaties zoals de Kap, Stichting Present, Schuldhulpmaatje en Buddy-to-Buddy. Ook droegen we bij aan de activiteiten van het netwerk Apeldoorn.

Stichting Lokaal beheert een ontmoetingsplek in St. Elisabeth in Zutphen. Zij organiseren samen met bewoners activiteiten en zorgen ook voor de verbinding met de buurt. Stichting Lokaal heeft in 2025 het beheer overgedragen aan Stichting Perspectief. Zij gaan zich beraden op de verdere invulling.

2 Volkshuisvestelijk verslag



Betaalbaar wonen

Betalingsproblemen voorkomen

Ons Huis streeft ernaar om wonen betaalbaar te houden. Er wordt actief gewerkt aan het voorkomen van betalingsproblemen.

Soms lukt het ons niet om met een bewoner in contact te komen. Extra inspanning vanuit de gemeente of vanuit een zorg verlenende instantie kan dan net de doorslag geven om financiële problemen en oorzaken aan te pakken.

In 2021 zijn wij met Vroegsignalering gestart met de gemeente Apeldoorn en Zutphen. Meerdere malen per jaar wordt er samen geëvalueerd en worden aanpassingen gedaan om onze huurders nog beter van dienst te kunnen zijn. Er wordt druk gewerkt aan het uitbreiden van partijen die bij de gemeente vroegtijdig schulden melden. Dit geeft nog meer inzicht en biedt kansen om huurders eerder en beter te ondersteunen.

Ten opzichte van 2024 zien wij in 2025 een minimale stijging van vorderingen die uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder. Dit bespaart de huurder veel extra kosten. Daarnaast zien wij in 2025 wederom een toename van huurders die graag gebruik maken van betalen via een link of QR-code of via ons Huurdersportaal 'Mijn Huis' (via de website bereikbaar). Wij proberen hiermee aan te sluiten bij de wensen van onze bewoners.

Huurachterstanden

Ons Huis doet er alles aan om huurachterstanden te voorkomen en om samen met de huurders de (financiële) problemen op te lossen. Dat begint soms al bij een intake voordat een woning definitief wordt aangeboden. Wat is er nodig om een huurder een goede landing te geven? Daar waar gewenst wordt dan vooraf de juiste ondersteuning ingezet. Bij een achterstand schrijven, bellen en mailen wij de huurders of gaan bij ze langs. Samen met de bewoner, maar ook met een partner als Vroegsignalering van de gemeente Apeldoorn of Zutphen of ambulante hulpverleners van diverse instellingen, zoeken wij naar passende oplossingen. Dit kan een betalingsregeling zijn maar regelmatig is er meer aan de hand en is hulp van onze partners noodzakelijk. In 2025 zijn de dagelijkse kosten van het levensonderhoud verder gestegen. De kosten voor energie zijn verder opgelopen omdat er geen energietoeslag meer werd verstrekt vanuit de overheid. Toch is het gelukt de gemiddelde huurachterstand van zittende bewoners minimaal te laten oplopen. In 2025 is de huurachterstand uitgekomen op 0,35% ten opzichte van 2024: 0,32%. De noodzaak om nog meer integraal samen te werken is hoog zodat wij onze huurders tijdig de juiste ondersteuning kunnen blijven bieden.

Zorgen voor genoeg betaalbare woningen in Apeldoorn en Zutphen is een belangrijk speerpunt van ons.

Betaalbaar houden doen we door niet de maximale huurprijzen te vragen en onze woningen te verduurzamen.

Maar ook zorgen we ervoor dat huurders binnen elke huurprijscategorie gelijke kans maken op een woning die past bij hun inkomen. Tot slot werken we aan betaalbaar wonen door nieuwe, energiezuinige huurwoningen bij te bouwen. Hieronder beschrijven we hoe we in 2025 onze doelen voor betaalbaar wonen bereikten.

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat de woningen die we toewijzen, passen bij het inkomen van huurders. In 2025 verhuurden we 357 sociale huurwoningen (exclusief onzelfstandige kamers). Hiervan vallen er 245 onder de regelgeving van passend toewijzen, waarvan we er 99,2% passend hebben toegewezen. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de wettelijke norm van 95%. Voor de overige toewijzingen gelden de regels voor passend toewijzen niet op basis van het (hoger) inkomen van de huurders.

Bij het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders erg belangrijk. Als deelnemende woningcorporatie binnen Woonkeus Stedendriehoek kregen we daarvoor een doel (percentage) per huurprijscategorie, waarvan we maximaal 10% mogen afwijken. In onderstaande tabel is te zien dat het ons in 2025 gelukt is om voor elke huurprijscategorie het gewenste aantal woningen toe te wijzen. De woningen die in 2025 verhuurd zijn als nieuwbouwwoningen zijn niet in onderstaande tabel opgenomen.

Huurprijscategorie	Doel	Aantal verhuringen	%
t/m € 682,96	50% - 70%	165	52,9%
€ 682,97 t/m € 731,93	10% - 30%	69	22,1%
€ 731,94 t/m € 900,07	10% - 30%	78	25,0%
Totaal	100%	312	100%

Reguliere toewijzingen

Van de woonruimte die beschikbaar kwam, hebben we 70% op de reguliere manier toegewezen. Regulier betekent dat mensen via Woonkeus hun belangstelling kenbaar maken. Het toewijzen gebeurt vervolgens op basis van punten via het aanbodmodel en op basis van loting. We hebben 11% van de woningen (40 in totaal) toegewezen via loting. Met loting maken spoedzoekers meer kans op een woning. Daarnaast is er nog een categorie die via directe bemiddeling een sociale huurwoning kreeg. Als het gaat om de manier van toewijzen in 2025, ziet de verdeling in aantallen er als volgt uit:

Manier van toewijzen	Apeldoorn	Zutphen	Totaal Ons Huis
Aanbodmodel	148	30	178
Aanbodmodel (nieuwbouw)	33		33
Bemiddeling	92	10	102
Bemiddeling (nieuwbouw)	4		4
Loting	28	4	32
Loting (nieuwbouw)	8		8
Zorgwoning			0

Naast bovenstaande toewijzingen wezen we in 2025 ook 42 onzelfstandige woonruimtes toe. Dit is voornamelijk studentenhuisvesting geweest. Deze toewijzing verloopt sinds 2025 deels via Woonkeus Stedendriehoek. Vaak worden nieuwe kandidaten voorgedragen door zittende huurders. In de andere gevallen wordt de kamer te huur aangeboden op de website van Woonkeus Stedendriehoek. Bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract en behouden hun inschrijving bij Woonkeus Stedendriehoek.

Urgentie

Huurders die urgentie krijgen hebben voorrang op een sociale huurwoning. De Regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek geeft urgentieverklaringen af op medische of sociale gronden. Huurders kunnen bij elke aangesloten woningcorporatie urgentie aanvragen. In 2025 huisvestten wij 52 mensen met urgentie. Sinds begin 2023 krijgen woningzoekende die meedoen aan Project Kleiner Wonen ook urgentie. Voor die tijd kregen deze woningzoekende via bemiddeling een woning toegewezen. In de tabel hieronder is te zien in welke woonplaats dat was en met welke reden van urgentie.

Reden urgentie	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
Financieel	1		1
Herstructurering	4	4	8
Medisch	1		1
Kleiner Wonen	13	7	20
Sociaal	17	5	22
Eindtotaal	36	16	52

Reacties per woning

Gemiddeld reageerden 256 mensen op één van onze woningen. Van de woningen die via het aanbodmodel en loting zijn toegewezen, staat in de volgende tabel hoeveel reacties er gemiddeld zijn geweest per type woning. Verhuringen van directe bemiddelingen en onzelfstandige kamers en nieuwbouw woningen zijn hierin niet meegenomen. Deze aanbiedingen gebeuren rechtstreeks aan een kandidaat zonder dat de kandidaat op een advertentie heeft gereageerd.

Onderstaande benamingen van de woningtypes worden gebruikt in advertenties op Woonkeus Stedendriehoek. Dit wijkt deels af ten opzichte van de benamingen elders in dit jaarverslag waar over de totale woningvoorraad wordt gesproken.

Woningtype in Apeldoorn	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	152
Appartement zonder lift	284
Benedenwoning	121
Eengezinswoning	412
Laagbouwwoning	130
Maisonnette	441

Woningtype in Zutphen	Gemiddeld aantal reacties
Appartement met lift	79
Appartement zonder lift	156
Benedenwoning	53
Eengezinswoning	286
Laagbouwwoning	62
Maisonnette	



Project De Kaswachters, Zuidbroek Apeldoorn

Bijzondere toewijzingen

In 2025 kwam 30% van de toewijzingen tot stand via directe bemiddeling. De onzelfstandige woningen zijn hier niet in meegeteld. In de tabel hieronder staan de verschillende bemiddelingsredenen, met daarbij het aantal verhuringen in Apeldoorn en Zutphen.

Bemiddelingsreden	Apeldoorn	Zutphen	Verhuringen totaal
Opstap	28	1	29
Tijdelijk contract	5		5
Verhuizing binnen complex	1	2	3
Woningruil	10	1	11
Vergunninghouder	31	4	35
Zorg of begeleiding	7		7
Overige bijzondere omstandigheden	3		3
Bijzondere bemiddeling	11	2	13
Eindtotaal	96	10	106

Bij de start van 2025 kregen we een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Deze taakstelling is gebaseerd op een inschatting van uitstroom van vergunninghouders uit een AZC en eventuele nareizigers. Alle verzoeken die we ontvingen zijn afgehandeld.

Wonen met begeleiding

De opstapregeling biedt mensen die in een instelling hebben gewoond de mogelijkheid zelfstandig te gaan wonen met behulp van begeleiding. Als blijkt dat zelfstandig wonen mogelijk is, wordt het huurcontract omgezet naar onbepaalde tijd.

Daarnaast hebben we woonruimte beschikbaar voor mensen die begeleiding of zorg krijgen. Zo wonen in de seniorenflat Gildenhove in Apeldoorn jongeren met autisme die begeleid worden door 's Heeren Loo. En in de Riperkamp in Zutphen wonen mensen met een licht verstandelijke beperking die begeleid worden door Humanitas. Een deel van de woningen aan de Duivenlaan in Apeldoorn wordt verhuurd aan bewoners met een zorgvraag. Ook een aantal appartementen in de nabijheid van de Lekstraat wordt bewoond door jongeren die worden begeleid door 's Heeren Loo.

Toekomstig (t) huis: Kleiner Wonen

We zijn in 2025 begonnen met de bijeenkomsten Toekomstig Thuis. Hierbij werken we samen met de Goede Woning en de Woonmensen. Er worden 55plussers uitgenodigd van alle 3 de corporaties. Er zijn 2 bijeenkomsten geweest in verschillende (deel)wijken. Er wordt tijdens de bijeenkomst een presentatie gegeven over Kleiner Wonen en daarna is er ruimte om verder te praten of vragen te stellen in kleine groepjes. 13 huurders verhuisden in Apeldoorn naar een kleinere woning met hulp van een wooncoach en 7 huurders in Zutphen.



Bijeenkomst Toekomstig (t)huis in De Maten

Huuropzeggingen en mutatie

In 2025 waren er 362 mutaties (van zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes). De mutatiegraad in Apeldoorn was 6,1% en in Zutphen 4,8%. In 2024 was dit 5,7% in Apeldoorn én Zutphen. De mutatiegraad is de verhouding van het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen (sociaal en vrije sector) ten opzichte van het totale aantal huurwoningen (exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen).

	Aantal verhuureenheden	Aantal mutaties	Mutatiegraad
Apeldoorn	5.189	317	6,1%
Zutphen	929	45	4,8%
Totaal	6.118	362	5,9%

Ontruimingen

Ons Huis doet er alles aan om ontruimingen te voorkomen. Helaas is er soms geen andere oplossing. Meestal gaat het dan om zeer ernstige overlast. Ook kan er sprake zijn van woonfraude, psychische of meervoudige problematiek.

In 2025 hebben wij twee woningen ontruimd omdat er sprake was van overlast. Ook is één woning ontruimd in verband met woonfraude. Drie ontruimingen hebben plaatsgevonden vanwege meervoudige problematiek. Er zijn twee woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Ons Huis probeert meestal afspraken te maken zodat een bewoner kan blijven wonen onder strikte voorwaarden en het accepteren van de noodzakelijke hulpverlening. Lukt dat niet dan vindt er altijd doorverwijzing plaats naar hulpverlening en maatschappelijke opvang.

Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde kale huurprijs van onze sociale huurwoningen steeg van 630 euro in 2024 naar 665 euro in 2025. De huren van de sociale huurwoningen zijn in 2025 verhoogd met 4,5%.

De vrije sector huurwoningen zijn verhoogd met de inflatie +1%. In 2025 ging het om 4,1%.

De huurverhoging wordt afgetopt wanneer de streefhuur is bereikt. Gemiddeld kwam de algemene huurverhoging uit op 3,97%.

Woningvoorraad

Op 31 december 2025 hadden we 6.039 zelfstandige woningen. In onderstaande tabel geven we de wijzigingen in de voorraad woningen en overige verhuurde ruimten weer.

De Voorraad	Woningen	Onzelfst. Woon-eenheden	Zorg-eenheden	Woonwagens standplaatsen werklocaties	Garages bergingen	Bedrijfs-ruimten
Aantal 1 januari 2025	5.992	83	172	94	88	29
OH						
Oplevering nieuwbouw	46					
Aankoop/wijziging	1		4			
Verkoop	-1			-1		
Sloop						
Wijziging soort vho	1	-4				
Totaal 31 december 2025	6.039	79	176	93	88	29

Woningbezit naar huurklasse en woningtype

De verdeling van het woningbezit naar huurklasse en woningtype is te zien in onderstaande tabellen. Het gaat hier om de zelfstandige woningen.

Huurklasse	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
t/m € 477,20	242	34	276
€ 477,21 t/m € 682,96	3.075	631	3.706
€ 682,97 t/m € 731,93	684	92	776
€ 731,94 t/m € 900,07	988	152	1.140
€ 900,08 t/m € 1184,82 (middenhuur)	76	20	96
Meer dan € 1184,82 (vrije sector)	45	0	45
Totaal	5.110	929	6.039

Woningtype	Apeldoorn	Zutphen	Totaal
Grondgebonden woning	2.613	543	3.156
Appartement met lift	1.327	270	1.597
Appartement zonder lift	837	113	950
Maisonnette	331	3	334
Bijzonder woonvorm gestapeld	2	0	2
Totaal	5.110	929	6.039

In 2025 is het gemiddeld aantal dagen leegstand licht gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Namelijk naar 29 dagen. De voornaamste reden van de leegstand komt voort uit alle werkzaamheden rondom asbestinventarisatie en sanering.

Leegstand	2025	2024	2023
Leegstandsdagen	29	31	31

Een ongedeelde stad door sociale nieuwbouw

Een ongedeelde stad vraagt om sociale nieuwbouw in sterke buurten (waaronder nieuwbouwlocaties) en minder concentraties van kwetsbare bewoners in de zwakke buurten. Ons portefeuillebeleid van nu en de komende jaren is gericht op een beter evenwicht in de wijk. We betrekken daarom de veerkracht van buurten in onze afweging om ergens wel of juist niet te investeren.

In 2025 hebben we in Apeldoorn de nieuwbouwprojecten 28 (van totaal 84) flex-woningen Dubbelbeek en 18 grondgebonden woningen Hohenheimstraat gerealiseerd en in de verhuur genomen. Van de 28 flex-woningen Dubbelbeek vallen 8 woningen in de huurprijscategorie goedkoop (tot € 463,20), 8 woningen in de huurprijscategorie betaalbaar 1 (tot € 682,96) en 12 woningen in de huurprijscategorie betaalbaar 2 (tot € 731,93). De 18 woningen Hohenheimstraat vallen allemaal in de huurprijscategorie betaalbaar 2 (tot € 731,93).



Blijde nieuwe bewoners van project de Kaswachters

Verduurzaming woningvoorraad

We passen energetische maatregelen toe om woningen energiezuiniger te maken. Dit doen we door de buitenschil van de woning te isoleren en meer energiezuinige installaties toe te passen. Daarmee willen we het gebruik van aardgas verminderen en de CO₂-uitstoot verlagen. De doelstelling bij de energetische projecten in 2025 was het bereiken van een energielabel B in de schil en waar mogelijk in combinatie met installaties het behalen van een energielabel A. In 2025 hebben we de energetische maatregelen zonder een huurverhoging uitgevoerd. Voor het uitvoeren van de energetische maatregelen vragen wij altijd een akkoord van de bewoner. Indien 70% of meer akkoord is, dan worden de energetische maatregelen bij alle woningen in het project uitgevoerd. Meer over hoe we onze woningen hebben verbeterd leest u onder het thema “Duurzaam wonen”.

Duurzaam wonen

We verduurzamen onze woningen naar energielabel B of beter en nieuwe woningen bouwen we aardgasvrij. Zo zetten we stappen richting een CO₂-neutraal en aardgasvrij Nederland in 2050. En zo krijgen bewoners een comfortabele woning en lagere woonlasten.

Het verduurzamen van de woningen combineren we met planmatig onderhoud en een gesprek met bewoners over wat er speelt in de buurt. Zo hebben bewoners niet dubbel overlast en werken we aan een veerkrachtige buurt.

Aanpak en resultaten verduurzaming

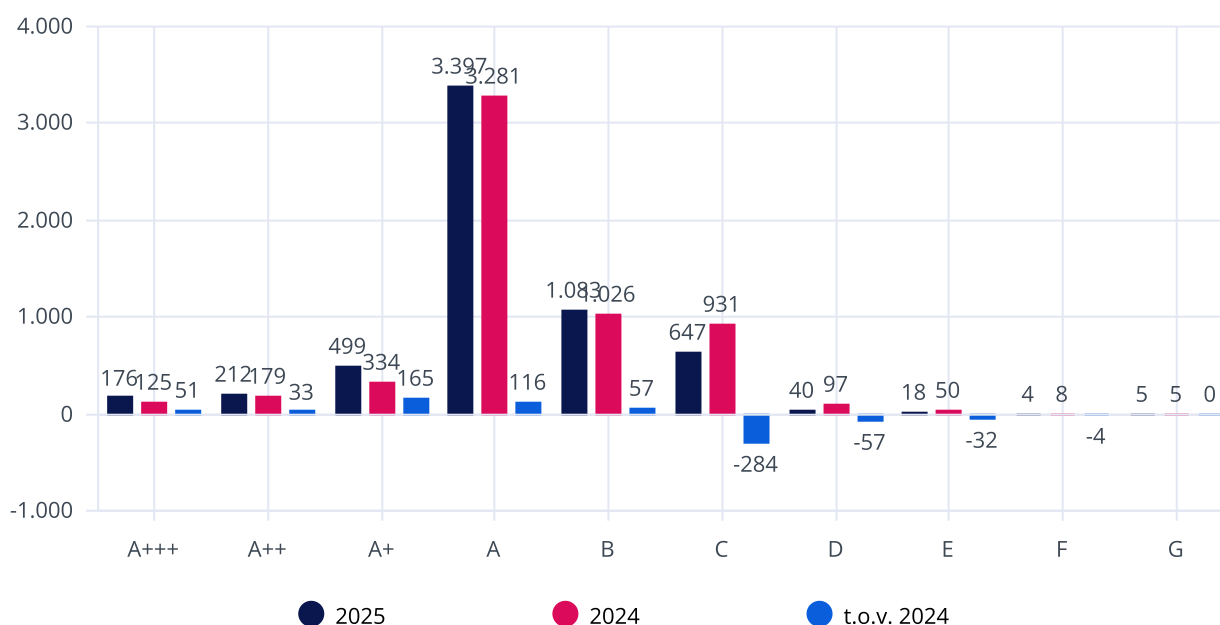
Eind 2023 hebben we met drie bekende partijen een nieuwe intentieovereenkomst afgesloten voor de projecten in 2024 en 2025.

In 2024 voerden we 6 duurzame projecten uit met in totaal 330 woningen. In 2025 hebben we 3 projecten met in totaal 419 woningen uitgevoerd. Deze woningen kregen door isolatie of energiezuinige installaties een energielabel A, B of C (C een bewuste keuze voor 20 woningen, op termijn bij dakrenovatie naar energielabel B). Ook hebben we in 2025 weer het thema veerkracht nadrukkelijk naar voren laten komen in onze verduurzamingsprojecten. Bij twee wooncomplexen met in totaal 417 woningen zijn daardoor, samen met de uitvoerende aannemer, extra persoonlijke contactmomenten met bewoners geweest. Naast de project gerelateerde zaken gingen we met de bewoners in gesprek over bijvoorbeeld wat bewoners aanspreekt in hun woonsituatie of wat zij voor verbetering vatbaar vinden. Hieruit zijn naast woon gerelateerde onderwerpen ook (ondersteunings)vragen op andere thema's, zoals bijvoorbeeld leefbaarheid naar voren gekomen. Daar zijn wij mee aan de slag gegaan of hebben contact gelegd met andere partijen die actief zijn in de wijk.

Voor de verduurzamingsprojecten, die met name gericht zijn op isoleren, nemen we tot aan 2027 extra budget op in de meerjarenbegroting. In 2025 investeerden we ruim 4 miljoen euro in duurzaamheid.

Eind 2025 hadden onze woningen onderstaande energielabels:

Energielabels	2025	2024	t.o.v. 2024
A+++	176	125	51
A++	212	179	33
A+	499	334	165
A	3.397	3.281	116
B	1.083	1.026	57
C	647	931	-284
D	40	97	-57
E	18	50	-32
F	4	8	-4
G	5	5	0
Totaal aantal woningen	6081	6036	



Gerealiseerde projecten

In 2025 zijn 3 projecten in uitvoering gegaan / gerealiseerd voor het verduurzamen van ons bezit in combinatie met planmatige werkzaamheden en het saneren van asbest.

De duurzaamheidsmaatregelen, die we afhankelijk van de situatie bij de verschillende woningen hebben uitgevoerd, zijn onder andere:

- Glas vervangen voor HR++ beglazing en zelfregulerende ventilatieroosters;
- Dakisolatie aan de binnenzijde;
- Kozijnpanelen vervangen en extra isoleren;
- Ramen en deuren voorzien van een goede kierdichting;
- Kieren in de buitenschil goed afdichten;
- Aanbrengen van een CO2-gestuurde mechanische ventilatie;
- Vervangen algemene verlichting voor led;

De projecten die in 2025 uitgevoerd en gestart zijn:

206 woningen Aidastraat, Lohengrinstraat, Oberonstraat e.o. in Apeldoorn

Alle 206 woningen komen door de duurzaamheidsmaatregelen uit op energielabel A.

211 woningen Kalverstraat, Agathastraat, Chris Wegerifstraat en Nieuwendijk in Apeldoorn

Door de duurzaamheidsmaatregelen zijn 20 woningen uitgekomen op energielabel C (een bewuste keuze, omdat voor B of beter het dak gerenoveerd moet worden en dat doen we later op een natuurlijk moment), 68 woningen in energielabel B en 123 woningen in energielabel A.

2 woningen Schrijnwerkershorst in Apeldoorn

1 woning is door de duurzaamheidsmaatregelen uitgekomen op energielabel B en 1 woning op energielabel A.

Het is onze ambitie dat in 2027 al onze woningen energielabel B of beter hebben. Binnen de projecten in 2025, brengen we woningen naar schillabel B en waar dat kan met logische (installatietechnische) toevoegingen naar label A. We doen dit met het oog op de warmtetransitie en een CO2-neutraal en aardgasvrij Nederland in 2050. De Transitievisie warmte die de gemeente eind 2021 heeft vastgesteld is daarbij voor ons een belangrijk uitgangspunt.



Onderhoud in 2025

De kosten voor het onderhoud (exclusief aan onderhoud toerekenbare organisatiekosten) bedroegen in 2025 20,2 miljoen euro. In 2024 was dit 17,5 miljoen euro. Het planmatige onderhoud bedroeg 16,6 miljoen euro tegen 13,0 miljoen euro in 2024. Voor het jaarlijks terugkerend onderhoud (dagelijks onderhoud) is in 2025 4,0 miljoen euro aan kosten geboekt. Een specificatie vindt u in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

De KPI 'Planmatig onderhoud opgedragen en uitgevoerd binnen budget' is voor 99% gerealiseerd in 2025. De norm was 95%. Een deel van de werkzaamheden loopt (zoals verwacht) qua uitvoering over in 2026.

Mutatietoerhoud

Bij de mutatie van een woning kijken we niet naar de oorspronkelijke staat van de woning, maar werken we aan een goede staat van de woning. In 2025 bedroegen de gemiddelde kosten van het mutatieonderhoud per woning 337,72 euro. In 2024 was dit 393,16 euro. Het aantal mutaties in 2025 (362) was iets hoger dan in 2024 (345). De gemiddelde kosten per mutatie in 2025 waren 5.901,73 euro. In 2024 was dit 7.160,08 euro. Dit is een daling van 17,6%.

Reparatieverzoeken (klachtenonderhoud)

Verdeeld over ons totale woningbezit werd in 2025 per woning gemiddeld 260,08 euro aan kosten geboekt voor een reparatieverzoek. Dat is minder dan in 2024, toen was dit 334,89 euro. Het aantal reparatieverzoeken per woning is in 2025 afgenomen (van 0,99 in 2024 naar 0,89 in 2025). Dit is een daling van circa 10%. Ook de gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn afgenomen. Deze zijn gedaald van 337,69 euro in 2024 naar 290,79 euro in 2025. Dit is een opvallende daling van 14%.

De kpi 'kosten reparatieverzoeken binnen begroting' is binnen budget (de norm) gebleven.

Serviceonderhoud

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine herstelwerkzaamheden. Als huurders lid worden van ons Servicefonds nemen wij deze onderhoudsplicht over. Op 31 december 2025 was de abonnementsprijs voor het Servicefonds 4,63 euro per maand (incl. BTW). Over 2025 liet het Servicefonds een overschot zien van circa 34.000 euro.

Planmatig onderhoud en asbest

In 2025 voerden we bij diverse woningen en woongebouwen planmatig onderhoud uit. Meestal per complex, in een cluster of in een combinatie met energetische maatregelen. We doen dit om de technische kwaliteit van onze woningen op orde te houden. Daarnaast voorkomen we zo onherstelbare schade of veel klachten. Een voorbeeld van planmatig onderhoud is schilderwerk en het vervangen van dakbedekking. De kosten voor het planmatig onderhoud bedroegen in 2025 16,6 miljoen euro.

In 2025 saneerden we op diverse plekken asbest. Bij nieuwe verhuringen, maar ook tijdens planmatig onderhoud of het toepassen van energetische maatregelen. En in een enkel geval bij een urgente situatie. De totale kosten voor het saneren van asbest bedroegen in 2025 bijna 1,0 miljoen euro. Deze kosten vallen onder het planmatig onderhoud.



Contractonderhoud

Met contractonderhoud bedoelen we het onderhoud of reinigen van (collectieve) verwarmingsinstallaties, liften, automatische deuren, tuinen, keukenapparatuur, dakgoten, het riool en dergelijke. De kosten voor het rioolcontract brengen we voor het huurdersdeel per maand bij de huurder in rekening, als de bewoner lid is van ons rioolfonds.

Warmtetransitie

In 2025 zijn zowel in Apeldoorn als in Zutphen vervolgstappen gezet om uitvoering te geven aan de door de gemeenten vastgestelde Transitievisie Warmte. In Apeldoorn is er een Uitvoeringsagenda Warmte. Hierin is beschreven hoe de samenwerkingspartners gemeente Apeldoorn, Liander en de Apeldoornse corporaties in de komende jaren stappen zetten in de uitvoering van de warmtetransitie. Dit op de drie sporen uit de Transitievisie Warmte: 1) Isoleren, ventileren en besparen 2) Uitvoeringsplannen (wijken van de Toekomst, voor Ons Huis en de andere corporaties Kerschoten en De Maten) en 3) Beleid, onderzoek en innovatie. In 2026 zal de opvolger van de Transitievisie Warmte, het Warmteprogramma, worden vastgesteld. In 2025 hebben we zowel in Apeldoorn (met een gezamenlijk Visiedocument Warmteprogramma) en in Zutphen, inbreng gehad in de totstandkoming van het concept Warmteprogramma. In 2026 zullen we dit voortzetten om gezamenlijk tot een definitief Warmteprogramma te komen. Het doel is om in 2050 geen CO₂-uitstoot meer te hebben bij het verwarmen van woningen. Dit in zowel Apeldoorn als Zutphen.

Warmtenet Kerschoten

Samen met de gemeente Apeldoorn, Waterschap Vallei en Veluwe, Firan, Linthorst Energy, Jacobus Fruytier Scholengemeenschap, bewoners en de corporaties de Woonmensen en De Goede Woning neemt Ons Huis deel aan het initiatief om tot de ontwikkeling van 'Warmtenet Kerschoten' te komen. Met dit project wordt beoogd een betaalbaar en duurzaam warmtenet in Kerschoten en Kerschoten-West te realiseren als alternatief voor aardgas. Eind 2025 is met enige vertraging het definitieve investeringsbesluit (DIB) genomen. In 2026 zal voldoende instemming moeten worden opgehaald om ook daadwerkelijk te starten met de aanleg van het warmtenet. Als dat lukt, dan is de doelstelling om medio 2028 de eerste woningen op het warmtenet Kerschoten aan te sluiten en van duurzame warmte te voorzien.



De Maten

In 2025 is Ons Huis samen met de gemeente Apeldoorn en de corporaties De Woonmensen en De Goede Woning verder gegaan met het maken van plannen voor het realiseren van een aardgasloze, duurzame warmteoplossing voor de gehele wijk. De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente en de andere corporaties is verlengd tot eind 2027. Het college heeft in het najaar van 2025 het voorstel voor voorlopige keuzes om tot een aardgasvrije oplossing te komen aangenomen. Voor de buurten waar wij bezit hebben is dit een collectief midden-temperatuur warmtenet. In 2025 zijn we verder gegaan met het informeren van de wijk middels een aantal wijkbijeenkomsten. Het doel is om in 2026 tot een concept wijkuitvoeringsplan te komen. De verwachting is dat de uitvoering van het aardgasloos maken zal starten vanaf 2030 en zal doorlopen tot 2035.



Info-avond voor bewoners van De Maten

Zonnepanelen

In de afgelopen jaren heeft Ons Huis al ongeveer 50% van haar bezit voorzien van zonnepanelen. In 2025 heeft Ons Huis verder invulling gegeven aan het vastgestelde beleid, om overal waar dat mogelijk en rendabel is, projectmatig zonnepanelen aan te gaan brengen op haar woningen. Hiervoor is een samenwerking aangegaan met een gespecialiseerde partij. Er is gestart met de laagbouw woningen en aansluitend zullen ook de hoogbouwcomplexen aan de beurt komen. Bewoners betalen een huur per paneel. Het uitgangspunt hierbij is dat de huur van de panelen lager is dan het voordeel op de energienota. In 2025 zijn ongeveer 185 woningen voorzien van zonnepanelen.

Hybride Warmtepompen

In 2024 is Ons Huis gestart met het aanbrengen van hybride warmtepompen bij woningen waar recent de cv-ketel is vervangen of waar deze vervangen moet worden. De hybride warmtepomp zorgt ervoor dat er minder aardgas nodig is voor het verwarmen van de woning. In 2025 zijn er 25 woningen voorzien van een hybride warmtepomp. Voor 2026 staan er nog ongeveer 122 hybride warmtepompen gepland om geplaatst te worden. In verband met netcongestie gaat de uitrol van de installaties langzamer dan gepland.

Veerkrachtige buurten

In 2025 hebben we ons ingezet voor buurten die sterk, sociaal en veilig zijn: plekken waar mensen zich thuis voelen, betrokken zijn en elkaar ondersteunen. We richten ons op het versterken van het vertrouwen van bewoners, het bevorderen van samenwerking tussen organisaties en het stimuleren van veerkracht in de wijk.

Door te investeren in communicatie, participatie en verbondenheid willen we dat bewoners zich gehoord voelen en actief kunnen meedenken over hun leefomgeving. Tegelijkertijd werken we aan veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, zodat buurten niet alleen gezellig en sociaal zijn, maar ook toekomstbestendig en weerbaar tegen maatschappelijke veranderingen.

Het jaar 2025 stond in het teken van samenwerking, leren en ontdekken. Samen met bewoners, vrijwilligers en partners bouwen we aan buurten waarin mensen elkaar kennen, kunnen rekenen op elkaar en trots zijn op hun wijk. Zo creëren we een stevige basis voor een veilige, sociale en veerkrachtige toekomst.

Vrijwilligers en bewonerscommissies

In 2025 zijn de vrijwilligers weer volop in actie geweest om onze buurten leefbaar en gezellig te houden. Om vrijwilligers hiervoor te bedanken organiseren we ieder jaar een dagje uit. Het jaarlijkse vrijwilligersuitje vond dit jaar plaats bij Multifun Bussloo, waar zo'n 50 actieve vrijwilligers deelnamen aan een gezellige pubquiz en lunch. Daarnaast ontvingen de vrijwilligers in december een kerstattentiepakketje.

De bewonerscommissies zijn in 2025, net als in voorgaande jaren, actief gebleven. Zij organiseren diverse activiteiten binnen hun complexen, versterken het contact tussen medebewoners en dragen zo bij aan een prettige en betrokken leefomgeving. Voorbeelden van hun activiteiten zijn de jaarlijkse Burendag, waarbij burens elkaar beter leren kennen en samen leuke initiatieven ondernemen en de nieuwjaarsreceptie, waar bewoners samen het nieuwe jaar vieren en ideeën voor het komende jaar uitwisselen.



Vrijwilligers bij Multifun Bussloo

Vitaliteitsagenda

Dit jaar is de vitaliteitsagenda de Maten- de Hoeven verder vormgegeven met een breed scala aan bijeenkomsten en acties in verschillende wijken. Wekelijks is de Buurtkamer De Horsten geopend, een initiatief dat in samenwerking met Buurt aan Zet, de Buurtraad, de gemeente en Stimenz wordt uitgevoerd. Ook vonden bewonersavonden plaats in De Hoeven en De Horsten, waarbij inwoners in gesprek gingen met wethouders over wijkontwikkeling en participatie.

Daarnaast is op initiatief van bewoners de verkenning van voorzorgcirkels gestart, om vroegtijdige ondersteuning en burenhulp in te zetten. In Groot Zonnehoeve ging de Vitaliteitsagenda van start, terwijl in Kayersmolen Noord een inloopavond werd georganiseerd in samenwerking met Onderzoeksbureau Eurus en de gemeente. Eurus voert in opdracht van de gemeente gesprekken met inwoners, ondernemers en professionals om te verzamelen *wat er leeft en speelt* in wijken. De uitkomsten worden gebruikt om plannen te maken die de leefbaarheid, sociale samenhang en toekomst van die buurt verbeteren.

Ook in Zuidbroek is de vitaliteitsagenda van start gegaan; hierbij werden gesprekken met bewoners gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met meerdere partners. Eurus voerde daarnaast deur-aan-deur gesprekken, waarvan de resultaten met de bewoners zijn gedeeld. Het concept van de vitaliteitsagenda voor Zuidbroek zal in 2026 worden afgerond.

Al deze activiteiten hebben geleid tot een grotere sociale verbondenheid, een actieve betrokkenheid van bewoners en een intensievere samenwerking tussen organisaties in de verschillende wijken.



Nieuwkomers

In 2025 hebben we veel aandacht besteed aan het verwelkomen van nieuwkomers en het versterken van onderlinge verbindingen in de wijken.

- **Dubbelbeek:** nadat alle bewoners hun woning hadden ingericht, organiseerden we in juni een buurtfeestje om elkaar beter te leren kennen. De werkgroep Sociaal nodigde zo'n 30 bewoners uit voor een hapje, drankje en een kennismakingsspel. De quizmaster van Ons Huis verzorgde een interactieve quiz, waardoor bewoners spelenderwijs hun buren beter leerden kennen.
- **De Kaswachters:** tijdens de herfstbijeenkomst kwamen nieuwe bewoners samen, ontstonden groepsapps en werden initiatieven opgezet voor toekomstige ontmoetingen zoals een voorjaarsbarbecue en wandelingen door de buurt.
- **Haven-Centrum:** nieuwe bewoners werden uitgenodigd voor een rondleiding door het gebied, inclusief een bezoek aan voorzieningen in de buurt zoals Omnizorg en de moestuin. Tijdens de wandeling konden bewoners vragen stellen over hun nieuwe woonomgeving en leerden ze elkaar beter kennen.

Bij alle activiteiten was er volop gelegenheid om contacten te leggen, zoals het uitwisselen van telefoonnummers en werden er ideeën verzameld voor gezamenlijke tuin- en buurtinitiatieven



Feest met alle nieuwe bewoners van Dubbelbeek

Schoon, heel en veilig

In 2025 stonden leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid centraal in onze wijken. Samen met Circulus, Stimenz, Stichting Present en de gemeente Apeldoorn hebben we diverse acties uitgevoerd. De activiteiten zorgden ervoor dat de bewoners actief betrokken werden bij hun buurt en bij elkaar.

Afvalfestival Oberonstraat

In november 2025 werd het Afvalfestival aan de Oberonstraat georganiseerd, speciaal voor bewoners aan de Oberonstraat en omgeving. Het doel was het bewustmaken van bewoners over afvalscheiding, duurzaamheid en hergebruik, maar ook het versterken van de onderlinge contacten in de buurt.

Tijdens het festival konden bewoners deelnemen aan:

- De Koffiebus van Stichting Present, waar bewoners laagdrempelig konden binnenlopen voor een praatje, koffie en koekjes.
- De Weggeefhoek voor tweedehands spullen, waar bewoners spullen konden neerleggen die anderen konden hergebruiken. Deze plek bleek zeer populair; aan het einde van de dag was bijna alles hergebruikt!
- Informatieve sessies door Circulus, met uitleg over hoe afval gescheiden kan worden en waarom dit belangrijk is voor de leefomgeving.

Bewoners waren enthousiast en vonden het festival zowel leerzaam als gezellig. Het initiatief versterkte de sociale cohesie en betrokkenheid bij de buurt, en gaf bewoners het gevoel dat ze samen een bijdrage leverden aan een schonere en leefbaardere omgeving.

Afvalfestival Rivierenkwartier – mei 2025

Naast het Oberonstraat-festival organiseerden we in mei het Afvalfestival in het Rivierenkwartier. Ook hier stonden duurzaamheid en ontmoeting centraal:

- Bewoners konden deelnemen aan een weggeefhoek en spullen hergebruiken.
- Vrijwilligers en buurtbewoners kregen praktische tips over afvalscheiding.
- Het festival bood een laagdrempelige plek om elkaar te ontmoeten en samen bewust te worden van een schone leefomgeving.

Voorjaarsschoonmaak Rivierenkwartier

Tijdens de voorjaarsschoonmaak hebben bewoners van jong tot oud de handen uit de mouwen gestoken om hun buurt op te ruimen. Samen met Stimenz, Stichting Present en vrijwilligers werden zwerfafval, grofvuil en oude materialen verzameld en afgevoerd. Deze activiteit stimuleerde niet alleen sociale interactie, maar zorgde ook voor een zichtbaar schonere buurt. Na afloop werd iedereen beloond met een hapje en drankje.



Afvalfestival Rivierenkwartier

Woonfraude en overlast

In 2025 hebben we ons actief ingezet om de veiligheid en woonkwaliteit in onze wijken te waarborgen. Dit gebeurde op twee belangrijke terreinen: woonfraude en overlastpreventie.

Woonfraude

Het afgelopen jaar werden 32 nieuwe woonfraudezaken geregistreerd. Het doel van deze aanpak is om te zorgen dat woningen eerlijk en veilig worden toegewezen en dat bewoners in een stabiele en legitieme woonsituatie verkeren.

De resultaten van de woonfraude-afhandeling in 2025 waren:

- 3 waarschuwingsadressen: bewoners werden officieel gewaarschuwd over hun situatie en de mogelijke gevolgen bij voortzetting van fraude.
- 7 vrijwillige opzeggingen: sommige bewoners kozen er zelf voor hun huurovereenkomst te beëindigen.
- 3 vonnissen van de rechtbank, waarvan 1 in het voordeel van de huurder, wat liet zien dat elk geval zorgvuldig juridisch is beoordeeld.
- 4 situaties volledig hersteld, waarbij de woonsituatie werd genormaliseerd en eventuele problemen werden opgelost.
- Daarnaast hebben we verschillende woonfraude-zaken onderzocht waar het géén woonfraude betrof. Wel zijn daar een aantal adressen uitgekomen waar we met extra zorg naar kijken.

Daarnaast blijven er 11 zaken doorlopen naar 2026 en 6 waarschuwingsadressen die uit 2024 overliepen. Dit benadrukt dat woonfraude een doorlopend aandachtspunt is en dat structurele monitoring noodzakelijk blijft.

Overlast

Naast de aanpak van woonfraude hebben we ook activiteiten georganiseerd (of deelgenomen aan activiteiten) die zijn gericht op het voorkomen en verminderen van overlast in de buurt.

- **Kleurrijk Ontmoeten Festival – april 2025**

Tijdens dit festival lag de focus op het versterken van de sociale cohesie en het samenbrengen van bewoners. Met behulp van Buurt Buddy's Live, theater en interactieve scènes, konden bewoners situaties van overlast en culturele verschillen herkennen en bespreken. Dit bood een laagdrempelige manier om in gesprek te gaan over lastige buurtsituaties, en om de onderlinge verbondenheid te vergroten.

- **Afrondende bijeenkomst overlast – juni 2025**

Samen met omwonenden werd een bijeenkomst georganiseerd om lopende overlastsituaties af te sluiten. Tijdens deze sessie konden bewoners hun ervaringen delen, werden verbeterpunten vastgesteld en werden afspraken gemaakt om problemen in de toekomst te voorkomen. Dit hielp niet alleen om bestaande spanningen op te lossen, maar versterkte ook de samenwerking tussen bewoners, woningcorporaties en betrokken instanties.



Buurt Buddy's tijdens Kleurrijk Ontmoeten

Ontmoeting en sociale activiteiten

Het jaar 2025 stond in het teken van verbinding, ontmoeting en samen dingen doen in de buurt. Door het organiseren van laagdrempelige activiteiten hebben bewoners van alle leeftijden de kans gekregen elkaar beter te leren kennen, nieuwe contacten op te doen en actief bij te dragen aan hun wijk.

Wekelijkse en terugkerende ontmoetingen

De Bakkie Doen!-sessies in De Heeze (De Sikkell) en de Schimmelpenninckstraat boden bewoners iedere week een informele plek om samen te komen. Onder het genot van koffie, thee en lekkernijen konden buurtbewoners praten over hun leefomgeving, ideeën voor de buurt delen of gewoon gezellig bijpraten. Deze bijeenkomsten werden gewaardeerd om hun laagdrempeligheid en continuïteit, en vormden een stabiele ontmoetingsplek in de wijk.

Tuindagen en groene initiatieven

Tijdens de tuindagen in Magistratenveld werkten bewoners en vrijwilligers samen aan het opknappen van de gezamenlijke tuinen. Met inzet van Stichting Present en de buurtcirkel werden tuinen opgeknapt, nieuwe beplanting aangelegd en buitenruimtes uitnodigender gemaakt. Zo werd niet alleen het fysieke aspect van de wijk verbeterd, maar ook het sociale contact versterkt doordat bewoners samen konden werken en ervaringen delen.

Buurtfeesten en kennismakingsactiviteiten

Om nieuwe en bestaande bewoners met elkaar in contact te brengen, werden buurtfeesten georganiseerd aan de Oberonstraat en Toscastraat/Lohengrinstraat. Bewoners namen zelfgemaakte hapjes mee en er ontstond een gezellige, informele sfeer waarin mensen elkaar op een ontspannen manier konden ontmoeten.

In Dubbelbeek stond in juni het Dubbelfeest centraal. Nieuwe bewoners maakten kennis met hun burens door middel van spellen, hapjes en interactieve activiteiten. Dit feest zorgde ervoor dat mensen zich welkom voelden in de wijk en direct betrokken raakten bij hun nieuwe leefomgeving.

Educatieve en intergenerationele activiteiten

Een bijzonder hoogtepunt was de Pannenkoeken-dag in Gildenhove en Gijsbrechtgaarde. Basisschoolleerlingen van de Sjofer bakten pannenkoeken voor de bewoners, samen met vrijwilligers van Stichting Present. Niet alleen leerden jong en oud elkaar kennen, maar werd ook een gevoel van gemeenschap en traditie doorgegeven. Bewoners die niet konden komen, kregen hun pannenkoek op verzoek zelfs aan de deur bezorgd, zodat niemand werd buitengesloten.

Duurzaamheid en buurtinitiatieven

Tijdens het Recyclingfestival in De Horsten werden bewoners actief betrokken bij milieubewustzijn en duurzame initiatieven. Er waren workshops rondom zero-waste, het ruilen van planten, stekjes en tuingereedschap en bewoners konden hun eigen bijdragen aan een duurzamere buurt ervaren. Het festival bracht jong en oud samen en maakte het thema duurzaamheid concreet en zichtbaar in de wijk.

Feestelijke afsluiting van het jaar in de Hoge Dries

In de Hoge Dries werd het jaar afgesloten met een kerstbijeenkomst, waar bewoners konden genieten van erwtensoep, broodjes knakworst en warme gesprekken. De bijeenkomst bood een moment om het jaar samen af te sluiten en de onderlinge banden te versterken, en zorgde voor een warme, feestelijke sfeer in de wijk.

Conclusie

Door het organiseren van deze uiteenlopende ontmoetings- en sociale activiteiten is 2025 een jaar geworden waarin bewoners elkaar beter hebben leren kennen, sociale netwerken zijn versterkt en de betrokkenheid bij de wijk is toegenomen. Van wekelijkse koffiemomenten tot grootschalige buurtfeesten en duurzaamheidsinitiatieven: de gezamenlijke inzet van bewoners, vrijwilligers en partners heeft bijgedragen aan een levendige, betrokken en hechte gemeenschap.



Tuindag Magistratenveld



Mooie ontmoetingen tijdens de Pannenkoeken-dag!

Samen werken, leren en ontdekken; projecten en initiatieven

In 2025 zijn diverse pilotprojecten en onderzoeken gestart om de betrokkenheid van bewoners te vergroten en nieuwe manieren van samenwonen te verkennen, zoals:

- **Talentenscans**, waarmee inzicht wordt verkregen in de vaardigheden en interesses van bewoners, inclusief vervolgtrajecten om bewoners actief te betrekken bij buurtinitiatieven.
- **Van Harte Welkom-gesprekken**, een pilot om nieuwe bewoners op een persoonlijke manier te verwelkomen.
- **Onderzoek naar 'woningdelen' bij Ons Huis**, om te kijken of dit een passende woonvorm kan zijn voor de toekomst.
- **Verhuizing kantoor HOG** van Spadelaan naar Gildenhove, waardoor bewoners en partners gemakkelijker toegang hebben tot de woonconsulent en buurtactiviteiten.

In Orden wordt gewerkt aan een volledige vernieuwing van de speeltuin, waarbij leveranciers zijn benaderd en inmiddels concrete voorstellen zijn uitgewerkt. De verdere uitwerking vindt plaats in samenwerking met Gemeente Apeldoorn, onder andere op het gebied van budget.

In Kerschoten aan de Boerhaavestraat is ook in samenwerking met de gemeente en Stimenz een prachtige speeltuin geopend.



Onderzoek woningdelen



Opening speeltuin Boerhaavestraat

Veiligheid en Brandpreventie

Naast sociale en duurzame projecten is in 2025 ook het thema veiligheid nadrukkelijk op de agenda gezet. In samenwerking met partners wordt gewerkt aan brandveiligheid in de wijken, met aandacht voor preventie, bewustwording en praktische maatregelen.

Er wordt momenteel beleid opgesteld om bewoners beter te informeren over risico's, vluchtwegen en het gebruik van blusmiddelen. Dit beleid moet ervoor zorgen dat alle complexen en woningen voldoen aan de geldende veiligheidsnormen, en dat bewoners weten hoe zij zelf bij kunnen dragen aan een veilige leefomgeving.

In 2026 zal dit beleid verder uitgerold worden, met informatiebijeenkomsten, handleidingen en praktische oefeningen. Het doel is een proactieve aanpak van brandveiligheid, waarbij bewoners, woningcorporaties en gemeente gezamenlijk zorgen voor een veilige en geruststellende woonomgeving.

Warmtetransitie

In de wijk Kerschoten werkt Ons Huis aan de voorbereiding van een warmtenet als duurzaam alternatief voor aardgas. In 2026 zetten we in op het behalen van minimaal 70% instemming van bewoners, zodat we samen een verantwoorde en toekomstbestendige overstap naar duurzame warmte kunnen maken. We proberen hierbij ook direct het thema leefbaarheid mee te nemen, als we bewoners toch spreken over het warmtenet dan is het prettig als we ook meteen andere issues die spelen in de buurt meenemen.

Beste Buur van Apeldoorn

In 2025 hebben we opnieuw de Beste Buur van Apeldoorn in het zonnetje gezet. Dit initiatief is bedoeld om de inzet van bewoners voor hun buurt te erkennen en waarderen en om een gevoel van verbondenheid tussen burens te versterken.

Dit jaar viel Kim Otten van de Archimedestraat in de prijzen. Zij werd door haar burens geprezen om haar betrokkenheid en hulpvaardigheid. Ze staat altijd klaar voor anderen, biedt een luisterend oor, organiseert buurtactiviteiten zoals barbecues en zorgt ervoor dat burens zich welkom voelen.

Bij de uitreiking werd Kim verrast: ze ontving een certificaat, een bos bloemen en een bon om Piets Poffertjes uit te nodigen bij een buurtactiviteit. Het bijzondere van deze verrassing was dat Kim zelf juist haar burens had uitgenodigd voor een etentje die avond, waardoor het een hartverwarmend voorbeeld werd van écht burengeluk.

In totaal werden zo'n 15 nominaties ingediend en alle genomineerden ontvingen via hun woonconsulent een certificaat en bloemenbon als blijk van waardering. Door dit initiatief voelen bewoners zich gezien, gesteund en geïnspireerd om actief bij te dragen aan een warme en betrokken buurt.

Het project laat zien dat kleine gebaren, zoals een luisterend oor of een gezamenlijke activiteit, een grote impact kunnen hebben op de sociale cohesie en veerkracht van de buurt. Het motiveert bewoners om elkaar te helpen, samen te organiseren en de buurt een stukje mooier en hechter te maken.



Veilige kerstverlichting bij de woongebouwen

Voor Kerst 2025 is ingezet op het aanbrengen van kerstverlichting aan de buitenzijde van alle hoogbouwcomplexen; door technische uitdagingen is dit nog niet overal gelukt. Het idee is om het op een veilige manier gezellig te maken door kerstverlichting buiten op een veilige plek op te hangen, in plaats van op vluchtwegen in de gangen en de hal. De verlichting is aangekocht en door in 2026 tijdig te starten, verwachten we dat alle complexen alsnog volledig kunnen worden voorzien in december 2026.

Ons Idee-fonds

Ons Idee fonds

Het Ons Idee-Fonds is het afgelopen jaar slechts één keer gebruikt, voor de herinrichting van de parkeerbelijning.

Materialenuitleen

Ook hier is het afgelopen jaar nauwelijks gebruik van gemaakt door bewoners. De medewerkers van Buurtregie weten de materialenuitleen wel te vinden, bijvoorbeeld voor tafels, stoelen en partytenten die worden gebruikt tijdens buurtactiviteiten.

Projecten in Zutphen en Warnsveld 2025

In 2025 zijn in Zutphen en Warnsveld diverse projecten en activiteiten gestart die gericht waren op betrokkenheid, ontmoeting en leefbaarheid in de wijk. Samen met actieve bewoners en organisaties zoals Perspectief Zutphen zijn er initiatieven opgezet om voorzorgcirkels te organiseren en de sociale cohesie te versterken.

Op het gebied van groen en leefomgeving is gewerkt aan de tuinenaanpak rondom 't Spiker, Visserlaan en Frederikseplein. Deze aanpak zorgde voor een aantrekkelijker en duurzamer buurtbeeld, met directe betrokkenheid van bewoners.

Daarnaast werden er verschillende ontmoetingsmomenten georganiseerd om sociale verbinding te stimuleren:

- 23 oktober: Bingo-avond met bewoners van Riperkamp, in samenwerking met Humanitas.
- 7 november: Jubileumviering van 25 jaar complex Oranjestaete.
- In de ontmoetingsruimte van Trefpunt in Warnsstaete vonden diverse gezellige middagen plaats voor en door bewoners, zoals samen eten, een kerstbijeenkomst en muzikale middagen.
- Wekelijks werd er een koffiemoment georganiseerd waarbij bewoners van Oranjestaete en Warnsstaete ook spelletjes konden spelen, wat zorgde voor een laagdrempelige manier van ontmoeting en ontspanning.

Deze projecten en activiteiten laten zien hoe samenwerking met bewoners en lokale organisaties bijdraagt aan een actieve en betrokken gemeenschap.



Bingo-avond aan de Riperkamp

Overlastmeldingen en leefbaarheid

In 2025 zijn via het Dashboard Leefbaarheid **832 zaken aangemaakt**, waarvan **214 nog lopend** zijn. Deze meldingen geven een overzicht van de thema's die spelen binnen de woon- en leefomgeving van onze huurders en inwoners.

De zaken zijn verdeeld over drie hoofdzaaktypen:

- **Woonomgeving:** 92 meldingen

Het merendeel van de meldingen binnen deze categorie heeft betrekking op de fysieke woonomgeving. Hierbij gaat het onder andere om zwerfvuil, rommel in algemene ruimtes, defecte verlichting, kapotte ruiten, graffiti, rommelige of slecht onderhouden tuinen, en andere aspecten die de directe woonkwaliteit beïnvloeden.

- **Sociale meldingen:** 282 meldingen

Deze categorie bevat meldingen over de sociale dynamiek binnen de woonomgeving. Voorbeelden zijn conflicten tussen burens, geluidsoverlast, intimidatie of dreigementen, klachten over overlast door huisdieren of kinderen, en meldingen van onveiligheidsgevoelens.

- **Overlast/Zorg:** 439 meldingen

Dit is de grootste categorie. De meldingen omvatten zowel situaties van overlast als zorg- en welzijnsvragen. Voorbeelden zijn geluidsoverlast, blaffende honden, rommelige of onverzorgde tuinen, tijdelijke inwoning, verward gedrag van bewoners, welzijnsgerelateerde ondersteuning, problemen met huurcontracten, en begeleidende “Welkom in de Wijk”-bezoeken. Deze cijfers tonen dat veel meldingen niet alleen betrekking hebben op fysieke overlast, maar ook op de begeleiding, ondersteuning en zorg voor bewoners.

Daarnaast blijven meldingen over **woonfraude** een aandachtspunt, zoals al eerder in het jaarverslag is gemeld.

Analyse en conclusies:

1. Overlast/Zorg vormt de grootste groep van meldingen in 2025 (53% van het totaal). Dit benadrukt dat een aanzienlijk deel van de meldingen te maken heeft met zowel sociale als zorggerelateerde vraagstukken, en niet alleen met fysieke overlast.
2. Sociale meldingen zijn goed voor ongeveer 34% van de meldingen, wat laat zien dat conflicten en sociale spanningen in de wijken regelmatig worden gesignaleerd en aandacht vereisen.
3. Woonomgevingsmeldingen maken 11% van het totaal uit, een kleiner aandeel, maar deze meldingen blijven belangrijk voor het behoud van een veilige en prettige fysieke leefomgeving.
4. Het totaal van de meldingen laat zien dat er een complex samenspel is tussen fysieke leefomgeving, sociale interacties en zorgvraagstukken. Voor medewerkers van buurtregie biedt dit inzicht in waar prioriteiten liggen en waar structurele aandacht nodig is.

Kortom, de cijfers van 2025 laten zien dat leefbaarheid niet alleen gaat over de fysieke staat van woningen en wijken, maar vooral ook over de sociale samenhang en het welzijn van bewoners. Het systematisch registreren en analyseren van meldingen blijft een belangrijk instrument om gericht te kunnen handelen en de woonomgeving veiliger en leefbaarder te maken.

Optimale dienstverlening

Tevreden huurders

Ons Huis hecht veel waarde aan de inbreng van huurders. Hun ervaringen en ideeën helpen ons om onze dienstverlening continu te verbeteren. Daarom zoeken we actief naar manieren om te horen wat er speelt in de buurten en wat huurders belangrijk vinden.

In 2025 organiseerden we onder andere een huurderspanel. Tijdens deze bijeenkomst gingen een groep huurders en medewerkers van Ons Huis met elkaar in gesprek over verschillende onderwerpen. Huurders deelden wat goed gaat en waar kansen liggen voor verbetering. Voor Ons Huis biedt zo'n panel waardevolle en directe feedback. De inzichten die hieruit komen, gebruiken we om onze processen aan te scherpen en beter aan te sluiten op de wensen van onze huurders.

We hebben over deze onderwerpen gesproken:

- Het ZAV-proces; welke route huurders moeten doorlopen als ze zelf iets willen aanpassen in hun woning. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorziening.
- 'Van Harte welkom' gesprekken: dit is nieuw in 2025:
Een 'Van Harte Welkom gesprek' bij Ons Huis is een persoonlijk gesprek met een nieuwe huurder. We bezoeken nieuwe huurders thuis. Dit doen we 6 tot 8 weken na de verhuizing. In dit gesprek nemen we actief de tijd om de nieuwe huurder welkom te heten en hen wegwijs te maken in hun woning en woonomgeving. We bespreken ook wanneer en hoe de huurder ons kan bereiken, zoals bij reparaties, vragen over hun contract. Daarnaast kijken we samen of alles in de woning naar wens is en of er nog vragen of aandachtspunten zijn. Met dit eerste gesprek leggen we een basis voor een prettig contact en zorgen we dat de huurder vanaf de start goed geïnformeerd en gehoord wordt.
- De wet op brandveiligheid: Besluit bouwwerken leefomgeving - Bbl:
De regels voor brandveiligheid in woongebouwen zijn veranderd. Deze zijn besproken met het huurderspanel.

Tevredenheidsonderzoek klantprocessen

In 2025 gaven huurders ons gemiddeld een 7,9, een stijging van 0,6 punt ten opzichte van de 7,3 in 2024. Huurders waarderen vooral dat het onderhoud sneller en duidelijker verloopt, dat we beter bereikbaar zijn en dat afspraken duidelijker worden nagekomen. Ook lossen we vaker meldingen in een keer op en geven meer terugkoppeling. Klanttevredenheid vinden we belangrijk. In 2026 verbeteren we onze werkwijze verder. We herzien de klantvisie en passen deze aan als dat nodig is. Het hele jaar door vragen we huurders hoe zij onze dienstverlening ervaren. Zo weten we wat goed gaat, wat beter kan en waar extra aandacht nodig is.

Klachten

Huurders die ontevreden zijn, kunnen een klacht indienen bij Ons Huis. We zoeken dan samen naar een passende oplossing en verbeteren waar nodig onze dienstverlening. Ons streven is om klachten binnen 15 werkdagen af te handelen. In de meeste gevallen lukt dit, maar soms vraagt een klacht meer tijd door de complexiteit of doordat we afhankelijk zijn van externe partijen. In dergelijke gevallen informeren we de huurder hierover. In 2025 ontvingen we in totaal 5 klachten.

Klachtencommissie KLAC

Soms komen wij er met een huurder niet uit. De bewoner kan dan naar de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC) stappen. Dit is een onafhankelijke externe commissie in onze regio. Hieronder een overzicht van de wijze van afhandeling van klachten over het jaar 2025.

Doelgroep

Overzicht klachten via KLAC	
Binnengekomen in 2025	5
Meegenomen van 2024	1
Totaal	6
N.a.v. klacht bij de KLAC intern opgelost door Ons Huis	4
Niets vernomen van huurder	1
Aantal hoorzittingen (klacht ongegrond)	0
Klachten op 01-01-2026 nog niet afgehandeld	1

Vijf klachten zijn niet in behandeling genomen door de KLAC, in één geval omdat de huurder niets van zich liet horen. De andere klachten zijn terugverwezen naar Ons Huis aangezien een klacht eerst bij Ons Huis moet worden gemeld. In alle gevallen is dit intern opgelost.

Doelgroep	2025	2024
Nieuwe huurders	8,2	8,1
Reparatieverzoeken	8,3	8,4
Vertrokken huurders	7,4	7,8
Onderhoud	7,3	4,3
CV Onderhoud	8,4	7,8
Gemiddeld cijfer	7,9	7,3



Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark is een jaarlijks onderzoek waarbij woningcorporaties zichzelf vergelijken met andere corporaties in Nederland.

Bij **huurdersoordeel** vragen we huurders hoe tevreden zij zijn over onze dienstverlening, de woning en de buurt. Bij **bedrijfslasten** kijken we hoeveel geld we uitgeven aan de organisatie zelf, zoals personeel en kantoorkosten. Bij **duurzaamheid** meten we hoe energiezuinig onze woningen zijn. En bij **onderhoud en verbetering** kijken we hoeveel we investeren in het onderhouden en verbeteren van onze woningen. In de andere hoofdstukken van dit jaarverslag gaan we er uitgebreider op in wat we allemaal hebben gedaan in 2025.

Voor elk onderdeel krijgen we een score. Die score laat zien hoe wij het doen ten opzichte van andere corporaties. Meer dan 270 corporaties doen mee. Uit de benchmark van 2025 blijkt dat we 4 keer een A hebben gescoord. Een A vanuit huurdersoordeel, een A voor duurzaamheid, een A voor financiën en A voor onderhoud en verbetering.

Benchmark	2025	2024
Huurdersoordeel	A	A
Bedrijfslasten	A	B
Duurzaamheid	A	A
Onderhoud & verbetering	A	B

In 2025 scoorden we net als in 2023 en 2024 op duurzaamheid een A! De versnelling die we hebben ingezet op duurzaamheid vertaalt zich in een voorsprong. De score voor het onderdeel huurdersoordeel is net als in 2024 uitgekomen op een A. Het onderdeel bedrijfslasten is gestegen naar een A omdat organisatiekosten goed

beheersbaar en in balans zijn. Dit geldt ook voor het onderdeel Onderhoud en Verbetering. De onderhoudsprocessen en investeringen liggen op een goed niveau. Ons Huis investeert goed in woningen zodat ze toekomstbestendig en comfortabel blijven.

We nemen deel aan de 'benchlearningsessies' van Aedes. Hierin gaan we in gesprek met andere corporaties en inspireren we elkaar met goede voorbeelden en nieuwe ideeën.

Woonbelevingsonderzoek

Een fijne buurt, veiligheid en goede voorzieningen zijn essentieel om prettig te wonen. Daarom hebben we aan onze huurders gevraagd wat zij vinden van hun woning en woonomgeving. Ons Huis gebruikt deze input om problemen in buurten te herkennen en aan te pakken en het geeft Ons Huis een goed beeld waar we onze service kunnen verbeteren en waar extra aandacht nodig is

De uitkomsten zijn positief: de meeste huurders zijn tevreden met hun woning en buurt. Dit blijkt uit de antwoorden van de ruim 1.100 huurders die medio 2025 hebben deelgenomen aan het woonbelevingsonderzoek.

Hoe beoordeelt u uw woning?

De huurders van Ons Huis beoordelen de kwaliteit van de woning met een 7,4.

Pluspunten:

- De inbraakveiligheid van de woning
- Staat van onderhoud van de buitenkant van de woning
- Aanwezigheid van rookmelders

Verbeterpunten:

- Gehorigheid van sommige woningen
- De ventilatie in de woning

Waar vindt u dat Ons Huis moet investeren de komende jaren:

- Isolatie;

Hoe beoordeelt u uw buurt?

De huurders van Ons Huis zijn over het algemeen tevreden met hun buurt, zij beoordelen het net als in 2024 met een 7.

Pluspunten:

- Voel me thuis in de buurt;
- Voel me veilig overdag;
- Mate waarin buurtbewoners elkaar groeten en kennen.

Verbeterpunten:

- Het evenwichtig samenleven van verschillende culturen;
- De betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt;

- Overlast door directe burens en andere medebewoners.

Huurders zijn verder blij met:

De goede dienstverlening en communicatie en ook geven ze aan dat de medewerkers van Ons Huis behulpzaam en vriendelijk zijn.

Ook heeft 84% van de huurders aangegeven dat zij open staan voor contact met Ons Huis als er vragen zijn. Wij zien hier een grote betrokkenheid van onze huurders waar we heel blij mee zijn en graag gebruik van maken.



Hoe vind u dat de buurt zich het afgelopen jaar heeft ontwikkeld:	2025	2024
Vooruit gegaan	6%	5%
Gelijk gebleven	56%	55%
Achteruit gegaan	26%	27%
Weet niet	12%	12%

Hoe denkt u dat de buurt zich de komende jaren zal ontwikkelen?	2025	2024
Vooruit gegaan	8%	7%
Gelijk gebleven	36%	37%
Achteruit gegaan	27%	27%
Weet niet	29%	29%



3 Organisatie, bestuurlijke structuur en personeel

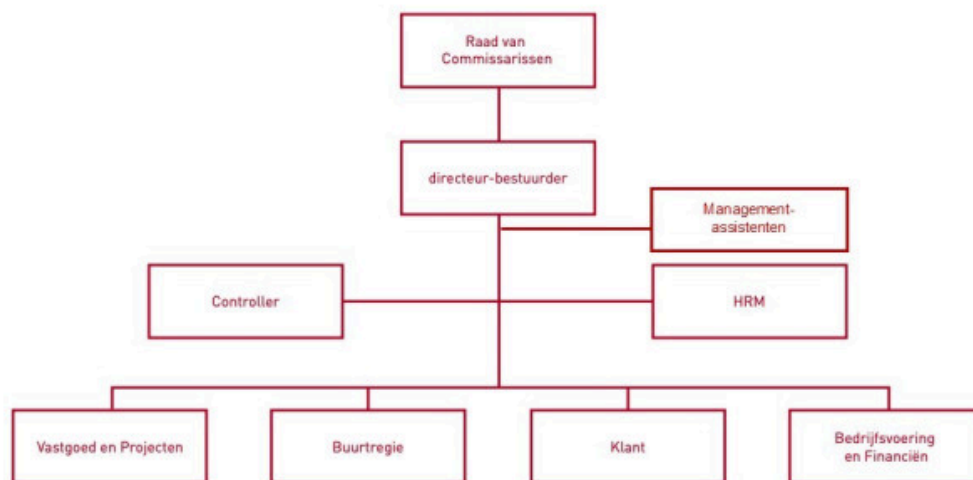


Organisatie

Organisatiestructuur

Assetmanagement en processturing zijn leidend in onze organisatie. Hiermee kunnen we (beleids)keuzes en risico's transparant maken en legitimeren naar onze huurders, overheden en andere stakeholders. Samenwerking en kruisbestuiving binnen de organisatieonderdelen tussen medewerkers staan centraal binnen onze organisatie. Managers faciliteren en stimuleren de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers. Onze medewerkers werken met passie en plezier.

Het schema hieronder laat onze organisatiestructuur per 31 december 2025 zien:



Raad van Commissarissen

Hierover is meer te lezen in het verslag van de Raad van Commissarissen, in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag.

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC) en stuurt de controller, adviseur HRM, officemanagement en de managers Vastgoed & Projecten, Buurtregie, Klant en Bedrijfsvoering & Financiën aan.

Controller

De controller valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. Hij neemt kennis van en toetst de relevante besluiten, het besluitvormingsproces en de onderbouwing. Zo kan hij zijn onafhankelijke, kritische rol uitvoeren. De controller is bevoegd om, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder, rechtstreeks contacten te onderhouden met de voorzitters van de RvC en de auditcommissie.

HRM

HRM valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder om zo een stevig HRM-fundament binnen de organisatie neer te zetten. De afdeling HRM is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en toepassing van een personeelsbeleid dat bijdraagt aan het realiseren van de organisatiedoelstellingen. HRM-activiteiten worden zoveel mogelijk uitgevoerd in de lijn.

Klant

Het organisatieonderdeel Klant is verantwoordelijk voor een professionele, klantgerichte, efficiënte en doelmatige uitvoering van de individuele klantprocessen. Vooral de processen rondom verhuur, verkoop, huurincasso en reparatieverzoeken. Alle diensten voor individuele klanten komen op deze afdeling bijeen. Het organisatieonderdeel bestaat uit een frontoffice (het KSC) en een backoffice (team Verhuur en team Huurincasso). De eerder genoemde processen genereren samen het merendeel van de klantvragen. Hierbij streven we ernaar dat 80% in één keer door het KSC wordt beantwoord. De afdeling Klant is zo ingericht dat er zo min mogelijk afdelingsoverschrijdende processen zijn die de afhandeling van klantvragen vertragen. Klanttevredenheid staat hoog in het vaandel.

Buurtregie

Buurtregie stelt het complex en de buurt en de huurders centraal en geeft invulling aan het assetmanagement. Het assetmanagement is gericht op het optimaliseren van het maatschappelijke en financieel rendement van de complexen. Assetmanagement wordt binnen het managementteam integraal besproken. Daarnaast is de afdeling verantwoordelijk voor het organiseren en voorbereiden van de portefeuillestrategie, het huurbeleid en het toewijzingsbeleid. Alle activiteiten zijn gericht op het vitaal houden van buurten, huurders in positie brengen en het waarborgen van een goede woonkwaliteit. Buurtregie is ingesteld op de interne en externe samenwerking en wil proactief reageren op signalen en ideeën uit de buurt en de samenleving. Buurtregie staat dus dichtbij de huurder. Buurtregie pakt activiteiten en taken op die niet-planmatig zijn. Dat kunnen ingewikkelde reparatieverzoeken, calamiteiten of overlastsituaties zijn. Maar ook projecten om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren.

Vastgoed & Projecten

Vastgoed & Projecten is gespecialiseerd in de ontwikkeling en uitvoering van het projectmatige onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed en het realiseren van nieuwbouw. De afdeling bereidt het onderhoudsbeleid mede voor en voert het uit. De projectmatige manier van werken is onderdeel van het specialisme. Hierdoor worden de kwaliteit, doorlooptijd, de inzet van middelen en de klanttevredenheid binnen de projecten optimaal beheerst.

Het organisatieonderdeel Vastgoed & Projecten is verantwoordelijk voor de voorbereiding, inkoop, uitvoering, kwaliteit en kosten van onderhoudswerkzaamheden aan vastgoed. Daarbij zijn inbegrepen: grootschalige renovatieprojecten, projecten rond energetische maatregelen en de nieuwbouwprojecten. Daarnaast werkt de afdeling nauw samen met de afdeling Klant die de onderhoudsverzoeken inplant. Ook is de afdeling medeverantwoordelijk voor het (meerjaren)onderhoudsbeleid. De voorbereiding van dit onderhoudsbeleid vindt plaats binnen de kaders van het assetmanagement.

Ons Huis beschikt overeenkomstig art. 51 Woningwet over een inkoop- en aanbestedingsbeleid. In dit beleid is de visie van Ons Huis op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen opgenomen. Ons Huis stelt zich middels dit beleid ten doel een integer en doelmatig aanbesteder te zijn. Integer door te handelen overeenkomstig

de beginselen van aanbestedingsrecht en behoorlijk bestuur. De beginselen transparantie, objectiviteit, non-discriminatie en proportionaliteit zijn uitgangspunt. Doelmatigheid vereist efficiënt en effectief inzetten van middelen. In de uitwerkingsdocumenten en standaardformulieren bij het aanbestedingsbeleid legt Ons Huis vast welke uitgangspunten en procedures zij hanteert en hoe de aanbestedingen organisatorisch verlopen.

Bedrijfsvoering & Financiën

Het organisatieonderdeel Bedrijfsvoering & Financiën bestaat uit de activiteiten financiën, Informatisering en automatisering, proces en audit controlling, facilitair, beleidscoördinatie, juridische zaken en communicatie. Het staat borg voor optimale financiële verslaglegging, begrotingen, analyse en (management)rapportages, inclusief treasurybeleid en integraal risicomanagement. Daarnaast is de afdeling verantwoordelijk voor het voldoen aan relevante wet- en regelgeving (compliance) en voor facilitaire processen die de primaire processen van Ons Huis ondersteunen. Communicatie en beleidscoördinatie verlenen specialistische kennis en ondersteuning aan de gehele organisatie, zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau. We hebben geen jurist in dienst. Iedere maand is er een jurist van het Juridisch Corporatie Platform (JCP) op kantoor aanwezig. Daar kunnen collega's binnenlopen voor juridisch advies. Medewerkers hebben, houden en ontwikkelen op deze manier zelf basis juridische kennis op hun vakgebied.

Bestuurlijke structuur

Bestuur en toezicht

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van woningstichting Ons Huis. Het intern toezicht berust bij de Raad van Commissarissen. Het bestuur van Ons Huis wordt gevormd door Arjen Jongstra. Hij is in 2024 voor een periode van vier jaar herbenoemd, met daarbij de mogelijkheid voor verlenging. De Raad van Commissarissen heeft de principes van de Governancecode toegepast en aan alle vereisten voldaan zoals gesteld in de Woningwet.

Ons Huis verstrekt aan de directeur-bestuurder onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dient ook de schijn daarvan te vermijden. Hij mag onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het bestuursreglement en de eisen, voorzien van normen, zijn vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode (beide documenten zijn beschikbaar op de website www.onshuisapeldoorn.nl). In 2025 is geen sprake geweest van een (mogelijk) tegenstrijdig belang situatie van de directeur-bestuurder.

Aangezien het bestuur uit één persoon bestaat, is een evenwichtige rolverdeling op basis van geslacht niet van toepassing. De samenstelling van de Raad van Commissarissen staat vermeld in het verslag van de Raad.

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder

De heer A. Jongstra (geboortedatum 24 juli 1968) is sinds 1 september 2016 directeur-bestuurder van Ons Huis. De Raad van Commissarissen heeft hem herbenoemd per 1 september 2024, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

Beloning directeur-bestuurder

De heer A. Jongstra heeft in 2025 een totaal vast bruto inkomen van 176.632 euro ontvangen. Zijn inkomen is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op basis van de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en vastgelegd in een remuneratierapport. Er is geen variabele beloning overeengekomen.

De fiscale bijtelling voor het privégebruik van een bedrijfsauto bedroeg in 2025 5.947 euro. Voor inkomen op termijn is 23.411 euro aan pensioenpremies afgedragen. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt daarmee op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT) 205.990 euro. Vanwege haar omvang en de omvang van de gemeente is Ons Huis ingedeeld in klasse F. Dit levert voor 2025 een bezoldigingsmaximum op van 206.000 euro (full-time basis). Daarmee voldoet de bezoldiging aan de WNT. Eventuele vergoedingen aan de directeur-bestuurder uit hoofde van aan zijn functie gerelateerde externe bestuursfuncties worden rechtstreeks aan Ons Huis overgemaakt.

Vertegenwoordiging en nevenfuncties

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Ons Huis in de navolgende organen (situatie per 31 december 2025):

- bestuur stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (VSW)
- bestuur stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA)
- bestuur stichting Woonkeus Stedendriehoek
- diverse overlegplatforms van de gemeente Apeldoorn en gemeente Zutphen
- bestuur Bouwsociëteit Stedendriehoek

Overige nevenfuncties:

- Stichting Scholengroep LingeRijn
Functie: voorzitter Raad van Commissarissen
- Stichting Raster (Raster verricht Welzijnswerk en biedt Kinderopvang)
Functie: lid Raad van Toezicht

Permanente educatie directeur-bestuurder

Totaal A. Jongstra 2023	31,5
Totaal A. Jongstra 2024	51
Totaal A. Jongstra 2025	41
Behaald A. Jongstra 2023 t/m 2025	124
Benodigd bestuurder 2023 t/m 2025	108

De directeur-bestuurder heeft hiermee voldaan aan vereisten voor permanente educatie die gelden voor bestuurders van corporaties die lid zijn Aedes.

De belangrijkste besluiten van het bestuur van Ons Huis in 2025:

- treasuryjaarplan 2025
- aanpassing diverse functieprofielen en enkele indelingsbesluiten
- vaststellen huurverhoging 2025 en wijzigingen streefhuurbeleid
- geactualiseerde procuratieregeling
- Information Security Management System en informatiebeveiligingsbeleid
- update investeringsstatuut
- regeling flexibele arbeidsvoorwaarden

- portefeuillestrategie
- update extern calamiteitenplan
- visie opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid
- informatiebeleidsplan 2025-2029
- vaststelling van de begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035
- Initiatief- en realisatiefase aankoop 20 eenheden HTS-locatie

Werkgebied

Ons Huis valt onder de woningmarktregio Zwolle/Stedendriehoek. Vanuit de nieuwe Woningwet mogen corporaties maar actief zijn in één woningmarktregio. Alleen in dit werkgebied mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw. Ons woningbezit ligt in de gemeenten Apeldoorn en Zutphen en valt binnen deze woningmarktregio.

Daarnaast participeren we in de CV Heyendaal en zijn daarmee indirect eigenaar van een derde deel van 207 zelfstandige wooneenheden voor studerende jongeren in Nijmegen. Nijmegen valt onder de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen. We mogen in andere regio's waar we bezit hebben, het huidige bezit blijven beheren en herstructureren. Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen buiten de eigen woningmarktregio geldt daarnaast niet voor deze categorie van studentenhuysvesting (categorale instellingen).

Administratieve organisatie

We beschikken over een geïntegreerd Handboek AO/KM (Administratieve Organisatie en Kwaliteit Management). De proces- en auditcontroller maakt voor de procesbeschrijvingen gebruik van de softwaretoepassing Mavim. Ook in 2025 zijn procesaudits uitgevoerd waaruit verschillende verbetervoorstellen naar voren kwamen, die zijn of worden opgepakt. Ook zijn processen herschreven en (nieuw) beschreven. De proces- en auditcontroller rapporteert aan de proceseigenaar, verantwoordelijke manager, controller en de bestuurder. Uitkomsten van de procesaudits worden ook aan de directeur-bestuurder, proceseigenaar, verantwoordelijk MT-lid en manager Bedrijfsvoering & Financiën gerapporteerd. De proces- en auditcontroller is bevoegd om, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder of de controller, rechtstreeks contacten te onderhouden met de voorzitter van de auditcommissie.

Personeel

Personeelssamenstelling

Op 1 januari 2025 werkten bij Ons Huis 67 mensen (58,66 fte). Op 31 december 2025 waren dit er 68 (58,22 fte). Daarnaast heeft in 2025 inhuur plaatsgevonden in verband met het fusieonderzoek. De formatie is in de periode tussen 1 januari en 31 december 2025 toegenomen met 1,78 fte; er zijn 2 nieuwe functies (specialist bedrijfsvoering & projecten en ondersteunend medewerker huurincasso) ontstaan en een aantal medewerkers is meer uren gaan werken. In 2025 zijn 7 medewerkers uit dienst gegaan. Er zijn 6 (tijdelijke) nieuwe medewerkers gestart. Daarnaast zijn in de loop van 2025 drie managers vertrokken: twee managementfuncties zijn tijdelijk ingevuld door interim managers; dit vanwege het lopende onderzoek naar een mogelijke fusie. Voor de invulling van de 3e managementvacature is wel gekozen voor het werven van een manager met een arbeidsovereenkomst bij Ons Huis. In totaal maakten 2 medewerkers gebruik van het generatiepact. Het generatiepact biedt corporatiemedewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, waardoor ruimte ontstaat voor instroom van jongeren in de branche.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2025 4,3%. Dat is een daling ten opzichte van 2024, toen was het 5,2%. Dit past in de door het CBS gesignaleerde trend in Nederland in de daling van het ziekteverzuim. Ons ziekteverzuim ligt onder het landelijke gemiddelde van 5,6% (bron: CBS). De verzuimfrequentie (het gemiddelde aantal verzuimmeldingen per werknemer) nam toe van 0,69 in 2024 naar 1,02 in 2025. De gemiddelde verzuimduur in 2025 was 4,7 (gebaseerd op kalenderdagen); hierbij is langdurig verzuim niet meegenomen omdat dat een vertekend beeld geeft. In het jaarverslag 2024 hebben we langdurig verzuim wel meegenomen. Dat verklaart de sterke afname in 2025 t.o.v. 2024. Ook in 2025 was er sprake van langdurig verzuim (> 42 dagen). Het langdurig verzuim was hoofdzakelijk niet-werkgerelateerd. We besteden aandacht aan gezond en vitaal (thuis)werken. In 2024 is het verzuimbeleid bijgesteld waarbij meer aandacht is voor verzuimpreventie bijvoorbeeld door vroegtijdig coaching of andere interventies in te zetten. Medewerkers kunnen om een afspraak met bedrijfsarts vragen zonder dat er sprake is van ziekte of arbeidsongeschiktheid. Door vroegtijdig aan de bel te trekken kan uitval door ziekte worden voorkomen of beperkt.

Beoordelen en belonen

De cao Woondiensten is leidend bij het beoordelen en belonen. Daarnaast kennen we nog enkele bedrijfseigenregelingen.

Met de introductie van de nieuwe gesprekscyclus in 2023 was het plan om een verbeteringsslag te maken in de wijze waarop Ons Huis haar functies beschrijft, zodat er meer ruimte ontstaat voor verandering en eigen regie. Het in het vooruitzicht gestelde nieuwe handboek functie-indeling Woondiensten is echter nog niet verschenen. Functies die niet recent zijn beschreven, zijn in 2025 onder de loep genomen en meestal opnieuw beschreven en gewaardeerd. We hanteren het huidige format functiebeschrijving totdat het nieuwe handboek functie-indeling Woondiensten beschikbaar is. Eind 2025 zijn alle functies herschreven en opnieuw gewaardeerd.

Opleidingen

In 2024 hebben 58 personen deelgenomen aan (team)trainingen en webinars gericht op het vergroten van vakkennis of ontwikkelen van vaardigheden. Ook volgden 5 medewerkers één of meerdere trainingen in het kader van loopbaanontwikkeling vanuit het Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB). Daarnaast hebben 14 medewerkers één of meerdere individuele trainingen via de Corporatie Academie gevolgd. De collega's van het KSC en enkele collega's vanuit andere afdelingen hebben een training Alarm Opvolg Team gevolgd. Ook zijn herhalingstrainingen EHBO en BHV gegeven.

Medewerkers van Ons Huis zijn actief bezig met hun ontwikkeling. Dat blijkt o.a. uit de hoge deelname aan verschillende activiteiten die o.a. worden georganiseerd door Samenwerk@Corporatie. Ons Huis behoort tot de top 4 van deelnemende corporaties. Samenwerk@Corporatie is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in Gelderland, Overijssel en Flevoland dat gericht is op het bevorderen van kennisdeling en samenwerking tussen corporaties in die regio's.

In de Personeelsvisie is de doelstelling opgenomen om van Ons Huis een lerende organisatie te maken. Dit is in 2025 uitgewerkt in een beleid strategisch leren en ontwikkelen dat begin 2026 aan het MT wordt voorgelegd.

Woondiensten Cafetaria Systeem

Op basis van de Cao Woondiensten kunnen medewerkers keuzes maken via het Woondiensten Cafetariasysteem.

In 2024 is men begonnen aan de voorbereiding van het project 'Flexibele arbeidsvoorwaarden'. Op 1 april 2025 is de portal OnsKeuzeHuis geopend. Via dit portaal kunnen medewerkers fiscaal aantrekkelijke doelen kiezen die aansluiten bij hun persoonlijke situatie en behoeften. In principe kunnen maandelijks doelen worden geselecteerd; doorgaans zijn de maanden mei en december het meest aantrekkelijk omdat dan vakantiegeld en eindejaarsuitkering kunnen worden ingezet. Bij het kiezen van de doelen wordt het netto voordeel direct inzichtelijk gemaakt. In 2025 hebben 59 medewerkers het portaal gebruikt voor een reeks doelen. De twee meest gekozen doelen zijn sport & ontspanning en het aankopen van vakantie-uren; gevolgd door de aanschaf van een fiets- en accessoires. Andere doelstellingen die ook relatief vaak zijn gekozen, zijn niet vergoede ziekte/zorgkosten, kinderopvang en verkoop vakantie-uren.

Eind 2025 is een enquête gehouden onder medewerkers naar hun ervaringen met het portaal. De reacties waren overwegend positief. Vooral de veelzijdigheid aan keuzes werd gewaardeerd. Echter, er kwam naar voren dat het portaal niet heel gebruiksvriendelijk is, maar de ondersteuning vanuit de financiële administratie en HR werd op prijs gesteld. We verwachten dat het gebruik van de uitruilmogelijkheden de komende jaren zal toenemen. In de maanden mei en november zal HR opnieuw communiceren over de mogelijkheden.

Personeelsvisie

In de Personeelsvisie 2023-2025 zijn de aankomende ontwikkelingen vertaald naar onze uitdagingen op personeelsgebied, uitgewerkt in vier HR speerpunten die de komende twee jaar de focus zullen zijn. Deze HR-speerpunten zijn in hoofdlijnen uitgewerkt naar een aanpak en concrete acties voor 2023-2025. Met de komst van de nieuwe HR Adviseur zijn diverse onderwerpen uit de personeelsvisie opgepakt in 2025. Begin 2025 is een onderzoek gestart naar een mogelijke fusie, wat ertoe heeft geleid dat bepaalde activiteiten zijn uitgesteld.

In 2025 heeft HR/Communicatie jonge collega's uitgenodigd voor gesprekken over hun ervaringen bij Ons Huis en over hun wensen. Mede op basis hiervan is het plan 'Hier groei je verder' gemaakt, met een focus op jonge mensen (tot 35 jaar) en talent. De HR/communicatie richt zich de komende jaren op het aanspreken en aantrekken van jonge mensen voor Ons Huis. Enkele jonge collega's hebben aangegeven hieraan actief te willen bijdragen. Daarnaast gaan we onze focus leggen op het zoeken van samenwerking met scholen en opleidingsinstituten, onder andere door het geven van gastlessen over het veelzijdige - en ook maatschappelijk - werk van corporaties. We denken dat dit de interesse van jongeren om bij woningcorporaties te werken, vergroot. Begin 2025 hebben we deelgenomen aan een stagemarkt bij Saxion Hogescholen in Deventer bij de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening.



Stagemarkt bij Saxion

Bedrijfshulpverlening

Bij Ons Huis zijn 9 medewerkers gediplomeerd voor Bedrijfshulpverlening (BHV), waarvan 3 volledig gediplomeerd zijn voor EHBO. Hiermee voldoen we ruim aan de wettelijk gestelde eisen voor Bedrijfshulpverlening.

4 Finansiële kontinuïteit



Resultaat

Over 2025 verantwoorden we een bedrijfsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor waardeveranderingen) van 8,6 miljoen euro tegen 9,6 miljoen euro in 2024. Het totale bedrijfsresultaat wordt zeer sterk beïnvloed door de waardeveranderingen van ons vastgoed. Deze waardeveranderingen leveren geen bijdrage aan de kasstroom en zijn door ons niet of nauwelijks te beïnvloeden. Ze hebben echter wel een grote invloed op de waarde van het vastgoed en daarmee op het resultaat.

Het totale (boekhoudkundige) resultaat over 2025 bedraagt 58,6 miljoen euro tegen 71,1 miljoen euro in 2024.

Hieronder analyseren we het resultaat ten opzichte van 2024

(bedragen x € 1.000)	2025	2024	verschil
Exploitatie vastgoedportefeuille	20.242	20.184	58
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	78	-4	82
Overige activiteiten	-405	205	-610
Overige organisatiekosten	-1.134	-1.098	-36
Leefbaarheid	-1.654	-1.527	-127
Financiële baten en lasten	-8.516	-8.149	-367
Bedrijfsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor waardeverandering)	8.611	9.611	-1.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.214	63.679	-11.465
Bedrijfsresultaat na waardeverandering voor belastingen	60.825	73.290	-12.465
Vennootschapsbelasting	-3.225	-2.921	-304
Resultaat na belastingen	57.600	70.369	-12.769
Resultaat deelnemingen	996	722	274
Resultaat na belastingen (incl. deelneming)	58.596	71.091	-12.495

Analyse

Exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in 2025 is vrijwel hetzelfde als het netto resultaat over 2024. De huren namen toe met circa 3,2 miljoen euro, met name door algemene huurverhogingen maar ook door de oplevering van nieuwbouw in 2024 en 2025. De kosten van onderhoud namen toe met 2,6 miljoen euro, de lasten verhuur- en beheeractiviteiten met 0,2 miljoen euro en de overige directe operationele exploitatielasten met 0,3 miljoen euro.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2025 werd één parkeerplaats in Sparta-Luce verkocht uit de nog onverkochte parkeerplaatsen, dit leverde geen resultaat op. In 2024 vonden geen verkopen plaats.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit resultaat is sterk afhankelijk van het aantal en type woningen dat verkocht wordt en de boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) hiervan. In 2025 verkochten we één woning en in 2024 geen.

Netto resultaat overige activiteiten

Dit resultaat nam af van 0,2 miljoen euro positief in 2024 naar negatief 0,4 miljoen euro in 2025. Dit is geheel toe te schrijven aan het aandeel in het resultaat van stichting BWSA en verrekeningen met deze stichting. De grote fluctuatie ontstaat door de omvang en timing van de verwerking van onrendabele toppen bij het vervangen of nieuw realiseren van standplaatsen of woonwagens.

Overige organisatiekosten

Deze kosten stegen licht in 2025, maar kwamen afgerond net als in 2024 uit op 1,1 miljoen euro.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten verslechterden per saldo met bijna 0,4 miljoen euro. De rentelasten namen met 0,2 miljoen euro toe als gevolg van de toename van de leningportefeuille. De rentebaten namen af met 0,2 miljoen euro. In 2024 werd aanzienlijk meer rente geactiveerd op projecten in ontwikkeling.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post heeft het grootste effect op het uiteindelijke resultaat. Hierin is namelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie begrepen. De marktwaarde in verhuurde staat nam in 2025 toe met 59 miljoen euro tegen 70 miljoen in 2024. Dit komt voor het belangrijkste deel door marktontwikkeling, maar ook door aanpassingen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. In de paragraaf over waardering vastgoed gaan we nader in op de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed in exploitatie.

De in deze post begrepen overige waardeveranderingen namen af van negatief 7,0 miljoen euro naar negatief 6,5 miljoen euro. In 2025 werd (per saldo) 1,0 miljoen euro afwaardering teruggenomen op onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten. In 2024 werd (per saldo) 1,1 miljoen euro afgewaardeerd in verband met onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten. Ook deze mutaties zijn met name het gevolg van de marktontwikkelingen van vastgoed. In 2025 is de onrendabele top verwerkt van het project HTS-locatie 1,8 miljoen euro; werd de onrendabele top verhoogd van het project Kaswachters 0,8 miljoen euro en werd de onrendabele top verlaagd van het project Dubbelbeek 1,6 miljoen euro.

Daarnaast is 5,4 miljoen euro (2024: 7,9 miljoen euro) verantwoord voor onrendabele verbeteringen die in 2025 zijn uitgevoerd of in 2025 zijn opgedragen voor uitvoering in 2026. Dit betreffen voor het grootste deel energetische verbeteringen.

Vennootschapsbelasting

Per saldo bedroeg de belastingdruk over 2025 3,2 miljoen euro tegen 2,9 miljoen euro in 2024. Doordat de fiscale waardering fors afwijkt van de commerciële waardering, ontstaan fiscaal totaal andere resultaten dan commercieel met de bijbehorende belastingdruk. De rentaftrekbeperring (ATAD) bedroeg over 2025 4,9 miljoen euro. Hierdoor ontstond een extra belastingdruk van 1,3 miljoen euro.

Resultaat deelnemingen

Ons aandeel in het resultaat 2025 van CV Heyendaal bedroeg 0,9 miljoen euro tegen 0,7 miljoen euro in 2024. In beide jaren was sprake van een waardestijging van het onroerende goed in de CV Heyendaal.

Waardering vastgoed

Op grond van de Woningwet waarderen corporaties het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde dient te worden bepaald aan de hand van het hiervoor uitgebrachte 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hiervoor hebben we Valuation Management Software (VMS). We hanteren de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, MOG, intramuraal vastgoed, woonwagens en standplaatsen en parkeergelegenheden. Voor BOG hanteren we verplicht de volledige versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit vastgoed is integraal getaxeerd door een gecertificeerd taxateur.

Marktwaarde in verhuurde staat

Enkele argumenten die ten grondslag liggen aan de keuze voor marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het bezit van woningcorporaties zijn:

- Het maakt corporaties transparanter en beter onderling vergelijkbaar en ook beter vergelijkbaar met marktpartijen. Onder andere door de uniforme en beleidsvrije berekeningssystematiek.
- Het geeft inzicht in de verschillen in het behaalde rendement ten opzichte van het in de markt haalbare rendement.
- Het waarderen op marktwaarde stimuleert de professionalisering van de vastgoedsturing. We gaan de marktwaarde ook gebruiken bij besluitvorming over het bezit in het kader van het assetmanagement.

Waardemutatie marktwaarde

Jaarlijkse mutaties in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden verwerkt via het resultaat. Door deze systematiek is het resultaat jaarlijks onderhevig aan grote schommelingen. De waardeontwikkeling van het vastgoed wordt voor een belangrijk deel bepaald door marktomstandigheden en door de mutatiegraad van de betreffende waarderingscomplexen. Dit zijn factoren waar we niet of nauwelijks invloed op kunnen uitoefenen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen (puur het gevolg van gewijzigde marktwaarde) van de vastgoedportefeuille bedragen in 2025 positief 58,8 miljoen euro tegen positief 69,7 miljoen euro in 2024.

Op hoofdlijnen is de (per saldo) positieve ontwikkeling van de marktwaarde in 2025 van 66,3 miljoen euro als volgt te verklaren (in € miljoen):

Voorraadmutaties	7,6
Methodische wijzigingen handboek en software	0,3
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	58,7
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	-39,2
Mutatie objectgegevens	38,9

Toelichting

Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek zien op actualisatie van de markthuren en de disconteringsvoet op grond van de validatie van het handboek 2025 en parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen betreffen aanpassingen op grond van de actuele ontwikkelingen in 2025 van de macro-economische parameters, markthuren, leegwaardestijgingen, kostenniveaus en disconteringsvoet.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

Kenmerken van de beleidswaardemethode zijn:

- de rekenhorizon is 60 jaar;
- de meerjarenonderhoudsbegroting wordt voor 60 jaar ingeladen, waardoor deze representatief is voor de daadwerkelijke situatie;
- er wordt een waardedaling ingerekend voor EP2-labels E, F, en G;
- er wordt één (sociale) disconteringsvoet toegepast, (en daarmee losgekoppeld van de marktwaarde, die de beleidswaarde te volatiel maakte).

Voor het bepalen van de normen voor onderhoud en beheer ten behoeve van de beleidswaarde worden de definities en richtlijnen van BZK, Aw en WSW toegepast. De definities hebben ook betrekking op de inrichting van kostenverdeling binnen de functionele winst-en-verliesrekening, zodat de normen daarop aansluiten.

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft bovendien de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Ontwikkeling beleidswaarde	2025
Uitgangspunten	
Streefhuur per maand	
• Grondgebonden woning	831
• Appartement	704
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.096
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.573
Aantal verhuureenheden met EFG label	38

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

Per 31 december 2025 is in totaal 668 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: 616 miljoen euro) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. 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 onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de

woningen slechts in uitzonderingsgevallen de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijk onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit laatste vloeit voort uit onze beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het bestuur 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa 466 miljoen euro.

Dit verschil is als volgt te verklaren (x € 1.000):

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.099.386	60.835	1.160.221
- Beschikbaarheid (scenario)	-72.210	-8.858	-81.068
- Beschikbaarheid (60 jaar)	-68.747	-3.099	-71.846
- Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	106.739	5.177	111.916
- Betaalbaarheid	-321.965	-5.110	-327.075
- Kwaliteit (onderhoud)	-245.647	-10.291	-255.938
- Kwaliteit (EFG-labels)	-208	0	-208
- Beheer	-19.641	138	-19.503
- Disconteringsvoet	169.860	8.330	178.190
	-451.819	-13.713	-465.532
Beleidswaarde	647.567	47.122	694.689

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Vermogensontwikkeling

Door het resultaat over 2025 van 58,6 miljoen euro nam het vermogen toe van 844 miljoen euro ultimo 2024 naar 902 miljoen euro ultimo 2025.



Treasury

Algemeen

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van onze financieringsstructuur en het minimaliseren van de rentelasten. We namen een aantal organisatorische maatregelen om de treasuryfunctie goed te laten functioneren.

Reglement Financieel beleid en beheer

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) stelden we een reglement Financieel Beleid en Beheer (verder: Reglement) vast. Zo zorgen we ervoor dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht en kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen blijven realiseren. In het Reglement namen we ook specifieke treasurybepalingen op met bepalingen uit de wet, die nader zijn uitgewerkt in het treasurystatuut. Het Reglement is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Treasurystatuut

Ons beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Hierin beschrijven we de organisatie van de treasuryfunctie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening.

Treasurycommissie

De treasurycommissie overlegt periodiek over treasury. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- manager Bedrijfsvoering & Financiën (voorzitter)
- directeur-bestuurder
- controller
- een extern treasury adviseur

De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De treasurycommissie kwam in 2025 vier keer bij elkaar. Tijdens deze bijeenkomsten besprak de commissie onder andere marktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader Aw/WSW, financieringsstrategie en renterisico's. Bovendien bespraken zij de voorgenomen transactievoorstellen.

Financieringsstrategie

Ons Huis heeft een financieringsstrategie; de financieringsstrategie geeft het beleid weer voor de financiering en de samenstelling van de leningportefeuille op langere termijn. In de financieringsstrategie verwoorden we onze keuzes binnen de ruimte van het treasurystatuut en namen we waarborgen op om de financiële continuïteit te bewaken. Hierbij neemt het duurzaam prestatie model een steeds belangrijker plaats in. Ons Huis hanteert het uitgangspunt om de eerste vijf begrotingsjaren te voldoen aan het duurzaam prestatie model, waarbij de operationele inkomsten minimaal gelijk zijn aan de uitgaven voor het bestaande bezit

Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan beschrijven we onze belangrijkste treasury-acties voor het komende jaar. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Door goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken, tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving. Daarvoor bestaat een informatieplicht aan de Raad van Commissarissen.

Financieringsbevoegdheid treasury

We moeten te allen tijde aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiertoe trekken we, indien noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgave. We ontvingen in 2025 een borgingsplafond van 266 miljoen euro voor ultimo 2026.

Scheiding van DAEB en niet-DAEB

We kozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. In het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel is het volgende opgenomen:

- aan de niet-DAEB tak wordt een startliquiditeit toegekend van 0,75 miljoen euro
- de DAEB tak verstrekt een interne lening aan de niet-DAEB tak met de volgende modaliteiten:
 - hoofdsom 20 miljoen euro
 - aflossingsschema gebaseerd op aflossingsschema leningportefeuille DAEB-tak
 - rente 4,15% op jaarbasis

Op basis van de huidige niet-DAEB prognoses wordt verwacht dat er geen financieringsbehoefte ontstaat in deze tak. Op dit moment is er echter wel een maatschappelijk discussie over de rol van corporaties in het ontwikkelen van middenhuurwoningen. Het is niet uitgesloten dat we op grond hiervan op termijn ook woningen in deze categorie ontwikkelen, waardoor er toch een financieringsbehoefte ontstaat. Overtollige middelen in de niet-DAEB worden hierom met ingang van 2018 niet meer als extra aflossing op de interne lening afgestort aan de DAEB-tak, maar door middel van een interne renteloze lening uitgeleend aan de DAEB-tak. Door deze lening direct opeisbaar te maken, kan hiermee (al dan niet gedeeltelijk) in toekomstige behoefte worden voorzien. Ultimo 2025 is 3,7 miljoen euro (2024: 3,7 miljoen) door de niet-DAEB-tak uitgeleend aan de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Onze langlopende schulden (inclusief het kortlopend deel) namen in 2025 toe met 4,7 miljoen euro. Ter financiering van de aflossingen en investeringen trokken we twee nieuwe lening aan van in totaal 17,0 miljoen euro en storten (per saldo) 7 miljoen euro terug naar de roll-over lening. In 2025 losten we 5,3 miljoen euro af op de leningen. Het gemiddelde rentepercentage van de op 31 december 2025 aanwezige leningen is 3,29% (2024: 3,36%). De afname is het gevolg van de lagere rente op de nieuwe leningen ten opzichte het gemiddelde percentage op bestaande leningen en de afname van de rente op de roll-over lening.

Liquiditeiten

Het saldo liquide middelen nam in 2025 toe van 0,7 miljoen euro naar 4,6 miljoen euro. Om voldoende flexibiliteit in de liquiditeit te waarborgen beschikt Ons Huis over een roll-over lening, waardoor elke week opname of terugplaatsing van en naar roll-over kan plaats vinden. Van de hoofdsom van de roll-over van 15 miljoen euro was ultimo 2025 € 7,0 miljoen teruggeplaatst. Op basis van de meerjarenbegroting zijn de operationele kasstromen de komende jaren positief. Deze positieve kasstromen wendten we aan voor de financiering van (nieuwbouw- en duurzaamheids)investeringen.

Derivaten

Volgens ons treasurystatuut mogen rente-instrumenten worden ingezet om renterisico's af te dekken. Het doel hiervan is dat lange rentevaste perioden mogelijk zijn zonder hoge liquiditeitsopslagen voor de onderliggende lening. Bovendien kunnen we op deze wijze flexibiliteit bereiken door het ontkoppelen van lening en rentelooptijd. Er zijn randvoorwaarden in het statuut opgenomen om risico's te vermijden of te beperken. We hebben op dit moment geen derivaten.

Belastingen en andere heffingen

Vennootschapsbelasting

We zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting sinds 1 januari 2008. Onze aanslagen tot en met 2021 zijn definitief door de fiscus opgelegd. Ons Huis heeft een vaststellingsovereenkomst met de fiscus gesloten om in fiscaal jaar 2018 een onderhoudsvoorziening te treffen. De aangiften 2022 tot en met 2023 zijn definitief ingediend en de aangifte 2024 wordt op korte termijn ingediend.

De gevolgen van de renteaftrekbepanking (ATAD) zijn evenals in voorgaande jaren fors. Ruim 4,9 miljoen euro van de rentelast is niet aftrekbaar. De vennootschapsbelasting is hierdoor circa 1,3 miljoen hoger dan zonder de renteaftrekbepanking. Op grond van de aangepaste aangifte 2024 moet op de voorlopige aanslag over fiscaal jaar 2024 44.000 euro worden bijbetaald. En op basis van de fiscale positie 2025 was de voorlopige aanslag 2025 te hoog en wordt hierop 54.000 euro terug ontvangen. Er zijn ultimo 2025 nog verrekenbare verliezen van ca. 2,6 miljoen euro die naar verwachting binnen enkele jaren volledig verrekend worden.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw legde in 2025 geen saneringsheffing op. Op grond van de wijziging van de wet is sanering minder snel aan de orde. Aw en WSW hebben aangegeven dat corporaties hierom in de prognoses geen rekening hoeven te houden met saneringsheffing.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In de herzieningswet is bepaald dat toegelaten instellingen met ingang van 1 juli 2015 de kosten van het toezicht op de sector door de Aw moeten betalen. De kosten hiervan in 2025 bedroegen voor ons 40.000 euro (2024: 35.500 euro).

Inning obligo en obligolening

In 2025 bedroeg de inning van obligo voor Ons Huis 69.000 euro (2024: 72.000 euro). Deelnemers van WSW moeten in de eerste vijf prognosejaren rekening houden met inning van obligo. De noodzaak hiervoor is het gevolg van aanspraken op het WSW als borgsteller als gevolg van de afsplitsing van WSG en Humanitas en om de soliditeit van het stelsel te waarborgen. Voor 2026 t/m 2030 dient rekening gehouden te worden met 0,167% van het geborgd leningvolume ultimo het voorgaande boekjaar. Voor 2026 is dit geprognostiseerd op 406.000 euro. Op basis van het strategisch programma van het WSW trokken deelnemers een obligolening om in voorkomende gevallen te dienen als financiering van verplichtingen van het WSW. Het gaat voor Ons Huis om een variabele hoofdsomlening van 6,6 miljoen euro. Voor zolang en zover de lening niet is opgenomen is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 24 basispunten. Het niet opgenomen deel van deze lening beïnvloedt de dekkingsratio.

Financiële oordelen van externe partijen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW verklaarde in 2025 dat het risicoprofiel van Ons Huis gehandhaaft bleef van laag tot gemiddeld. WSW ziet Ons Huis als een financiële solide corporatie met over het algemeen een beheerste bedrijfsvoering. Met het WSW werd gesproken over de (toen nog) voorgenomen fusie en het onderhoudsproces. Het WSW schat het risico dat de woningvoorraad van Ons Huis in kwaliteit afneemt of dat Ons Huis wordt geconfronteerd met onvoorzien onderhoud als lager dan gemiddeld in.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw beoordeelt integraal woningcorporaties. Dit toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van maatschappelijk vermogen. Het functioneren van de corporatie wordt hierbij in samenhang gezien en afgezet tegen wettelijke normen en beleidsregels en het risicoprofiel van de corporatie. Naast de basisbeoordeling spraken inspecteurs van Aw in maart 2025 met de Raad van Commissarissen over de voortgang van de toezichtafspraken die in 2024 zijn gemaakt en werd er over en weer gereflecteerd en beelden uitgewisseld. De Aw heeft in de brief naar aanleiding van dit gesprek aangegeven dat aan alle toezichtafspraken is voldaan.

In de brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024 geeft de Aw aan dat voldaan is aan de criteria voor staatssteun en de WNT-normen en dat bij Ons Huis geen sprake is van overcompensatie; hiervan is sprake als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten.

Visitatie

Begin 2023 is het visitatierapport 2018 - 2022 uitgebracht. De samenvatting van de resultaten van de uitgevoerde visitatie is:

” Veerkracht is een belangrijk thema voor Ons Huis. Het is haar drijvende ambitie. Ze sluit op dit gebied nauw aan bij de vitaliteitsagenda's van de gemeente Apeldoorn. Niet dat het gebied helemaal nieuw is voor Ons Huis. Ook in het vorige ondernemingsplan was het al benoemd als belangrijk thema. De manier waarop Ons Huis veerkracht vormgeeft en concreet maakt is bijzonder. Ook het doorvertalen naar de andere beleidsterreinen doet ze zorgvuldig zodat het steeds meer in alle haarvaten vorm krijgt. Als ze beleid formuleert, kijkt ze altijd naar de consequenties voor veerkracht of andersom: als we hier toch over nadenken hoe kunnen we op dit gebied veerkracht zoveel mogelijk bevorderen. Zo denkt ze na over differentiatie van huurprijzen, type woningen, bewonersinitiatieven, etc.

Pentascopie

Het [visitatierapport](#) en de ontvangen cijfers, met zelfs een **9** voor strategievorming en prestatiesturing, zijn wat ons betreft een mooie bevestiging dat we de dingen die we doen ook goed doen. Graag gaan we Samen veerkrachtig! door met het werken aan betaalbaar en duurzaam wonen in veerkrachtige buurten.

De door de commissie genoemde aanmoedigings- en verbeterpunten voor de toekomst hebben we grotendeels opgepakt met onze partners en zullen we waar nodig ook de komende tijd de nodige aandacht geven.

In 2026 zal een bureau worden geselecteerd en een aanvang gemaakt met de volgende visitatie 2023 t/m 2026.

Financiële kengetallen

Beoordelingskader

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Over 2025 bedraagt de ICR totaal 1,9 en DAEB 1,9 (2024 resp. 1,9 en 1,9) en voldoet daarmee ruim aan de norm van 1,4. Ook de ICR van de niet-DAEB tak voldoet met 2,9 ruim aan de norm van 1,8.

Solvabiliteit

De solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) nam af van 63,8% eind 2024 naar 59,8% eind 2025, de norm is minimaal 30%. De solvabiliteit voldoet ruimschoots aan de norm. De afname is met name het gevolg van de afname van de beleidswaarde.

Loan to Value

De Loan to Value, de verhouding tussen de uitstaande leningen en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie nam toe van 34,2% in 2024 naar 38,2% in 2025. De norm is < 70%. De loan to value voldoet hiermee ruim aan de norm. Ook hier is de afname van de beleidswaarde de belangrijkste factor voor de toename.

Dekkingsratio

De dekkingsratio, de verhouding tussen de marktwaarde van zowel de uitstaande leningen en van het vastgoed in exploitatie, nam ultimo 2025 toe en verbeterde van 24,5% ultimo 2024 naar 21,6% ultimo 2025. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie nam toe terwijl de marktwaarde van de uitstaande leningen afnam. De norm voor de dekkingsratio is <70%.

Onderpandratio (WSW)

De onderpandratio, de verhouding tussen de marktwaarde van de geborgde uitstaande leningen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in onderpand bij het WSW verbeterde van 25,1% in 2024 naar 22,1%. De marktwaarde van de geborgde leningen nam in 2025 procentueel af terwijl de marktwaarde van het vastgoed in onderpand bij het WSW toe nam. De externe norm is <70%.

Toekomstparagraaf

De mondiale omstandigheden (Oekraïne, Gaza-Israël, sancties VS), brengen onzekerheden met zich mee. Er zijn grotere (risico's op) grondstoftekorten en sterke prijsstijgingen van bouwmaterialen en rentestijgingen. Betalingsrisico's van huurders namen toe. Ook de toch al forse druk op de woningmarkt blijft hoog mede door de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne. Ons Huis heeft hierop waar noodzakelijk en mogelijk geanticipeerd en projecten getemporeerd. Hoewel de gevolgen voor Ons Huis op dit moment te overzien zijn, blijft de toekomst onzeker.

In de Nationale en gemeentelijke prestatieafspraken zijn forse en zeer ambitieuze ambities en opgaven opgenomen. Op basis van realisme (doorlooptijd nieuwbouwtrajecten) en de eigen financiële polsstok heeft Ons Huis de ambities en opgaven in haar meerjarenbegroting getemporeerd.

Uit de meerjarenbegroting 2026-2035 blijkt dat Ons Huis in de periode tot en met 2030, op basis van de gekozen uitgangspunten, blijft voldoen aan de vereiste ratio's. Wel is zichtbaar dat de operationele kasstromen en de hierop gebaseerde ICR onder druk komen te staan.

Er zijn slecht weer scenario's doorgerekend in de meerjarenbegroting. Hieruit bleek dat er voldoende tijd (> 5 jaar) is om het beleid bij te stellen, op het moment dat ratio's de kritische grenzen naderen.

Op grond van bovenstaande zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de stichting en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Risicomanagement

In de Raad van Commissarissen, het managementteam en operationeel binnen onze organisatie is continu aandacht voor mogelijke risico's en beheersmaatregelen om de risico's te beperken of terug te dringen. In periodieke sessies bespreken het managementteam en het middenkader aanwezige risico's en beheersmaatregelen en beoordelen ze welke aanvullende maatregelen nodig zijn.

Medewerkers inclusief MT-leden volgden trainingen risicomanagement. Interne projectleiders weten vanuit een eerdere incompany training over resultaatgericht projectmatig werken dat risicomanagement onderdeel is van projectmatig werken en passen dit steeds meer toe in de plannen van aanpak en tussentijdse voortgangsrapportages en gesprekken van onze interne projecten.

In de meerjarenbegroting worden een aantal scenario's opgenomen om de impact van mogelijke risico's te duiden. Daarnaast worden tijdens de bespreking van de meerjarenbegroting in de Raad van Commissarissen de uitkomsten van een risicoanalyse gepresenteerd. Deze risicoanalyse wordt gemaakt door middel van de Monte Carlo-methode. Hierbij zijn 2.000 scenario's doorgerekend, waarvan de kans dat een scenario voorkomt voor alle scenario's even waarschijnlijk is.

Doordat in de meerjarenbegroting ambities en prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw en energetische maatregelen (Routekaart CO2-neutraal) zijn ingerekend, neemt de kans toe dat de (interne) financiële kaders (tijdelijk) niet worden gehaald. Gezien de middellange termijn waarop zich dit eventueel zou voordoen hebben we voldoende mogelijkheden om hier in voorkomende gevallen op te anticiperen en het beleid bij te stellen.

Ten aanzien van verslaggevingsfraude bestaan risico's bij schattingen in de vastgoedwaarderingen en bij het bepalen en verantwoorden van onrendabele toppen. Ons Huis heeft functiescheidingen aangebracht en voert onafhankelijke audits uit, om dergelijke risico's te mitigeren of uit te sluiten.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat management of bestuur maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

In 2024 is naar aanleiding van de actualiteit in de sector en de handreiking van Aw intern een uitgebreide analyse uitgevoerd naar frauderisico's binnen de onderhoudsprocessen. Hieruit zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen van mogelijke fraudegevallen.

In 2024 zijn meerdere onderzoeken gedaan naar mogelijke gevallen van woonfraude bij het gebruik van de woning (drugshandel, prostitutie, onderhuur, over- of onrechtmatige bewoning, onbewoond, etc.). Als er sprake is van woonfraude worden maatregelen genomen om de fraude te beëindigen, wat ook tot ontruimingen leidt.

Buiten deze woonfraudes zijn er in 2024 geen indicaties geweest dat er sprake was van fraude. Ons Huis heeft een uitgebreide frauderisicoanalyse opgesteld, die periodiek geactualiseerd wordt.

Risicobereidheid

De financiële situatie maakt het mogelijk een zekere mate van bereidheid toe te passen voor het nemen van risico's en onzekerheden. Desondanks zijn en worden risico's zoveel mogelijk beheerst. We drukken de risicobereidheid uit in een score van 1 tot en met 5, en geven per risico (op dezelfde schaal) aan wat de huidige risicoscore is. Hierbij geeft de risicoscore de huidige inschatting van het management weer van de mate waarin risico's worden gelopen. Uitzondering op de risicobereidheid vormen risico's op het gebied van compliance en fraude. Corruptie en fraude worden niet getolereerd.

Legenda risicobereidheid

Risico filosofie	Omschrijving	Betekenis/consequenties
1 Avers	We vermijden risico's zo veel als mogelijk	- Zeer lage bereidheid om onzekerheid te accepteren - Beleid is gericht op zo veel mogelijk voorkomen van het risico - Activiteiten die het risico veroorzaken worden eventueel gestaakt
2 Defensief	We geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen	- Bereid om enige onzekerheid te accepteren, bij voorkeur zo beperkt mogelijk - Beleid is gericht op beheersing van het risico, zekere voor het onzekere.
3 Neutraal	We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit	- Bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële nadelen - Beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersingsmaatregelen afgewogen worden
4 Offensief	We accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn	- Bereid om onzekerheid te accepteren, ook als de potentiële voordelen onzeker zijn - Beleid is gericht op (beperkte) beheersing van risico's vooraf, en daarnaast bewaken van de restrisico's
5 Risico zoekend	We zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken	- Bereid om een hoge mate van onzekerheid te accepteren en om extra te investeren in activiteiten die het risico veroorzaken - Beleid is gericht op het bewaken van het risico

In deze legenda is de risicobereidheid toegelicht:

Strategische risico's

Strategisch risico Risico's op het gebied van wet- en regelgeving (o.a. Europese aanbesteding)

Risicobereidheid (1 - 5) 1

Risicoscore (1 - 5) 1

Beheersingsmaatregelen Inrekenen (potentiële) overheids- of sectorheffingen en scenario's opstellen en doorrekenen.

Strak proces voor toewijzingen aan de doelgroep en monitoring t.o.v. de 85% norm en passend toewijzen.

Gemeenten en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden vanuit de nieuwe Woningwet. We voeren open gesprekken met stakeholders en zetten in op structurele succesvolle samenwerking..

Modelcontracten worden aangepast, indien wet- en regelgeving daarom vragen.

Strategisch risico	Risico's van investeren in duurzaamheid (<i>duurzaamheidsambitie voor 2050 CO2 neutraal</i>). Sub risico's: benodigde goedkeuring van huurders voor duurzaamheidsmaatregelen in woningen, benodigde materialen en capaciteit toeleveranciers, aannemers en bij Ons Huis, beperkingen netwerk, toenemende kosten warmtenetten, afbouw salderingsregeling, onvoldoende reductie CO2 en aardgasgebruik, andere kennis benodigd door veranderende opgave afhankelijk van overheid en externe partijen, niet kunnen voldoen aan klimaatakkoord.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Opstellen visie en beleid duurzaamheid. Aedes routekaart Co2 neutraal in 2050 (ingerekend in MJB) en opstellen actuele routekaart. Inzichtelijk maken actieve en doelgerichte inzet van middelen m.b.v. kosten/baten voor investeringen. Rendementsdoelstellingen. Effecten van genomen maatregelen op energiegebruik bewoners. Voor het verduurzamen van de woningportefeuille is een operationeel plan van aanpak lange termijn (> 5jaar) geformuleerd: operationele beleid sluit aan op het integrale beleid en de voorraadstrategie. Intern voldoende kennis en capaciteit om transitieprogramma op een goede manier te beheersen en tot uitvoer te brengen. Extern andere vorm van aanbesteding met meer lange termijn focus (borging capaciteit). Investeren in relatie met belanghebbenden, deelname platform warmtenetten met BZK/EZK Communicatie huurders over wat Ons Huis doet op het gebied van duurzaamheid, "achter de voordeur" Draagvlak bij bewoners creëren en behouden, proces weigeraars Zonnepanelenbeleid opgesteld
Strategisch risico	Risico's communicatie bij crisissituaties
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Periodieke actualisatie calamiteitenplan, incl. risico imagoschade en communicatie. Instructies aandacht calamiteiten, mediatraining. Bereikbaarheid bij calamiteiten geregeld. Communicatieplan bij (potentieel actuele) calamiteiten. Monitoring sociale media. Evaluatie afhandeling calamiteiten. Vergroten politiek bewustzijn. Protocol agressie en geweld herzien op online gedrag Versterken relatie met de pers, positieve communicatie

Strategisch risico	Leefbaarheid buurten neemt af, overlast en onveiligheid neemt toe. Sub risico's: onbeheersbaar woon- en leefklimaat, dak- en thuisloosheid, druk op de zorg, ondermijning, woonfraude, jeugdproblematiek en criminaliteit.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Strategisch voorraad beleid. Veerkracht principe toegepast bij nieuwbouw. Proces aanpak overlast. Streefhuurbeleid. Overlastbestrijding convenant. Programma veerkrachtige buurten met programmaleider Intensieve samenwerking met gemeenten en samenwerkingspartners aan integrale wijkaanpak, a.d.h.v. vitaliteitsagenda. Actief meewerken aan armoedebestrijding, signaleren en activeren van mensen die hulp kunnen gebruiken. Complexbeheerders in kwetsbare complexen. Woonconsulenten actief en dichtbij in de wijken. Opstapregeling geëvalueerd (wordt geactualiseerd) Tussenvormen wonen met zorg. Toewijzingsproces en sturen met kwaliteit, huren en verdeling Aanpak wanbewoning en tuinen. Woonfraudebeleid. Integriteitsworkshops. Contact met politie (wijkagenten).
Strategisch risico	Cybercriminaliteit. Kwetsbare digitale systemen lopen het risico te worden gehackt. Door hiaten in de IT-beveiliging kunnen cybercriminelen toegang krijgen tot bestanden die informatie bevatten over bijvoorbeeld (toekomstige) huurders en die naar personen te herleiden is. Nepfacturen. Tevens risico op betalen grote sommen losgeld aan hackers. Hack bij toeleveranciers.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	4
Beheersingsmaatregelen	Toegangsbeveiliging, bevoegdheden, passwords aangescherpt. Risicoanalyses met externe netbeheerder. Legal hack (Red Test) uit laten voeren en opvolgen aanbevelingen. Awareness, phishing simulaties, trainingsmateriaal Two factor authentication. Outsourcen netwetwerkomgeving aan deskundige derde. Nieuwe KA-partner (security was belangrijk criterium)

Strategisch risico	Datalekken
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Awareness via personeelsbijeenkomsten en intranet . Instructies en inwerkprogramma nieuwe medewerkers. Verwerkersovereenkomsten. Proces datalekken (audit + evaluatie door AVG crisis team). AVG inrichting en opschoning Viewpoint. Privacy impact analyse uitgevoerd. Informatiebeveiligingsbeleid en proces informatiebeveiliging 0-meting informatiebeveiliging. Wachtwoordbeleid en two factor authenticatie. Risicoanalyses met externe netwerkbeheerder (n.a.v. Red Test). Uitwerking Mobile Device Management.

Strategisch risico	Digitalisering, primair systeem, ICT kosten en datakwaliteit. De bedrijfscontinuïteit loopt gevaar, bedrijfsvoering steeds afhankelijker van digitale systemen. Als deze uitvallen of bijvoorbeeld door brand niet toegankelijk zijn. Als data kwaliteit niet op orde is, bestaat het risico op foute besluitvorming of uitvoering operationele proces incl. compliance.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	(Pro-)actief contact met leveranciers (ook waar OH nog geen zaken mee doet / buiten eigen sector). SLA's voor continuïteit voorzieningen. Actieve deelname aan en initiatief voor strategische sessies met ICT-leveranciers. Deelname aan kennissessies. Onderhandelingen over prijsvorming. Inzichtelijke business cases bij nieuwe toepassingen of aanvullingen bestaande situatie. Benchmark en samenwerking met andere corporaties en leveranciers. Analyse bestaande data en benoemen data eigenaren, dashboards. Implementeren dashboards Verbetering data vanuit assetmanagement. ICT-processen inrichten en beschrijven en audits uitvoeren. Functie Databeheer en beleidsondersteuning

Strategisch risico	Economische, betaalbaarheids, en huisvestingsproblemen, grondstoftekorten door mondiale omstandigheden
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Maatregelen tegen cyberaanvallen. Maatregelen beperken renterisico's. Maatwerk voor huurders in financiële problemen. Verduurzamingsmaatregelen. Fasedocumenten nieuwbouwprojecten met beslismomenten

Strategisch risico	Tijdelijke woningen, onzekerheden restwaarde, duur exploitatie, eisen bouwbesluit na 1e termijn. Vertragingen door bezwaren. Onrendabele businesscase.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2

Beheersingsmaatregelen	Garantie herplaatsing
	Risico's spreiden door te delen met collega-corporaties
	Ontheffingen crisis- en herstelwet
	Permanente uitstraling

Strategisch risico	Lange termijn mismatch vraag en aanbod
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3↓

Beheersingsmaatregelen	Toevoegen woningen die altijd geschikt zijn voor minimaal 2 doelgroepen
	Jaarlijkse update portefeuillestrategie

Strategisch risico	Disruptieve technologie en digitalisering
Risicobereidheid (1 - 5)	3
Risicoscore (1 - 5)	3

Beheersingsmaatregelen	Actualiteit volgen
	Awareness medewerkers
	Beleid ChatGPT en AI

Financiële risico's

Financieel risico	Renterisico's
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2

Beheersingsmaatregelen	Treasurystatuut.
	Maximaal jaarlijks renterisico 15%.
	Scenario's doorrekenen met hogere rentepercentages.

Financieel risico	Financieringsrisico's
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	1

Beheersingsmaatregelen	Treasurystatuut, -jaarplan en -organisatie, financieringsstrategie.
	Plafond voor het leningvolume.
	Sturen op het blijvend voldoen aan de ratio's van WSW voor facilitering geborgde financiering.
	Roll-over leningen voor flexibiliteit.
	Sturen op operationele kasstromen.

Financieel risico	Belastingen en heffingen
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2

Beheersingsmaatregelen	Fiscaal statuut.
	Kennis- en bewustzijnsbevordering betrokkenen (opleiding, workshops/seminars).
	Quick scan loonbelasting.
	Gebruik van externe deskundigheid (bijv. kwartaaloverleg loonbelasting, BTW).
	Belastingen (incl. ATAD) en heffingen meerjarendoorrekening.

Financieel risico	Risico's kasstroom onder druk
Risicobereidheid (1 - 5)	3
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Heffingen en belastingen ingecalculeerd en gefinancierd vanuit operationele kasstroom. Actief blijven op ontwikkelingen wet- en regelgeving , scenario's berekenen om goed voorbereid te zijn op effect van maatregel. Lobby voor vermindering druk op kasstroom door Vpb (ATAD). Kengetallen in Financieringsstrategie (FIR en terugverdientijd).

Financieel risico	Onverzekeraar tegen brand en bestuurdersaansprakelijkheid
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Brandbeveiligingsbeleid en awareness bewoners. Brandwerende maatregelen en rookmelders. Deskundige verzekeringstussenpersoon. Signaleren van (potentieel) gevaarlijke situaties. Aantal installaties > 5 kVA is beperkt Hogere premie en eigen risico accepteren

Organisatorische risico's

Organisatorisch risico	Externe compliance risico's (wet- en regelgeving, fraude)
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	Onafhankelijke positie Controller binnen de organisatie. 4-jaarlijkse visitatie (2023) Governance jaaragenda (Aedes Code , wet- en regelgeving, statuten en reglementen). Uitvoerige frauderisicoanalyse Soft controls

Organisatorisch risico	Interne compliance risico's, waaronder frauderisico's (corruptie, scheiding zakelijke en privé-belangen, declareren)
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	1
Beheersingsmaatregelen	Integriteitscode en dilemmatrainingen. Ondertekening verklaring integriteit. Klokkenluidersregeling. Vertrouwenspersonen (in- en extern). Internetprotocol, en inkoopregels bij privé-aankopen. Memo frauderisico's opgesteld en behandeld in RvC Uitvoerige frauderisicoanalyse Soft controls

Organisatorisch risico	Onvoldoende gekwalificeerd personeel beschikbaar.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	In MD-traject MT aandacht voor stijl leidinggeven en aandacht werkdruk.
	Mogelijkheden POP stimuleren, duurzame inzetbaarheid.
	Inzetten flexibele schil.
	Actief personeelsbeleid.
	Stimuleren stagiairs en trainee-ships.
	Periodiek onderzoek medewerkerstevredenheid.
	Campagne arbeidsmarktcommunicatie

Organisatorisch risico	Toenemende werkdruk door ambities en projecten en toename van kwetsbare huurders.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	Strategische personeelsplanning, personeelsvisie.
	Programmamanagement (DIN), plannen en prioriteren projecten.
	Bijeenkomsten organiseren met personeel uitkomsten MTO.
	Sturen op voorkomen verlofvijvers.
	Investeren in duurzame inzetbaarheid, opleidingen.
	Budget inhuur derden.
	Inzet stagiaires en trainees
	Branding arbeidsmarkt

Vastgoedrisico's

Risico's vastgoed	Ontwikkelingsrisico's vastgoedmarkt, prijsstijgingen, fraude (aanbestedingsfraude, smeergeld)
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Investeringsstatuut.
	Investeringsbeslissingen geïntegreerd in het assetmanagement.
	Fasedocumenten (inclusief besluitvorming) met hierop afgestemde mandatering, risicoparagraaf.
	Actuele (slimme) contractvorming.
	Functiescheidingen en procuratieschema.
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Risico's vastgoed	Druk op de woningmarkt, beschikbaarheid locaties beperkt, migratiestroom (nagolf), uitstroom beschermd wonen.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	3
Beheersingsmaatregelen	Overleg met gemeente en collega's.
	Met gemeenten overleg over locaties en urgentieverordening.
	Afspraken over woningbouw in prestatieafspraken.
	Acquisiteur geworven door VSW corporaties.
	Inzet op flexwoningen

Risico's vastgoed	Risico's samenhangend met het bestaande vastgoed
Risicobereidheid (1 - 5)	1
Risicoscore (1 - 5)	2
Beheersingsmaatregelen	Risicokaart voor asbest, CO2, asbest, legionella en instortingsgevaar (maatregelen gepland of uitgevoerd). Verzekering voor brand-, storm- en waterschade. Calamiteitenplan. Wijze van contractvorming met zorgpartijen. Risico op stijgende bouwkosten en de druk op de beschikbaarheid van aannemers beheersen door langere termijn afspraken (RGS) maken, vaste prijsafspraken en SLA's met aannemers te maken. Onderzoek en maatregelen brandveiligheid hoogbouw. Gebiedsontheffing flora en fauna. Onderzoek gevolgen klimaatverandering (o.a. wateroverlast). Onderzoek aanwezigheid loden leidingen uitgevoerd. Risico's funderingsschade onderzocht en als (zeer) beperkt ingeschat.

Risico's vastgoed	Netcongestie, vraag neemt harder toe dan tempo uitbreiding capaciteit toestaat.
Risicobereidheid (1 - 5)	2
Risicoscore (1 - 5)	4↑
Beheersingsmaatregelen	In gesprek met Liander en gemeente (prioritering) Net-toets uitgevoerd voor aanleg PE-installaties Vroegtijdig aansluiting nieuwbouw aanvragen Via Aedes landelijk belangen sector behartigen

	Risico's vastgoed	Stikstof
Risicobereidheid (1 - 5)		2
Risicoscore (1 - 5)		4
Beheersingsmaatregelen		Overleg gemeente en provincie over (on-)mogelijkheden en prioritering

Operationele risico's

De gekwantificeerde operationele risico's worden niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

5 Verklaring besteding van middelen



Verklaring besteding van middelen

Verklaring

Ik vertrouw met deze verslaglegging voldoende inzicht te geven in het gevoerde beleid, de werkzaamheden en de financiële positie van Ons Huis in 2025. Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Ons Huis, woningstichting

Apeldoorn, 13 mei 2026

Bestuur:

Drs. A. Jongstra, directeur-bestuurder

6 Verslag van de Ondernemingsraad



Jaarverslag Ondernemingsraad 2025

Terugblik van de OR van Ons Huis op 2025

Het was me het jaar wel. Wat leek te beginnen als een jaar als geen ander veranderde in maart in een druk, leerzaam en enerverend jaar voor de leden van de ondernemingsraad.

Graag refereer ik naar de terugblik van deze OR op 2024 waarin werd gesteld dat 'gewoon' werken niet voldoende is en dat er bij de woningcorporatie steeds meer creativiteit nodig is om alle opgaves te kunnen realiseren. Waarover later meer.

Samenstelling OR

Nadat in 2024 twee nieuwe leden toegetreden zijn aan de OR, Amber Wubs en ondergetekende, was het in 2025 aan Angéla Postma om na 8 jaar deelname haar stoeltje op te geven. Onverwacht moest onze oud voorzitter, Edwin van der Linde, ook zijn prioriteiten aan andere zaken geven. In de plaats voor deze leden traden Verona Koetsier en Stephan Velthuis toe. Naast Eric Sueters bestond de OR uit 4 groentjes. Ondergetekende heeft het voorzitterschap op zich genomen en Stephan Velthuis is benoemd tot secretaris. We bedanken Angéla en Edwin voor hun inzet!

Aandachtspunten voor de OR in 2025

De jonge ondernemingsraad heeft zich in april 2025 laten bijscholen door een jurist over de Wet op de Ondernemingsraden. Deze nieuw opgedane kennis kwam meteen goed van pas toen het fusietraject startte.

Verder met 'gewoon werken' en 'creativiteit'. In maart kondigde onze bestuurder aan dat Ons Huis een onderzoek ging starten naar de meerwaarde van een fusie met De Goede Woning. Dit onderzoek werd gestart omdat het werken bij Ons Huis en De Goede Woning veel vraagt van de medewerkers en de opgaven steeds groter worden en een complexer speelveld kennen. Via fusie zouden we samen meer slagkracht hebben. De OR is nauw betrokken geweest in het proces. Van het kiezen van een adviesbureau tot instemmingsrechten en het bijwonen van diverse bijeenkomsten om de meerwaarde van de fusie meer omvang te geven. Het is erg jammer dat de fusie geen doorgang vindt.

2025 Was ook het jaar van de afzwaaiende managers. Maar liefst drie ervaren managers hebben hun carrière buiten de deur verder gezet. Er is tijdelijk ervaring ingehuurd en inmiddels is de eerste nieuwe manager weer vast in dienst genomen. De OR heeft haar zorgen geuit, zeker tijdens het lopende fusieproces, om als Ons Huis onze cultuur niet te verliezen en onze waarden niet uit het oog te verliezen.

Huurbevriezing. In deze koude maanden denk je eerder aan een Elfstedentocht, maar in het voorjaar van 2025 hadden wij het over de voorgestelde huurbevriezing. We hadden het over de enorme impact corporatie breed, maar vooral ook de invloed op het huishoudboekje van Ons Huis. Als de huurbevriezing doorgang zou vinden dan zou de investeringscapaciteit binnen 10 jaar met tientallen miljoenen dalen. In juni 2025 heeft de minister het wetsvoorstel ingetrokken.

In het kader van vitaliteit heeft de Ondernemingsraad gezorgd voor 'Fruit op het werk'. Elke maandag worden er twee kratjes met fruit in de kantine gezet waar het personeel van kan genieten. Lekker, maar vooral gezond!

De OR heeft in overleg met de bestuurder een eigen budget gekregen. Dit wordt ingezet om de collega's actiever te betrekken bij de onderwerpen, maar vooral ook om onze eigen kennis up to date te houden doormiddel van scholing en cursussen.

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Mondelinge terugkoppeling van de vertrouwenspersoon
- Evaluatie thuiswerkbeleid
- Ontwikkeling secundaire arbeidsvoorwaarden
- Grip op de arbeidsmarkt

Schriftelijke verzoeken waar de OR mee heeft ingestemd waren:

- Regeling flexibele arbeidsvoorwaarden
- Gewijzigde integriteitscode
- Regeling aanvullende arbeidsvoorwaarden
- Verplichte verlofdagen 2026

Op naar 2026!

Namens de OR van Ons Huis,

Bram Gort, voorzitter

7 Verslag Raad van Commissarissen



Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over het toezicht dat zij in 2025 heeft gehouden op Ons Huis. De Raad heeft daarbij bijzondere aandacht besteed aan de strategische koers van de organisatie, de projectenportefeuille, de financiële continuïteit en de maatschappelijke opgaven in het werkgebied.

Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 zeven reguliere vergaderingen gehouden, waarvan één korte vergadering gecombineerd met de hierna genoemde excursie. In het kader van het onderzoek naar fusie met collega-corporatie De Goede Woning werden diverse extra vergaderingen gehouden, waarvan sommige met de Raad van De Goede Woning en de beide bestuurders en in sommige gevallen de controller. Daarnaast vond de zelfevaluatie plaats. Alle reguliere vergaderingen vonden fysiek plaats, de extra vergaderingen zowel fysiek als digitaal. Bij de meeste vergaderingen was de voltallige Raad aanwezig, bij enkele vergaderingen was een enkel lid verhinderd. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vergadert de Raad eerst buiten aanwezigheid van de bestuurder, om de vergadering voor te bereiden en de belangrijkste besprekpunten af te stemmen. Bij de reguliere vergaderingen is naast de directeur-bestuurder de controller en in veel gevallen de manager Bedrijfsvoering en Financiën aanwezig. Afhankelijk van de onderwerpen zijn ook managers van andere afdelingen of gespecialiseerde medewerkers en / of externe adviseurs aanwezig bij de behandeling van agendapunten die op hun vakgebied betrekking hebben.

Focus van het toezicht

In 2025 lag de focus van het toezicht van de Raad vooral op de strategische ontwikkeling van Ons Huis, de beheersing van de projectenportefeuille en de financiële continuïteit op middellange termijn. De Raad heeft daarbij nadrukkelijk aandacht besteed aan de balans tussen investeringen in nieuwbouw, betaalbaarheid voor huurders en het behoud van gezonde financiële ratio's.

Daarnaast op het borgen van de financiële positie, zoals vastgelegd in de begroting, het helder maken en beschouwen van risico's en de wijze van het managen daarvan. De Raad werkt vanuit verbinding met de bredere maatschappelijke context en stakeholders. In het beleid en handelen van Ons Huis worden maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, beschikbaarheid van woonruimte en de veerkracht van wijken steeds nadrukkelijker naar binnen gebracht. Het intern toezicht moet hierbij passen.

Indien statutair en bestuurlijk vereist, verleent de Raad voorafgaande goedkeuring aan bestuursbesluiten.

Visie op toezicht en besturen

In dit document is de visie op de rollen van de Raad en de bestuurder, de taakuitoefening en het samenspel tussen beide rollen beschreven. De visie is op de website geplaatst.

Rapportages

De bestuurder informeert de Raad over de voortgang en ontwikkeling van Ons Huis. De strategische doelen en fundamenteën, vastgelegd in het eind 2024 vastgestelde ondernemingsplan "*Samen veerkrachtiger!*" zijn 'vertaald' in kernwaarden en de strategische agenda van Ons Huis. De missie is "*Betaalbaar en duurzaam wonen in veerkrachtige buurten*".

In de strategische agenda zijn strategische doelen opgenomen die zijn vertaald naar kritische prestatie-indicatoren (KPI's). De KPI's worden jaarlijks geactualiseerd. Op basis van deze systematiek rapporteert de directeur-bestuurder per tertiaal in welke mate de strategische en financiële doelstellingen gerealiseerd worden. Op deze wijze wordt de Raad niet alleen geïnformeerd over de feitelijke stand van zaken, maar ook over de verwachte realisatie van doelstellingen van de organisatie.

In de rapportage wordt verder gerapporteerd over financiën, projecten en risicomanagement. Daarnaast ontvangt de Raad voor elke vergadering een overzicht van ontwikkelingen op landelijk, plaatselijk en Ons Huis niveau en een overzicht van de genomen bestuursbesluiten.

Daarnaast informeert de bestuurder de Raad regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De Raad laat zich hierover actief informeren om goed toezicht te kunnen houden.

Jaarverslag 2024

Het jaarverslag en de jaarrekening over het jaar 2024 zijn door de Raad op 7 mei 2025 vastgesteld, nadat deze stukken samen met het accountantsverslag in het bijzijn van de accountant zijn behandeld. Zowel van de kant van de Raad als van de accountant was er geen aanleiding om apart overleg te hebben zonder aanwezigheid van de bestuurder.

Strategie projecten

De Raad heeft evenals voorgaande jaren nadrukkelijk stilgestaan bij de risico's van de projectenportefeuille van Ons Huis. De projectenportefeuille blijft in het kader van risicomanagement een belangrijk onderdeel van toezicht. De projectenportefeuille is naar het oordeel van de Raad beheersbaar. Aan de hand van de rapportages van de organisatie en beslisdocumenten heeft de Raad alle projecten beschouwd en de in kaart gebrachte risico's en afwaarderingen gewogen. Voor verschillende projecten heeft de Raad voorafgaande goedkeuring verleend.

Excursie of workshop over een actuele thema

Jaarlijks wordt een excursie of workshop georganiseerd. De leden van de Raad worden hierbij, vaak samen met het managementteam, geïnformeerd en discussiëren over nieuwbouw, grootschalige renovatie projecten in uitvoering / voorbereiding of actuele thema's. In 2025 vond een excursie in Apeldoorn plaats over het thema dakloosheid. Na een inleidende toelichting door de manager Buurtregie wandelde de Raad samen met de bestuurder en het managementteam door het centrum van Apeldoorn onder leiding van een gids van Vagebond, met ervaring op het gebied van dakloosheid en sociale ongelijkheid. Hierdoor kreeg de Raad een persoonlijke inkijk in het leven op straat en de maatschappelijke uitdagingen waar dak- en thuislozen mee te maken hebben.

Financiële kaders

Als instrument om financiële continuïteit te waarborgen hanteert Ons Huis de externe financiële kaders. Daarnaast past Ons Huis het Duurzaam Prestatiemodel toe. Deze kaders gezamenlijk maken deel uit van de systematiek van begroten en rapportage. Aan alle genoemde kaders is in 2025 voldaan.

De Raad bespreekt regelmatig met de bestuurder hoe de doelen uit het ondernemingsplan zich verhouden tot de portefeuillestrategie en de financiële kaders.

Visitatie

Begin 2023 is de visitatie (2018 t/m 2022) afgerond; de visitatiecommissie gaf de recensie de titel "Veerkracht vormgegeven". In 2025 werd de Raad door de bestuurder geïnformeerd over de voortgang van de aanmoedigings- en verbeterpunten voor de toekomst die in het visitatierapport waren vermeld. In 2026 zal een bureau worden geselecteerd en een aanvang gemaakt met de volgende visitatie 2023 t/m 2026.

Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035

In het voorjaar van 2025 is voorafgaand aan het proces van totstandkoming van de (meerjaren-) begroting een kaderbrief opgesteld en in de Raad behandeld.

De door de bestuurder voorgelegde begroting en meerjarenbegroting geeft de Raad inzicht en vertrouwen op korte en middellange termijn. In de begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035 zijn realistische ambities ingerekend op het gebied van betaalbaarheid, nieuwbouw (beschikbaarheid) en energetische maatregelen.

Ons Huis is financieel gezond en in staat om te investeren, maar er zijn zeker grenzen. De beleidsruimte is of wordt voor een belangrijk deel ingevuld en raakt op middellange termijn wel de bodem. Met name doordat de operationele kasstroom en daaraan verbonden de ratio ICR steeds meer onder druk komen. Op lange termijn is er nog voldoende ruimte om bij te sturen. Ons Huis hoopt dat de overheid maatregelen gaat nemen en dat de belastingdruk afneemt zodat Ons Huis ook op langere termijn blijft voldoen aan de externe financiële kaders.

De Raad heeft de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2035 goedgekeurd.

Contact met Ondernemingsraad, de HOG Apeldoorn en de HOG Zutphen/Warnsveld en andere stakeholders

De Raad heeft in het verslagjaar een gesprek gevoerd met de Ondernemingsraad van Ons Huis over de algemene gang van zaken binnen het bedrijf. Naar oordeel van de Raad is de Ondernemingsraad zeer betrokken bij Ons Huis en stelt ze zich in de relatie met de directeur-bestuurder positief kritisch op.

De voltallige Raad heeft een gesprek gehad met de besturen van de Huurderoverleggroepen Apeldoorn en Zutphen/Warnsveld. Leden van de Raad woonden algemene ledenvergaderingen van de Huurdersbelangengroepen bij. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen in het kader van het fusieonderzoek diverse extra overlegmomenten gehad.

De Raad hecht eraan zich te oriënteren op wat er onder gemeenten, zorginstellingen, huurders(vertegenwoordigers) en andere stakeholders leeft in relatie tot Ons Huis.

Tenslotte bezochten leden van de Raad de nieuwjaarsreceptie van de gezamenlijke Apeldoornse corporaties (VSW).

De voorzitter van de Raad en de voorzitter van de Auditcommissie hadden in 2025 een gesprek met de accountmanager van het WSW.

Verbindingen

Ons Huis heeft een actueel verbindingsstatuut voor de activiteiten in verbindingen.

Ons Huis neemt deel in CV Heyendaal, een commanditaire vennootschap waarin een complex met studenteneenheden in Nijmegen wordt geëxploiteerd. In Apeldoorn en de regio wordt samengewerkt in de Stichtingen VSW, Woonkeus Stedendriehoek en BWSA.

Besluiten

De Raad heeft in 2025 goedkeuring verleend aan:

- het treasuryjaarplan 2025;
- benoeming mevrouw Niewold tot vice-voorzitter
- definitieve jaarverslag en de jaarrekening 2024 van Ons Huis;
- de portefeuillestrategie;
- het Bod 2026-2027 Apeldoorn;
- opdracht en het controleplan 2025 van accountant BDO;
- update investeringsstatuut;
- kaderbrief meerjarenbegroting 2026;
- het fasedocument initiatief / realisatie HTS-locatie;
- het aanbestedingsbeleid en visie op aanbesteden;
- het informatiebeleidsplan;
- de geactualiseerde procuratieregeling;
- volgende fase investeringsbesluit Warmtenet Kerschoten;
- begroting 2026 en meerjarenbegroting 2025 – 2034;
- Interne controle plan 2026;

Fusieonderzoek

Gedurende 2025 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid van fusie met De Goede Woning. Zowel door de organisatie als de Raad is intensief gewerkt aan en gesproken over deze beoogde fusie. Uiteindelijk bleek in december dat de Huurdersvertegenwoordigers van Ons Huis onvoldoende meerwaarde zagen voor de huurders. Aangezien een positieve zienswijze van de huurdersbelangenverenigingen een vereiste is om goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties te ontvangen voor een fusie, stopte hierdoor het onderzoek naar fusie.

De Raad heeft gedurende het traject intensief betrokkenheid gehad bij de strategische en maatschappelijke afwegingen rondom deze mogelijke fusie. Hoewel het onderzoek uiteindelijk niet tot een fusie heeft geleid, heeft het proces waardevolle inzichten opgeleverd over de toekomstige positionering van Ons Huis.

Auditcommissie

De door de Raad ingestelde auditcommissie bestond gedurende 2025 uit de heer Schuurman (voorzitter) en de heer Maas. De commissie bereidt de vergadering van de Raad voor waar het de financiële positie van Ons Huis en de bedrijfsrisico's betreft. Daarnaast komen het intern controle plan, het treasury jaarplan en de verslagen van de treasurycommissie aan de orde. De bestuurder, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de controller zijn bij de vergaderingen aanwezig. Bij de behandeling van het Intern Controle Plan voor het komende jaar is ook de Proces-Auditcontroller aanwezig. De auditcommissie heeft overleg met de externe accountant over de controleaanpak en de uitkomsten van de controle. Ook het jaarverslag en het accountantsverslag worden voorafgaand aan de behandeling in de Raad in de Auditcommissie besproken met de accountant.

In het verslagjaar kwam de commissie zesmaal bijeen. De verslagen van de vergaderingen van de auditcommissie worden verstrekt aan de Raad van Commissarissen waarna in de vergadering van de Raad de auditcommissie zo nodig aanvullend verslag doet van haar beschouwingen. De samenstelling en werkwijze van de commissie is vastgelegd in een door de Raad vastgesteld reglement auditcommissie. Onverlet de voorbereidende werkzaamheden van de auditcommissie beschouwt de Raad haar functioneren als een geheel. Alle leden zien toe op het onderhouden van passende controles en controlesystemen ter beheersing van de financiële en de operationele risico's waaraan Ons Huis is blootgesteld, en ter controle op de integriteit van de financiële informatievoorziening.

Selectie- en remuneratiecommissie

De door de Raad ingestelde selectie- en remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Oosterman (voorzitter) en mevrouw Dondertman.

De Raad heeft een reglement vastgesteld waarin de samenstelling en werkwijze zijn vastgelegd.

De commissie heeft in 2025 remuneratierapporten opgesteld met betrekking tot de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Er vonden een planningsgesprek, voortgangsgesprek en beoordelingsgesprek over het jaar 2025 plaats met directeur-bestuurder Arjen Jongstra. Daarnaast heeft de commissie de honorering conform het beloningsbeleid (RvC en bestuurder) voorbereid. De documenten zijn vastgesteld door de Raad in vergadering zonder de aanwezigheid van de bestuurder. De prestatieafspraken voor 2026 voor de bestuurder worden begin 2026 afgerond en vastgesteld.

Vergelijkbaar met de auditcommissie is de selectie- en remuneratiecommissie bedoeld om zaken in het kader van selectie en remuneratie voor te bereiden voor de Raad. De Raad blijft als geheel verantwoordelijk.

Corporate Governance

Uitgangspunt voor de corporate governance van Ons Huis is de Aedes Code en de daarop aansluitende Governancecode Woningcorporaties.

De code is vastgesteld door de leden van Aedes en VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). Deze leden zijn verplicht de code te volgen. De Raad van Commissarissen onderschrijft de noodzaak van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De Code vormt naar de mening van de Raad de basis voor goed bestuur binnen woningcorporaties. Ook vormt het de basis voor het goed functioneren van het interne toezicht in woningcorporaties. De Raad is van mening dat alle leden voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden gemeld in de plenaire vergaderingen. In het verslagjaar deden zich geen onverenigbaarheden voor bij besluitvorming of transacties.

Het bestuursreglement, het reglement RvC, het reglement auditcommissie en het reglement selectie- en remuneratiecommissie zijn op de website gepubliceerd. Ons Huis voldoet aan de versie 2022 van de Governancecode 2020. Per 1 januari 2025 geldt de eind 2024 aangepaste en vastgestelde Governancecode. Na het beschikbaar komen van geactualiseerde modellen (in 2026) door Aedes mede op basis van de vernieuwde code beoordelen we of en hoeverre reglementen en statuten van Ons Huis op grond hiervan aangepast moeten worden.

Door middel van een zogenaamde Governance agenda zijn de in de Governancecode Woningcorporaties opgenomen onderwerpen in de vergaderingen van de Raad geagendeerd. De onderwerpen zijn, met betrekking tot de behandeling en besluitvorming, divers van aard. Daarnaast zijn op basis van de Code voorgeschreven onderwerpen op de website gepubliceerd.

Integer ondernemen stelt hoge eisen aan Ons Huis als maatschappelijk ondernemer. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat Ons Huis zorgvuldig te werk gaat, haar verantwoordelijkheden in acht neemt en de geldende regels naleeft. Ons Huis heeft haar integriteitscode vastgesteld op basis van de nieuwe Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2024. De code is gepubliceerd op de website.

In 2025 is de visie opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid vastgesteld.

Bij commissarissen en de bestuurder van Ons Huis is geen sprake van vastgoedbezit en exploitatie hiervan anders dan de eigen woning en een enkele recreatiewoning buiten het werkgebied. Bij de werving van nieuwe commissarissen en bestuurders wordt hier aandacht aan besteed, zodat ook in de toekomst deze situatie wordt uitgesloten.

Eén van de kernwaarden bij Ons Huis is 'ondernemend'. Daarbij past niet een veelheid aan regels, wel eigen verantwoordelijkheid en professionaliteit van medewerkers en leden van de Raad. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel en dient als handvat voor de dagelijkse werkzaamheden. Naast bovengenoemde integriteitscode beschikt Ons Huis over een klokkenluidersregeling (inclusief interne en externe vertrouwenspersonen en extern meldpunt). Deze klokkenluidersregeling is gepubliceerd op de website.

In het jaarverslag over 2024 staat dat de Aw de risico-inschatting voor Ons Huis op alle onderdelen van het beoordelingskader als laag heeft gekwalificeerd met uitzondering van het onderdeel Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht. De Aw kwalificeerde dit risico op midden. De Aw heeft een toezichtafpraak gemaakt met Ons Huis en de RvC meegegeven om in de volgende zelfevaluatie (uiterlijk Q1-2025) het onderwerp zelfreflectie mee te nemen en het verslag hiervan aan de Aw te verstrekken. In ons jaarverslag staat ook dat de zelfevaluatie van de Raad begin 2024 als ook de onboarding c.q. teamsessie met de voltallige Raad in de nieuwe samenstelling van mei 2024 door de Aw wellicht niet volledig is meegenomen in de beoordeling. Deze zin is per abuis opgenomen. De zelfevaluatie uit 2024 is door de Aw wel meegenomen. De gang van zaken is als volgt geweest.

De Aw wilde graag in Q1-2025 het verslag van de laatste zelfevaluatie ontvangen waarin het onderwerp zelfreflectie werd meegenomen. Die zelfevaluatie heeft op 10 maart 2025 plaatsgevonden. In Q1-2025 wilde de Aw opnieuw in gesprek met de Raad. Dat gesprek heeft op 24 maart 2025 plaatsgevonden. Na dit gesprek heeft Ons Huis in april 2025 een brief van de Aw ontvangen over de voortgang van de toezichtafspraken 2024. In de brief geeft de Aw aan dat Ons Huis inzet heeft getoond en dat aan de toezichtafspraken uit 2024 is voldaan. In deze brief wordt onder meer verwezen naar de zelfevaluatie uit 2024. In het jaarverslag over 2024 staat ook dat de Raad erop vertrouwde dat de risico-inschatting voor het onderdeel Governance-Besturing-Kwaliteit intern toezicht weer "laag" zou worden. Ook dit punt nuanceren we graag, het gesprek met de Aw van destijds heeft niet tot een nieuwe risico-inschatting geleid. In ons jaarverslag (gedateerd mei 2025) hadden we voorgaande update mee kunnen nemen.

Eind november 2025 is de brief Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2024 van de Aw ontvangen. De Aw is van oordeel dat Ons Huis over 2024 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling en de passendheidsnorm, aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering en dat geen overschrijdingen van

de Wet Normering Topinkomen aan de orde waren. Ook wordt aangegeven dat geen sprake is van overcompensatie in de vorm van teveel ontvangen overheidssteun en dat ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Dienstverlening en klachten

De bestuurder heeft de Raad uitvoerig geïnformeerd over de dienstverlening en de klachten die in 2025 zijn ontvangen en de afhandeling daarvan. Ons Huis is aangesloten bij KLAC, een regionale externe en gespecialiseerde klachtencommissie. De reglementen zijn op de website geplaatst. In 2025 zijn 5 klachten door de KLAC ontvangen en er liep een klacht over van 2024. In één geval liet de huurder niets meer van zich horen, verder zijn er vier klachten intern afgehandeld en de resterende klacht was eind 2025 nog niet afgehandeld. De Raad heeft uitvoerig stilgestaan bij de aard en context van de klachten en is tevreden met het beperkte aantal klachten en is van mening dat de dienstverlening op orde is en dat de afhandeling van klachten goed is geweest.

Taak, werkwijze en samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen.

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren. De taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van Ons Huis Woningstichting. Naast de in de statuten opgenomen regelingen betreffende samenstelling en benoeming (art. 10), onverenigbaarheid (art. 11) schorsing en ontslag (art. 12), taken en bevoegdheden (art. 13), vergadering en werkwijze (art. 14), stelde Ons Huis - in aanvulling op de statuten - een integriteitscode, de visie op besturen en toezicht, een profielschets RvC, een bestuursreglement en reglementen RvC, auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie op. Met deze reglementen voldoet Ons Huis tevens aan de regels van de Governance Code Woningcorporaties ten aanzien van taken, bevoegdheden en handelswijze van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Deze stukken zijn op de website (www.onshuisapeldoorn.nl) gepubliceerd.

De remuneratiecommissie initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad en van de directeur-bestuurder.

De voorzitter van de Raad heeft met inachtneming van ieders rollen en verantwoordelijkheden, periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is of was in het verleden in dienst van Ons Huis en/of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Ons Huis. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Ons Huis hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Ons Huis verstrekt geen leningen of garanties aan haar leden van de Raad van Commissarissen. Bovenstaande zaken maken deel uit van de binnen Ons Huis geldende integriteitscode, die ook voor de leden van de Raad van toepassing is.

In de statuten is bepaald dat de Raad uit minimaal drie en ten hoogste uit zeven leden dient te bestaan.

In de profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen is als één van de algemene uitgangspunten opgenomen dat de Raad pluriform moet zijn samengesteld. Ultimo 2025 telde de Raad drie leden van het vrouwelijke en twee leden van het mannelijk geslacht.

Alle leden zijn in het dagelijks leven actief werkzaam en vanuit hun actieve of voormalige werkkring betrokken bij en bekend met ontwikkeltrajecten van organisaties. De specifieke deskundigheidsbevordering vindt plaats door het bijwonen van themabijeenkomsten, webinars, het tot zich nemen van actuele toegezonden documentatie evenals het kennisnemen via de media van de ontwikkelingen in het werkgebied, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Indien wenselijk kan op eigen verzoek/initiatief van de leden worden voorzien in aanvullende mogelijkheden tot verdere deskundigheidsbevordering. Daarbij maken de leden ook gebruik van hun lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Om jaarlijks het vereiste van in totaal minimaal 5 PE-punten (PE = Permanente Educatie) te behalen hebben de leden onder meer gebruikgemaakt van aanvullende deskundigheidsbevordering in de vorm van externe trainingen/opleidingen/workshops en dergelijke.

De Raad is van oordeel dat zij in 2025 zodanig was samengesteld dat zij haar taak naar behoren kon vervullen. Verscheidene leden van de Raad van Commissarissen kunnen als financiële deskundigen worden beschouwd. Tevens zijn er enkele leden met een volkshuisvestelijke, zorg en/of sociaal-maatschappelijke achtergrond.

Conform de statuten zijn twee leden van de Raad van Commissarissen (her-)benoemd op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen Huurdersoverleggroep Apeldoorn en de Huurdersoverleggroep Warnsveld en Zutphen. Jaarlijks overlegt (een delegatie van) de Raad met de Ondernemingsraad van Ons Huis.

Ieder jaar worden tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder afspraken gemaakt welke, naast de jaarbegroting, beschouwd worden als het directiejaarplan (prestatieafspraken) in het kader van het resultaat gericht werken. Met de directeur-bestuurder zijn prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2025. Eind 2025 zijn de geleverde prestaties in 2025 geëvalueerd en beoordeeld en worden prestatieafspraken door de remuneratiecommissie voorbereid voor 2026. De definitieve vaststelling van het positieve beoordelingsverslag van de bestuurder vond in de eerste RvC-vergadering van 2026 plaats. Ieder jaar wordt een beloningsvoorstel opgesteld voor de bestuurder conform de afspraken in de arbeidsovereenkomst. De salariëring van de directeur-bestuurder is geheel conform de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties, gebaseerd op het vastgestelde beloningsbeleid en vastgelegd in een door de Raad opgesteld remuneratierapport. De honorering van de directeur-bestuurder valt binnen de kaders van Wet Normering Topinkomens en is verantwoord in het jaarverslag en de jaarrekening. Met de directeur-bestuurder is geen variabele beloning overeengekomen. Er zijn geen aandelen, garanties of leningen verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dat ook niet te doen.

De Raad van Commissarissen bespreekt minimaal één keer per jaar, deels buiten aanwezigheid van het bestuur, zijn eigen functioneren en dat van de individuele commissarissen en de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

In maart 2025 heeft de Raad met onafhankelijke, externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd over het afgelopen jaar. Hierbij kwam het eigen functioneren van de Raad als geheel en de leden individueel, de onderlinge samenwerking en het samenspel met de bestuurder aan bod. Tijdens een deel is ook de bestuurder betrokken in de evaluatie. De belangrijkste uitkomsten van deze zelfevaluatie waren dat de Raad breed en voldoende zichtbaar

is in contacten met stakeholders; dat de introductie van nieuwe leden zowel op inhoud als persoonlijk zeer goed is; er een goede verbinding is tussen de bestuurder en de Raad en binnen de Raad onderling; dat er grote inzet en betrokkenheid was. Geconcludeerd werd dat nog stappen gezet kunnen worden bij onderwerpen die in de Raad komen en de voorbereiding hiervan, opleggers kunnen worden verbeterd en voorzitters van de Raad en commissies kunnen beschikbare tijd soms meer afbakenen. Afsproken is dat aan het einde van iedere vergadering een evaluatie wordt geagendeerd.

In maart 2026 staat er weer een zelfevaluatie gepland met de voltallige Raad. Deze zal met onafhankelijke, externe begeleiding plaatsvinden.



Op bovenstaande foto de RvC in de huidige samenstelling (van links naar rechts, van boven naar onder):

(van links naar rechts, van boven naar onder):

- Joost Maas is lid auditcommissie;
- Marlou Niewold is huurderscommissaris en vice-voorzitter;
- Gemma Oosterman is huurderscommissaris en voorzitter remuneratiecommissie;
- Dianne Dondertman is voorzitter en lid remuneratiecommissie;
- Henry Schuurman is voorzitter auditcommissie;

Beloning/vergoeding van de leden van de Raad

In 2025 heeft de Raad haar jaarlijkse beloning vastgesteld op basis van de Code voor de honorering van commissarissen in woningcorporaties, opgesteld door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning is vastgelegd in een remuneratierapport.

De jaarlijkse beloning voor leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2025 € 14.176 (2024: € 13.419) bruto per jaar, vrij van BTW. De beloning aan de voorzitter bedraagt € 22.000 (2024: € 20.826), eveneens vrij van BTW. Conform de code ontvangen de leden geen vaste onkostenvergoeding. De totale honorering voor de Raad van Commissarissen exclusief BTW bedroeg in 2025 € 78.704 (2024: € 74.502). De beloning van de Raad past binnen de geldende normen van de WNT2 (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector) en voldoet aan beroepsregel voor honorering van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Rol, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant

De externe accountant (BDO, Audit & Assurance B.V.) is benoemd door de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van en de opdrachtverlening tot het uitvoeren van de controle door de externe accountant is goedgekeurd door de Raad op voorstel van en na overleg met de Auditcommissie en de directeur-bestuurder. In 2025 is geen sprake geweest van het uitvoeren van niet-controle opdrachten door de externe accountant.

De externe accountant van Ons Huis heeft de opdracht te controleren of de voorstelling van zaken in de jaarrekening overeenstemt met de werkelijkheid. De auditcommissie heeft op 20 april 2025 met de externe accountant de jaarrekening doorgesproken en de Raad van Commissarissen heeft zich door de accountant in de vergadering op 13 mei 2026 laten informeren over het accountantsverslag, de jaarrekening en de bedrijfsvoering binnen Ons Huis. Uitsluitend wanneer hiervoor aanleiding bestaat vindt een gesprek plaats met de accountant zonder aanwezigheid van de directie van Ons Huis.

Voor het boekjaar 2025 is de opdracht voor de controle opnieuw verleend aan accountantskantoor BDO. De Raad heeft aan de accountant geen bijzondere aandachtspunten meegegeven voor de accountantscontrole over het jaar 2025. De accountant heeft een Managementletter Interimcontrole 2025 opgesteld; dit stuk is in de auditcommissie besproken, waarna de auditcommissie begin 2026 in de Raad hiervan verslag heeft gedaan.

De Raad bespreekt de onafhankelijkheid van de externe accountant regelmatig in haar vergaderingen en heeft dit om die reden niet afzonderlijk vastgelegd in een protocol onafhankelijkheid van de externe accountant. In 2017 heeft, mede op basis van de Governance Code, een wisseling plaatsgevonden van bij de bij de controle betrokken accountantsorganisatie om te voorkomen dat al te nauwe banden met de organisatie ontstaan.

In 2022 heeft binnen BDO de wettelijk vereiste interne roulatie plaatsgevonden van de externe accountant die bij Ons Huis verantwoordelijk is voor de wettelijke controle.

Vooruitblik 2026

In 2026 zal na het stoppen van het fusieonderzoek met hernieuwde energie uitvoering worden gegeven aan de voornemens in het ondernemingsplan. De Raad zal zich hierover uitvoerig laten informeren via rapportages en de daarbij horende toelichting en updates tijdens de vergaderingen met de bestuurder.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers en de directie van Ons Huis voor de inzet en behaalde resultaten in het jaar 2025.

Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het verslag over het jaar 2025 voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit betreft het opgemaakte en vastgestelde bestuursverslag 2025 waarin inbegrepen de balans, winst- en verliesrekening en de toelichting daarop en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen jaar.

De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en goedgekeurd. De Raad heeft de jaarrekening en bijbehorende stukken, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag met de accountant besproken.

De Raad kan zich met de stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2025 vastgesteld, waarmee de directeur-bestuurder décharge is verleend voor het gevoerde beleid en beheer en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van Ons Huis en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2025 € 58,6 miljoen positief.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de vastgestelde integriteitscode.

Bijlage: Leden Raad van Commissarissen

Per 31 december 2025 was de Raad als volgt samengesteld:

Mevr. Drs. D.H. Dondertman RA

Functie	voorzitter, lid selectie- en remuneratiecommissie
Geboortedatum	7 juni 1973
Eerste benoeming	4 december 2018
Aantal PE-punten in 2025	14
Kennisgebied(en)	Financiën & control, bedrijfsvoering
Beroep	Directeur organisatie en control Eleos
Aftredend in	december 2026 [niet herbenoembaar]
Nevenfuncties	geen

Dhr. J.L.M. Maas

Functie	lid, lid auditcommissie
Geboortedatum	9 oktober 1966
Eerste benoeming	1 april 2024
Aantal PE-punten in 2025	21
Kennisgebied(en)	organisatie ontwikkeling, volkshuisvesting
Beroep	zelfstandige
Aftredend in	april 2028 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	Voorzitter RvC SJHT Enschede (corporatie voor jongerenhuisvesting)

Mevr. M.L. Niewold

Functie	lid, (op voordracht van de Huurderoverleggroepen)
Geboortedatum	16 april 1969
Eerste benoeming	1 november 2023
Aantal PE-punten in 2025	8
Kennisgebied(en)	Volkshuisvesting, vastgoed
Beroep	Regiodirecteur IJsselland RIBW Overijssel
Aftredend in	november 2027 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	Lid RvT Impuls (welzijnsaanbieder)

Mevr. Drs. G.P. Oosterman CMC

Functie	lid (op voordracht van de Huurderoverleggroepen), voorzitter remuneratiecommissie
Geboortedatum	24 juli 1966
Eerste benoeming	16 april 2019
Aantal PE-punten in 2025	7
Kennisgebied(en)	Audit & control, governance en strategie
Beroep	Adviseur Belastingdienst
Aftredend in	april 2027 [niet herbenoembaar]
Nevenfuncties	Lid RvC Omnia Wonen Harderwijk + voorzitter commissie Volkshuisvesting

Dhr. H. Schuurman

Functie	lid, voorzitter auditcommissie
Geboortedatum	21 juli 1982
Eerste benoeming	1 april 2024
Aantal PE-punten in 2025	13
Kennisgebied(en)	financiën & control, governance en bedrijfsvoering
Beroep	zelfstandige
Aftredend in	april 2028 [herbenoembaar]
Nevenfuncties	geen

Jaarrekening 2025



Kengetallen

AANTAL VERHUUREENHEDEN:

Boekjaar	2025	2024	2023	2022
1. Woningen en woongebouwen				
a. in exploitatie:				
- woningen	6.039	5.992	5.929	5.847
- wooneenheden	287	291	251	251
<i>totaal woningen en wooneenheden</i>	6.326	6.283	6.180	6.098
b. in aanbouw	0	46	62	85
2. Woonwagens en standplaatsen				
a. Standplaatsen	64	65	64	66
b. Woonwagens	24	24	23	24
c. Werklocaties	5	5	5	7
3. Garages en bergingen	88	88	88	88
4. Overige objecten	29	29	29	29
Totaal (aantal verhuureenheden)	6.536	6.540	6.451	6.397

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

Getallen x € 1000,-

	2025	2024	2023	2022
1. Balans				
- Vaste activa	1.190.019	1.128.003	1.041.949	1.021.844
- Huurachterstand	447	361	378	378
- Eigen vermogen	902.109	843.514	772.423	760.007
- Langlopende schulden	268.496	266.939	258.060	244.722
- Totaal vermogen	1.196.176	1.130.992	1.047.175	1.026.349
2. Winst- en verliesrekening				
- Huren	49.137	45.912	44.633	43.424
- Opbrengsten servicecontracten	3.315	3.836	3.294	2.791
- Opbrengst verkochte activa	82	0	194	421
- Jaarresultaat	58.595	71.091	12.416	35.868

ALGEMEEN	2025	2024	2.023	2022
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (betreft de achterstand van huidige huurders)	0,35	0,33	0,33	0,43
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,46	0,53	0,59	0,56
3. Eigen vermogen einde boekjaar per wooneenheid	142.603	134.253	124.988	124.632
4. Gemiddelde netto-huur per wooneenheid	7.764	7.296	7.219	7.116
5. Personeelsbezetting einde boekjaar:				
Totaal aantal personen	67	67	67	67
Waarvan part-time	38	41	41	42
Totaal aantal personen in full time equivalenten	58,08	58,13	58,43	56,84
6. Salarissen en sociale lasten				
x € 1000	5.128	4.970	4.580	4.471

FINANCIËLE RATIO'S

					2025		2024
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	TOTAAL	Norm	TOTAAL
Continuïteitsratio's:							
ICR (liquiditeit)	1,9	> 1,4	2,9	> 1,8	1,9	> 1,4	1,9
Solvabiliteit *	60,2%	> 30%	71,7%	> 30%	59,8%	> 30%	63,8%
Loan to value *	39,4%	< 70%	17,2%	< 70%	38,2%	< 70%	34,2%
Discontinuiteitsratio's:							
Dekkingsratio **	22,0%	< 70%	13,3%	< 70%	21,6%	< 70%	24,5%
Onderpandratio (WSW) ***					22,1%	< 70%	25,1%

* gebaseerd op de beleidswaarde

** gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed en van de leningen

*** gebaseerd op de marktwaarde van het onderpand WSW en van de geborgde leningen.

Balans per 31 december 2025 (voor resultaat bestemming)

ACTIVA	31 dec. 25	31 dec. 24
VASTE ACTIVA		
1. VASTGOEDBELEGGINGEN		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.099.385.927	1.035.259.824
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.835.117	58.669.326
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.918.060	14.720.651
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.285.907	5.230.244
Sub-totaal	1.176.425.011	1.113.880.045
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.451.203	1.730.744
Sub-totaal	1.451.203	1.730.744
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelneming	10.761.214	10.004.718
3.2 Latente vordering vennootschapsbelasting	1.381.074	2.387.753
Sub-totaal	12.142.288	12.392.471
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.190.018.502	1.128.003.260
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	428.765	75.210
4.2 Overige voorraden	0	255
	428.765	75.465
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	197.468	170.270
5.2 Overheid	12.968	35.171
5.3 Vorderingen groepsmaatschappijen	240.000	240.000
5.4 Belastingen en premies sociale verzekering	6.371	1.274.038
5.5 Overige vorderingen	461.985	78.306
5.6 Overlopende activa	225.498	445.292
Sub-totaal	1.144.290	2.243.077
6. LIQUIDE MIDDELEN	4.584.395	670.637
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.157.450	2.989.179
Totaal generaal	1.196.175.952	1.130.992.439

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve	675.599.350	623.180.361
7.2 Wettelijke en statutaire reserves	2.761.214	2.004.718
7.3 Overige reserves	165.153.449	147.237.715
7.4 Resultaat boekjaar	58.595.181	71.091.219
	<u>902.109.194</u>	<u>843.514.013</u>

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele investeringen	3.696.370	2.021.975
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	2.928.092	2.849.635
8.3 Overige voorzieningen	105.252	110.875
	<u>6.729.714</u>	<u>4.982.485</u>

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan overheid	7.900.000	7.900.000
9.2 Schulden aan banken	246.653.498	245.240.638
9.3 Terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.870.362	13.730.246
9.4 Overige schulden	71.965	67.930
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>268.495.825</u>	<u>266.938.814</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden overheid	134.226	134.226
10.2 Schulden aan leveranciers	2.177.798	3.155.458
10.3 Belastingen en premies sociale verzekering	1.525.275	2.418.812
10.4 Schulden aan banken	10.698.429	7.290.535
10.5 Overlopende passiva	4.305.491	2.558.096
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>18.841.219</u>	<u>15.557.127</u>

Totaal generaal

1.196.175.952	1.130.992.439
----------------------	----------------------

Winst- en verliesrekening over 2025

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
11.1 Huuropbrengsten	49.136.644	45.912.426
11.2 Opbrengsten servicecontracten	3.314.780	3.836.038
11.3 Lasten servicecontracten	-3.163.911	-3.690.025
11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.489.112	-3.242.110
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.333.336	-19.704.322
11.6 Overige directe operationele exploitatielasten	-3.222.965	-2.927.670
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.242.100	20.184.337
12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.000	0
12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-5.126	0
12.3 Toegerekende organisatiekosten	0	0
12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-126	0
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	400.877	-250
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-4.029	-3.884
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-319.192	0
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	77.656	-4.134
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.548.230	-7.012.966
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.775.315	69.680.625
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	57.293	193.909
14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-70.408	817.133
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.213.970	63.678.701
15.1 Opbrengst overige activiteiten	33.174	31.965
15.2 Kosten overige activiteiten	-438.601	172.937
15. Netto resultaat overige activiteiten	-405.427	204.902
16. Overige organisatiekosten	-1.134.243	-1.098.065
17. Leefbaarheid	-1.653.779	-1.526.719
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76.989	240.050
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.592.635	-8.388.896
18. Saldo financiële baten en lasten	-8.515.646	-8.148.846
Resultaat voor belastingen	60.824.505	73.290.176
19. Belastingen	-3.225.820	-2.921.241
20. Aandeel in resultaat van deelnemingen	996.496	722.284
Resultaat na belastingen	58.595.181	71.091.219

Kasstroomoverzicht 2025

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	49.680.000	46.119.000
Vergoedingen	3.446.000	3.364.000
Overige bedrijfsontvangsten	233.000	238.000
Ontvangen interest	10.000	6.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	53.369.000	49.727.000
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	5.817.000	5.654.000
Onderhoudsuitgaven	20.491.000	17.829.000
Overige bedrijfsuitgaven	9.560.000	8.525.000
Renteuitgaven	8.467.000	8.298.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	109.000	107.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	218.000	198.000
Vennootschapsbelasting	873.000	1.713.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	45.535.000	42.324.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.834.000	7.403.000
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	408.000	28.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	5.000	0
Verkoopontvangsten grond	134.000	1.097.000
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	547.000	1.125.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	3.287.000	14.017.000
Verbeteruitgaven	5.413.000	5.399.000
Aankoop	320.000	3.070.000
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	359.000	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	25.000	216.000
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	9.404.000	22.702.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-8.857.000	-21.577.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	240.000	240.000
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	240.000	240.000
Kasstroom uit (des)investerings	-8.617.000	-21.337.000
Financieringsactiviteiten		

	2025	2024
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen / mutatie roll-over	17.000.000	13.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-12.304.000	-294.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.696.000	12.706.000
Wijziging kortgeld	0	0
Mutatie liquide middelen	3.913.000	-1.228.000
Liquide middelen per 1 januari	671.000	1.899.000
Liquide middelen per 31 december	4.584.000	671.000

Algemene toelichting

Algemeen

Ons Huis Woningstichting is een stichting met de status van toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Apeldoorn en het kantoor is gevestigd op het adres Waterloseweg 3, te Apeldoorn. Ons Huis is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 08025640. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 Woningwet. Dit betreft met name het exploiteren en ontwikkelen van woningen binnen de sociale huursector. Ons Huis heeft een toelating voor de woningmarktregio Zwolle / Stedendriehoek. Het werkgebied is de gemeente Apeldoorn en de gemeente Zutphen.

De jaarrekening over 2025 is opgemaakt op 13 mei 2026.

Continuïteit

Door de mondiale omstandigheden (oorlogen Oekraïne en Midden-oosten, nieuwe president VS, vluchtelingen) ontstaan (verhoogde) risico's op oplopende inflatie en rente en toenemende druk op de woningmarkt. Ook kan de betaalbaarheid van huurders verder onder druk komen mede door oplopende energieprijzen. Op grond hiervan zien wij echter geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de stichting en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Vergelijkende cijfers

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidige boekjaar mogelijk te maken. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Valuta-eenheid

Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's (€)

Regelgeving

Ons Huis heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. 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 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. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 13 mei 2026.

Oordelen van schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Ons Huis zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB en Niet DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor consolidatie

Overige kapitaalbelangen (20% of meer), gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde:

CV Heyendaal te Nijmegen (33,3%, 2024: 33,3%)

Resultaat 2025: € 2.989.488, vermogen 31-12-2025: € 30.014.149

Samen met Stichting SSHN en Stichting Woningcorporaties het Gooi en Omstreken heeft Ons Huis een CV opgericht waarin 207 eenheden voor studenten zijn gerealiseerd in Nijmegen. Ons Huis is commanditair vennoot in de CV, welke classificeert als joint venture.

Verder heeft Ons Huis de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen

- Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties, te Apeldoorn;
- Stichting Woonkeus, te Apeldoorn;
- Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn, te Apeldoorn

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover: een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Ons Huis de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Ons Huis heeft geen afgeleide financiële instrumenten.

Grondslagen voor balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, gebaseerd op het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Ons Huis hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, Intramuraal vastgoed, woonwagens en standplaatsen en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG hanteert Ons Huis verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderings. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing. Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke of juridische investeringsverplichtingen voor het vastgoed in exploitatie (bijv. renovaties en verduurzamingsprojecten), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, dan brengen we het verschil eerst in mindering op de al bestede kosten. Voor het resterende bedrag vormen we een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening verantwoorden we in het resultaat onder de post overige waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

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 2025 ('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 exploiteer-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.
de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de leegwaarde, rekening houdend met de waardeontwikkeling, onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat op basis van door NVM gepubliceerde marktontwikkelingen. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning

in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden bij eerste verwerking gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de (gefixeerde) boekwaarde op moment van her classificatie (op basis van de ‘oude’ grondslag bij initiële verwerking) verwerkt in de herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten

dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin Ons Huis invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Ons Huis in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Ons Huis in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt. Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto- investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Ons Huis of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en- verliesrekening. De andere deelnemingen waarop Ons Huis geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en- verliesrekening.

Overige financiële activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Ons Huis beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Flottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde van de bij de waardering gehanteerde actuele waarde van de activa waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Wettelijke en statutaire reserves

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel in de resultaten en rechtstreekse vermogensvermeerderingen van de deelneming(en) sinds de eerste waardering van deze deelneming op nettovermogenswaarde. Dit betreffen resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

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 omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling of in bestaand bezit als gevolg van renovaties, verduurzaming en herstructurering of grondposities, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingsschulden

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

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering of schuld opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingsschulden onder voorzieningen. De waardering van latente belastingvorderingen en schulden wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Ons Huis, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen

voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Derivaten

In een contract besloten ('embedded') derivaten Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Ons Huis vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen; geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat.

Leasing

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen. Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Indeling winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening is ingericht op basis van de functionele indeling, waarbij baten en lasten worden toegerekend aan de afgezonderde activiteiten.

Toegerekende organisatiekosten

Voor de toerekening van organisatiekosten wordt een kostenverdeelstaat toegepast. Op basis van kostenplaatsen worden eerst afhankelijk van de aard van de betreffende afdeling direct toerekenbare kosten aan activiteiten toegerekend. De toerekening van de niet direct toerekenbare kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van de verhouding van de direct aan activiteiten toegerekende kosten van lonen en salarissen. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelskosten van ondersteunende afdelingen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

Ons Huis verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Overige organisatiekosten

Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord van niet direct aan activiteiten toe te rekenen organisatieonderdelen, zoals RvC, directeur-bestuurder, control, accountants en taxateur.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden werk.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De

boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen betreft de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering en overige investeringen in bestaand vastgoedbezit in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn o.a. de opbrengsten en kosten van dienstverlening aan derden en werkzaamheden voor dochtermaatschappijen toegerekend. Daarnaast worden verrekeningen met en het aandeel in het resultaat van Stichting BWSA gepresenteerd.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals programmaleider veerkrachtige buurten, woonconsulent, complexbeheerder), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Ons Huis. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is wat exploitatiebaten en lasten en kasstromen betreft gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB- verhuureenheden. Overige kosten (beheer) zijn verdeeld op basis van de verhouding huursom in de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak over het afgelopen jaar.
- Baten en lasten uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van het fiscale resultaat van de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de DAEB-tak. Jaarlijkse vennootschapsbelasting wordt verrekend tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening gescheiden balansen, winst en verlies rekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB- en niet-DAEB-tak op.

Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN	31 dec. 25	31 dec. 24
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.099.385.927	1.035.259.824
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.835.117	58.669.326
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.918.060	14.720.651
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.285.907	5.230.244
	<u>1.176.425.011</u>	<u>1.113.880.045</u>

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Verkrijgingsprijs	453.316.468	430.922.156	41.278.049	41.219.637
Cumulatieve herwaardering	581.943.356	526.480.415	17.391.277	12.546.044
Marktwaaarde in verhuurde staat	<u>1.035.259.824</u>	<u>957.402.571</u>	<u>58.669.326</u>	<u>53.765.681</u>
Mutaties:				
Opleveringen	7.642.489	10.099.046	0	0
Aankoop	236.872	2.996.533	0	0
Investeringsen bestaand bezit	5.397.386	7.514.200	27.857	13.884
Naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Desinvesteringen	-35.718	-2.600	-319.192	0
Herclassificatie	0	0	0	0
Afwaardering onrendabele investeringen	-5.397.386	-7.514.200	-27.857	-13.884
Mutatie actuele waarde	56.290.332	64.776.980	2.484.983	4.903.645
Overige mutaties	-7.872	-12.706	0	0
Totaal van de mutaties	<u>64.126.103</u>	<u>77.857.253</u>	<u>2.165.791</u>	<u>4.903.645</u>
Boekwaarde 31 december	<u>1.099.385.927</u>	<u>1.035.259.824</u>	<u>60.835.117</u>	<u>58.669.326</u>
Verkrijgingsprijs	467.712.978	453.316.468	41.103.720	41.278.049
Cumulatieve herwaardering	631.672.949	581.943.356	19.731.397	17.391.277
Marktwaaarde in verhuurde staat	<u>1.099.385.927</u>	<u>1.035.259.824</u>	<u>60.835.117</u>	<u>58.669.326</u>

De investeringen in het boekjaar betreffen (o.a. energetische) verbeteringen in het vastgoed. De desinvesteringen zien op de verkoop van een woning en een standplaats. De overige mutatie betreft de afwaardering van de overige goederen. Het (beperkte) niet-DAEB vastgoed wordt in eigendom van Ons Huis aangehouden omdat soms sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en omdat in enkele gevallen sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend bij de doelstelling. Het niet-DAEB vastgoed betreft ruim 200 woningen en verder beperkte aantallen garages en BOG.

	1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorw.		1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	
	2025	2024	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	14.720.651	13.251.608	5.230.244	2.211.701
Mutaties:				
Opleveringen	0	0	-7.642.489	-10.099.046
Investerings	0	0	2.954.786	14.271.732
Desinvesteringen	-539.986	-201.385	0	0
Waardevermindering of vermeerdering	737.395	1.670.428	-1.003.432	1.099.558
Mutatie voorziening onr. Investerings	0	0	1.746.798	-2.253.701
Overige mutaties	0	0	0	0
Totaal van de mutaties	197.409	1.469.043	-3.944.337	3.018.543
Boekwaarde 31 december	14.918.060	14.720.651	1.285.907	5.230.244

Ultimo 2025 zijn er nog 51 woningen die onder voorwaarden zijn verkocht en waarvoor Ons Huis een terugkoopverplichting heeft (2024: 53). De investeringen in vastgoed in ontwikkeling betreffen met name de nieuwbouwprojecten Terwoldseweg en Dubbelbeek.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters (en of schattingen bij toepassing full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud

De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:

- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteneenheid);
- Bouwjaarklasse;
- Gebruiksoppervlakte (GO) in zes klassen.

Per	Beheerkosten
EGW	€569
MGW	€558
Studenteneenheid	€526
Zorgseenheid (extr.muraal)	€515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%

	2026	2027	2028	2029 e.v.
Huurstijging				
- gereguleerd	3,63%	3,10%	3,01%	2,94 - 2,66%
- middensegment	5,90%	5,20%	4,30%	4,3 - 3,5%
- geliberaliseerd	4,20%	3,60%	3,20%	2,2% - 2,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%			
Mutatiekans bij doorexpluiten	gemiddelde over afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex, met een minimum van 4%.			
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%			

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€7,69	€9,35	€12,42
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€12,90	€15,62	€15,62
Beheerkosten % van de markthuurl			
BOG	3,0%	2,0%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	(incl OZB) 0,35%

algemeen

Disconteringsvoet:	
Risicovrije rentevoet	2,77%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Parameters parkeerplaatsen

algemeen

Instandhoudingsonderhoud € per jaar	
parkeerplaats	€70,99
garagebox	€238,98
Beheerkosten € per jaar	
parkeerplaats	€35,49
garagebox	€48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%
Disconteringsvoet:	
Risicovrije rentevoet	2,77%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Aangezien het bedrijfsmatig onroerend goed (niet-DAEB) gezamenlijk meer dan 5% uitmaakt van het geheel van het niet-DAEB vastgoed dient van dit bezit jaarlijks 1/3 deel getaxeerd te worden door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Er zijn 5 waarderingscomplexen full getaxeerd met BOG, MOG en werklocaties.

De taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden, gebaseerd op marktreferenties, toegepast:

- Markthuur (per m² € 15,00 - € 155,00);
- Disconteringsvoet (5,75 - 9,08%);
- Exityield (7,0%).

Onroerende zaken bestemd voor verkoop:

In het vastgoed in exploitatie zijn enkele woningen begrepen die bij mutatie worden verkocht. Op basis van de begroting 2026 worden in 2026 1 woning verkocht.

Mutatie marktwaarde onroerend goed in exploitatie

De mutatie in de marktwaarde door toepassing van het handboek is per saldo over 2025 € 66,3 miljoen.

Onderstaande op hoofdlijnen de elementen die van invloed zijn op de waardemutaties: in € miljoen

Voorraadmutaties	7,6
Methodische wijzigingen handboek en software	0,3
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	58,7
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	-39,2
Mutatie vastgoedgegevens	38,9

Marktwaarde

Ons Huis heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. De inzichten van de validatie 2025 zijn met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 zijn op 15 maart 2026 gepubliceerd en verwerkt in de deze jaarrekening.

Beleidswaarde informatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 668 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 616 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit

afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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 Ons Huis is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woningen slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijk onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Ons Huis. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ca. € 466 miljoen. Dit verschil is als volgt te verklaren (x € 1.000):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal 2024
Marktwaarde in verhuurde staat	1.099.386	60.835	1.160.221	1.093.929
- Beschikbaarheid (scenario)	-72.210	-8.858	-81.068	-224.757
- Beschikbaarheid (60 jaar)	-68.747	-3.099	-71.846	-27.788
- Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	106.739	5.177	111.916	93.435
- Betaalbaarheid	-321.965	-5.110	-327.075	-233.187
- Kwaliteit (onderhoud)	-245.647	-10.291	-255.938	-193.946
- Kwaliteit (EFG-labels)	-208	0	-208	-351
- Beheer	-19.641	138	-19.503	-12.535
- Disconteringsvoet	169.860	8.330	178.190	261.462
	-451.819	-13.713	-465.532	-337.667
Beleidswaarde	647.567	47.122	694.689	756.262

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 695 miljoen.

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

Uitgangspunten	2025	2024
Streefhuur per maand:		
• Grondgebonden woning	€831	€793
• Appartement	€704	€706
Norm beheerlasten per jaar per woning	€1.096	€1.023
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€3.573	€3.192
Aantal verhuureenheden met EFG label	38	57

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Ons Huis is als volgt:

In Woonkeus verband (Stedendriehoek) zijn afspraken gemaakt in het kader van passend toewijzen over slaagkansen per huurprijscategorie. De streefhuren worden zodanig bepaald dat op basis van ervaren

mutatiegraden in iedere huurprijscategorie binnen bepaalde bandbreedtes aan de afspraken wordt voldaan.

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 vastgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Ons Huis conditiemetingen. Bij het opstellen van de MJOB actualiseert Ons Huis het prijspeil op basis van ervaringen en prijsontwikkelingen op basis van kwartaaluitingen van Ortec. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

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

Type	periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
CV-toestellen	18 jaar
Plat dak vervanging	30 jaar
Dakpannen	50-75 jaar
Voegwerk	30 jaar
Kozijnvervanging	45-75 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer / toilet	30 jaar
Rookmelders	10 jaar
Mechanische ventilatie	15 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de vastgestelde en goedgekeurde MJOB een horizon van 10 jaar. De cijfers voor deze periode van 10 jaar van de MJOB zijn afgeleid van MJOB gegevens over een periode van 75 jaar, waarbij alle cycli oneindig doorlopen waardoor de termijn van 60 jaar alle elementen bevat. Nieuwbouw en verkoop is buiten

beschouwing gelaten. Ons Huis heeft nog 38 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB voorzover dit geen rijksmonumenten zijn. Bij Ons Huis is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de realisatie 2025 en is representatief voor een langjarig karakter.

Sensiviteitsanalyse:

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	-/- of + 0,5%	80.874	-67.953
Streefhuur per maand	-/- of + € 25	-37.796	30.412
Lasten onderhoud of beheer per jaar	-/- of + € 100	23.904	-23.904
Mutatiegraad	-/- of + 0,5%	-2.016	4.525

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		31 dec. 25	31 dec. 24
Bedrijfspannen		1.120.623	1.201.411
Inventaris		272.072	447.232
Vervoermiddelen		58.508	82.101
		1.451.203	1.730.744
Het verloop van deze activa is als volgt:		2025	2024
Stand 1 januari			
Aanschafwaarde		4.871.990	4.895.234
Cumulatieve afschrijving		3.141.246	3.040.850
Boekwaarde		1.730.744	1.854.384
Investerings		24.118	229.518
Desinvesteringen		0	-38.250
Boekresultaat verkochte auto's		0	736
Afschrijvingen		-303.658	-315.644
Totaal van de mutaties		-279.540	-123.640
Stand 31 december			
Aanschafwaarde		4.783.717	4.871.990
Cumulatieve afschrijving		3.332.513	3.141.246
Boekwaarde		1.451.204	1.730.744

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor (in jaren):	lineair
* kantoren	30
* automatisering	3
* inventarissen	10
* wagenpark	6

De investeringen zien op ict en inventaris.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelneming	2025	2024
33,3% deelneming in CV Heyendaal		
Het verloop van de deelneming in CV Heyendaal is als volgt:		
Boekwaarde 1 januari	10.004.718	9.522.434
Aandeel resultaat boekjaar	996.496	722.284
Te ontvangen rendement en aandeel resultaat	-240.000	-240.000
Saldo 31 december	10.761.214	10.004.718

In CV Heyendaal zijn 207 wooneenheden voor studenten gerealiseerd in Nijmegen. Ons Huis neemt deel als commanditair vennoot voor een totaalbedrag van € 8.000.000. Jaarlijks wordt een rendement van 3% ontvangen. Exploitatieresultaten worden naar rato van het aandeel in de CV hiermee verrekend.

3.2 Latente vordering vennootschapsbelasting	31 dec. 25	31 dec. 24
a. In verband met afwijkende fiscale en commerciële waardering leningen o/g en de opgelopen rente hierover	586.851	627.748
b. In verband met nog te verrekenen fiscaal verlies	595.658	1.415.032
c. Afschrijvingspotentieel	198.565	344.973
	1.381.074	2.387.753

	Afschrijvings- potentieel	verrekenbaar verlies	leningen
Saldo 1 januari	344.973	1.415.032	627.748
Correctie	0		0
Belasting boekjaar	0	-843.532	0
Mutatie latentie	-146.408	24.158	-40.897
Saldo 31 december 2025	198.565	595.658	586.851

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Deze contante verschillen, rekening houdend met het geldende belastingtarief, leiden tot de in het verloopzicht verantwoorde belastinglatenties. De contante waarde tegen 2,44% (2024: 2,49%) van de latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Dit is tot 2038. In 2026 valt circa € 62.000 vrij. Het nominale verschil bedraagt € 2,7 miljoen (2024: € 3,0 miljoen) en is gewaardeerd tegen contant € 2,3 miljoen.

b. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. De verwachting is dat de latentie een korte looptijd van enkele jaren heeft. De latentie ziet op onder andere op voorvoegingsverliezen vanuit de fusie met WBW. Het nominale verschil bedraagt € 2,6 miljoen (2024: € 6,0 miljoen) en is gewaardeerd tegen contant € 2,3 miljoen.

c. Afschrijvingspotentieel

Voor het tijdelijk verschil dat ultimo boekjaar door afschrijvingen gerealiseerd gaat worden, wordt gewaardeerd als actieve latentie. Het nominale bedrag van de latentie is € 500.000. Het nominale verschil bedraagt € 1,9 miljoen (2024 € 2,3 miljoen) en is gewaardeerd tegen contant € 1,2 miljoen.

Waarderingsverschil vastgoed:

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 1.160 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 884 miljoen, per saldo een verschil van € 276 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht. Uitgangspunt is namelijk dat het strategisch voorraadbeleid zodanig is ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille in stand wordt gehouden. Verkochte woningen worden vervangen door nieuwe woningen, waardoor het vormen van een herinvesteringsreserve mogelijk zal zijn en gesloopte woningen zullen worden vervangen door nieuwbouw waardoor de fiscale boekwaarde doorschuift en niet tot afwikkeling komt in de nabije toekomst. De waardering van de waarderingsverschillen zal tegen contante waarde tenderen naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte. Enkel ten aanzien van het fiscaal afschrijvingspotentieel is een latentie gevormd uit hoofde van binnen de afschrijvingstermijn af te wikkelen fiscaal-commerciële waarderingsverschillen. Het afschrijvingspotentieel is bepaald aan de hand van de fiscale activastaat. Op complexniveau is bepaald in hoeverre het afschrijvingspotentieel wordt beperkt door het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit is contant gemaakt aan de hand van de afschrijvingstermijn.

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 24,5% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet

in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet-aftrekbare rente ultimo 2025 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen afzienbare tijd wordt verrekend. Om deze reden is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2025	2024
Saldo 1 januari	75.210	75.210
Verkochte parkeerplaats	-5.000	0
Door te verkopen woning	358.555	0
Saldo 31 december	428.765	75.210

Dit betreffen een aantal resterende parkeerplaatsen in Sparta Luce en een teruggekochte woning onder de voorwaarden van Koopgarant, die weer verkocht wordt.

4.2 Overige voorraden	31 dec. 25	31 dec. 24
Grondposities	3.189.267	5.500.987
Verliesvoorzieningen	-3.189.267	-5.500.732
	0	255

Het betreft een grondpositie met in totaal 3.857 m² (2024 hetzelfde).

5. VORDERINGEN

Looptijd:

Alle vorderingen hebben in principe een looptijd van < 1 jaar.

5.1 Huurdebiteuren	31 dec. 25	31 dec. 24
Het saldo huurdebiteuren is als volgt te specificeren:		
Achterstand huidige huurders	197.468	170.270
Achterstand vertrokken huurders (incl. schades)	249.470	190.900
	446.938	361.170
Voorziening dubieuze debiteuren	249.470	190.900
	197.468	170.270

De achterstand van huidige huurders in % van de jaarhuur (12 x maandhuur december) bedraagt 0,35% tegen 0,33% eind 2024.

Het verloop van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is als volgt

Voorziening dubieuze huurdebiteuren	2025	2024
Saldo 1 januari	190.900	229.899
Toevoeging	171.898	87.614
Onttrekking	-113.328	-126.613
Saldo 31 december	249.470	190.900

5.2 Overheid	31 dec. 25	31 dec. 24
Gemeente Apeldoorn	12.968	35.171

5.3 Vorderingen groepsmaatschappijen	31 dec. 25	31 dec. 24
Uitkering rendement en aandeel resultaat CV Heyendaal	240.000	240.000

5.4 Belastingen en premies sociale verzekering	31 dec. 25	31 dec. 24
Vennootschapsbelasting:		
Belastingjaar 2023	0	1.054.229
Belastingjaar 2024	-44.002	219.809
Belastingjaar 2025	50.373	0
	6.371	1.274.038

5.5 Overige vorderingen	31 dec. 25	31 dec. 24
Overige debiteuren	461.985	78.306

5.6 Overlopende activa	31 dec. 25	31 dec. 24
Vooruitbetaalde kosten	1.460	2.857
Te verrekenen met BWSA	0	277.125
Overige transitoria	224.038	165.310
	225.498	445.292

6. LIQUIDE MIDDELEN	31 dec. 25	31 dec. 24
Giro	4.597	9.908
ING	4.577.499	657.719
Rabo	1.273	654
Deposito's Rabo	1.026	1.009
Kruisposten liquide middelen	0	1.347
Totaal	4.584.395	670.637

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Ultimo 2025 werd een hogere stand liquide middelen aangehouden voor de afname direct begin 2026 van het project HTS.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve	2025	2024
Stand 1 januari	623.180.361	560.013.435
Desinvesteringen	-591.200	-154.888
Mutatie boekjaar	53.010.189	63.321.814
Stand 31 december	675.599.350	623.180.361
gespecificeerd:		
Vastgoed in exploitatie	667.785.955	615.835.733
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.813.395	7.344.628
	675.599.350	623.180.361

7.2 Wettelijke en statutaire reserves	2025	2024
Saldo 1 januari	2.004.718	1.522.434
Uitkering rendement en resultaat	-240.000	-240.000
Aandeel resultaat boekjaar	996.496	722.284
Saldo 31 december	2.761.214	2.004.718

7.3 Overige reserves	2025	2024
Saldo 1 januari	147.237.715	198.471.030
Realisatie uit herwaarderingsreserves	-52.418.989	-63.166.926
Mutatie wettelijke en statutaire reserves	-756.496	-482.284
Resultaat voorgaand boekjaar	71.091.219	12.415.895
Saldo 31 december	165.153.449	147.237.715

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

7.4 Resultaat boekjaar	2025	2024
Saldo 1 januari	71.091.219	12.415.895
Naar overige reserves	-71.091.219	-12.415.895
Resultaat boekjaar	58.595.181	71.091.219
Saldo 31 december	58.595.181	71.091.219

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele investeringen	31 dec. 25	31 dec. 24
Voorziening onrendabel deel nieuwbouw	1.746.798	0
Voorziening grondexploitatie	0	0
Voorziening onrendabele woningverbeteringen	1.949.572	2.021.975
	3.696.370	2.021.975

Verloop voorziening onrendabel deel nieuwbouw	2025	2024
Saldo 1 januari	0	2.253.701
Mutatie boekjaar	1.746.798	0
In mindering op projectsaldo	0	-2.253.701
Saldo 31 december	1.746.798	0

Het onrendabel deel nieuwbouw ziet op de HTS-locatie.

Verloop voorziening grondexploitatie	2025	2024
Beginstand 1 januari	0	215.640
Mutatie boekjaar	0	-215.640
Saldo 31 december	0	0

Verloop voorziening onrendabele woningverbeteringen	2025	2024
Beginstand 1 januari	2.021.975	1.685.005
Dotatie boekjaar	5.352.841	7.865.054
Onttrekkingen boekjaar	-5.425.244	-7.528.084
Saldo 31 december	1.949.572	2.021.975

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	2025	2024
In verband met fiscale onderhoudsvoorziening		
Saldo 1 januari	2.849.635	2.956.605
Mutatie latentie	78.457	-106.970
Saldo 31 december	2.928.092	2.849.635

In de jaarrekening is op basis van een met de fiscus afgesloten Vaststellingsovereenkomst voor de fiscaal getroffen onderhoudsvoorziening een latente schuld tegen de contante waarde verantwoord voor het tijdelijke verschil. De latentie valt vrij in de jaren 2025 tot en met 2028. Het nominale bedrag van de latentie is € 3,3 miljoen. Het nominale verschil bedraagt € 12,8 miljoen en is gewaardeerd tegen contant € 11,3 miljoen.

8.3 Overige voorzieningen		
Jubileumuitkeringen	2025	2024
Saldo 1 januari	113.008	113.008
Onttrekking boekjaar	-14.100	-13.277
Dotatie boekjaar	6.344	11.144
Saldo 31 december	105.252	110.875

Deze voorziening heeft voor een bedrag van € 808 een looptijd van < 1 jaar.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan overheid	31 dec. 25	31 dec. 24
Leningen overheid	7.900.000	7.900.000

9.2 Schulden aan banken	31 dec. 25	31 dec. 24
Leningen banken	243.995.828	242.516.186
Agio	2.657.670	2.724.452
	246.653.498	245.240.638

	Ultimo 2025			
	gem. rente %	> 5 jaar	> 1 & < 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	4,08	0	7.900.000	7.900.000
Leningen banken	3,26	237.721.885	6.273.943	243.995.828
		237.721.885	14.173.943	251.895.828

	Ultimo 2024			
	gem. rente %	> 5 jaar	> 1 & < 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	4,08	7.900.000	0	7.900.000
Leningen banken	3,34	228.052.852	14.463.334	242.516.186
		235.952.852	14.463.334	250.416.186

	Overheid	Banken	Totaal
Saldi ultimo voorgaand boekjaar	7.900.000	247.819.774	255.719.774
Opgenomen onder kortlopende schulden	0	5.303.588	5.303.588
Stand ultimo voorgaand boekjaar	7.900.000	242.516.186	250.416.186
Nieuwe leningen	0	17.000.000	17.000.000
Aflossingen / mutatie roll-over	0	-12.303.588	-12.303.588
Totaal mutaties	0	4.696.412	4.696.412
Saldi ultimo boekjaar	7.900.000	252.516.186	260.416.186
Opgenomen onder kortlopende schulden	0	8.520.358	8.520.358
Stand ultimo boekjaar	7.900.000	243.995.828	251.895.828

Zekerheden

Van de leningen is door het WSW geborgd € 253.506.000 (2024: € 248.531.000). Het borgingsplafond voor 2025 bedraagt € 262,1 miljoen.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen betreft de contante waarde van de leningportefeuille waarbij gediscoteerd wordt tegen een actuele marktrente voor soortgelijke leningen. Op basis van de swapcurve inclusief risico-opslag woningcorporaties is de reële waarde van de leningen ultimo 2025 (excl. opgelopen rente) € 250 miljoen (2024: € 268 miljoen). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Roll-over leningen

In de langlopende schulden is een roll-over lening met een totale hoofdsom van € 15 miljoen begrepen, waarop ultimo 2025 € 7 miljoen is teruggeplaatst. Ultimo 2024 was er niets teruggeplaatst. De opnames en terugplaatsingen in het boekjaar zijn gesaldeerd gepresenteerd in de aflossingen.

Agio	2025	2024
Saldo 1 januari	2.724.452	2.790.879
Vrijval boekjaar	-66.782	-66.427
Stand ultimo	2.657.670	2.724.452

Dit betreft in 2021 ontstaan agio als gevolg van de leningruil met Vestia. In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia.

Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Ons Huis heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 1,9 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 2,9 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

9.3 Terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht van de woningen aan de koper	7.171.642	7.373.027
Waardeverminderingen en vermeerderingen	6.558.604	5.082.084
Boekwaarde 1 januari	13.730.246	12.455.111
Mutaties:		
Af: in verband met terugkoop	-539.986	-201.385
Waardeverandering boekjaar	680.102	1.476.520
Totaal mutaties	140.116	1.275.135
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht van de woningen aan de koper	6.631.656	7.171.642
Waardeverminderingen en vermeerderingen	7.238.706	6.558.604
Boekwaarde 31 december	13.870.362	13.730.246

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 51 aantal woningen (2024: 53), waarvan 24 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 25) en 27 nieuwbouwoorwoningen (2024: 28).

9.4 Overige schulden	31 dec. 25	31 dec. 24
Waarborgsommen	33.786	33.186
Glasfonds	38.179	34.744
	71.965	67.930

Waarborgsommen	31 dec. 25	31 dec. 24
Waarborgsommen	31.899	31.299
Rente waarborgsommen	1.887	1.887
	33.786	33.186

Dit betreffen de ontvangen waarborgsommen van een aantal bedrijfspanden. De looptijd is naar verwachting langer dan 1 jaar.

Glasfonds	2025	2024
Het verloop van het glasfonds is als volgt:		
Saldo 1 januari	34.744	65.304
Rente	869	1.633
Toevoegingen	51.246	47.240
Onttrekkingen	-48.680	-79.433
Saldo 31 december	38.179	34.744

Het glasfonds heeft betrekking op niet verzekerde glasschades van huurders. Het fonds heeft tot doel de lasten gelijkmatig over de jaren te verdelen. Enerzijds vindt jaarlijks een toevoeging plaats op basis van via de huur geïncasseerde vergoedingen en rente, anderzijds worden de werkelijke lasten jaarlijks aan het fonds onttrokken. Overschotten worden door middel van premieverlagings met de huurders verrekend.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Looptijd:

Alle kortlopende schulden hebben in principe een looptijd van < 1 jaar.

10.1 Schulden overheid	31 dec. 25	31 dec. 24
Niet vervallen rente geldleningen	134.226	134.226

10.2 Schulden aan leveranciers	31 dec. 25	31 dec. 24
Handelscrediteuren	2.177.798	3.155.458

10.3 Belastingen en premies sociale verzekering	31 dec. 25	31 dec. 24
Af te dragen Loonheffing	225.097	163.899
Af te dragen Omzetbelasting 4e kwartaal	1.243.030	2.201.605
Afrekening premies Pensioenfonds	57.148	53.308
	1.525.275	2.418.812

10.4 Schulden aan banken	31 dec. 25	31 dec. 24
Leningen kredietinstellingen (aflossing komend boekjaar)	8.520.358	5.303.588
Niet vervallen rente geldleningen	2.171.499	1.972.803
Overige	6.572	14.144
	10.698.429	7.290.535

10.5 Overlopende passiva	31 dec. 25	31 dec. 24
Huurders vooruitontvangen huur	817.328	614.363
Huurders te verrekenen levering van goederen en diensten	582.840	176.464
Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud	73.558	46.525
Vooruitontvangen subsidies	1.511.055	1.026.124
Reservering verlofrechten	194.815	203.544
Te verrekenen met BWSA	696.817	0
Overige transitoria	429.078	491.076
	4.305.491	2.558.096

De vooruitontvangen subsidies hebben betrekking op het warmtenet Kerschoten, waarvoor de kosten op een later moment volgen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Obligolening ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Ons Huis heeft gecommiteerd obligo zeker gesteld ten behoeve van het WSW door het aantrekken van een obligolening. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen kan het WSW een beroep doen op het gecommiteerd obligo. Dit betreft voor Ons Huis een lening van ca. € 6,6 miljoen met een variabele hoofdsom, waarop in beginsel niet getrokken wordt, dit heeft in 2025 ook niet plaats gevonden. Normaliter moet het jaarlijks obligo toereikend zijn, maar met de obligoleningen wordt in hoge mate zekerheid verkregen dat voldoende liquide middelen beschikbaar zijn.

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

Iedere medewerker beschikt over een loopbaanontwikkelingsbudget (CAO) van € 900 per aanwezig dienstjaar met een maximum van € 4.500. Hieruit kunnen functie- of persoongerichte opleidingen betaald worden die geen direct organisatiebelang hebben.

Inning obligo

Ons Huis dient als deelnemer van WSW voor de prognosejaren 2026-2030 rekening te houden met inning van obligo ter hoogte van 0,167% van het verwachte geborgde schuldrestant ultimo voorgaand jaar.

Aangegane verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor de aankoop van 20 woningen in een voormalig schoolgebouw voor € 6,1 miljoen, te verhogen met € 0,5 miljoen overdrachtsbelasting. Voor onderhouds- werkzaamheden die in 2026 zullen worden uitgevoerd zijn in 2025 verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca. € 4,7 miljoen en voor investeringen in bestaand bezit ca. € 1,9 miljoen.

Energiecontract

Voor de levering van gas en electra is een overeenkomst voor de jaren 2023 tot en met 2026 afgesloten. Het grootste deel hiervan wordt via vergoedingen doorberekend aan huurders.

Inspanningsverplichting

Ons Huis is een inspanningsverplichting aangegaan voor het realiseren en verhuren van 20 wooneenheden ten behoeve van een zorginstelling.

VERBONDEN PARTIJEN

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Ons Huis, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Ons Huis is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

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

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Ons Huis kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren

Ons Huis maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Ons Huis enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Ons Huis.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Ons Huis over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Ons Huis aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over lening van € 15 miljoen beschikbaar met roll-momenten per week (2024: € 15 miljoen).

Valutarisico

Ons Huis loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Ons Huis loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Ons Huis het risico dat de reële

waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor de roll-over leningen met variabele renteafspraken loopt Ons Huis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit risico blijft beperkt tot de minimale hoofdsom van de betreffende leningen (€ 3 miljoen).

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2025	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-5%	5%-7%	Totaal
0-5 jaar	8.200.000	8.080.000	5.000.000	21.280.000
6-10 jaar	10.500.000	10.000.000	12.000.000	32.500.000
11-15 jaar	0	35.500.000	0	35.500.000
16-20 jaar	22.800.000	4.756.092	4.000.000	31.556.092
> 20 jaar	42.000.000	83.354.582	6.225.512	131.580.094
Totaal	83.500.000	141.690.674	27.225.512	252.416.186

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 3,31%.

2024	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-5%	5%-7%	Totaal
0-5 jaar	8.200.000	240.000	10.000.000	18.440.000
6-10 jaar	10.500.000	7.900.000	12.000.000	30.400.000
11-15 jaar	0	35.500.000	0	35.500.000
16-20 jaar	22.800.000	4.924.578	0	27.724.578
> 20 jaar	35.000.000	82.631.115	11.024.081	128.655.196
Totaal	76.500.000	131.195.693	33.024.081	240.719.774

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Ons Huis waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

Langlopende schulden	< 1 jaar	10 jaar	hoofdsom	rente
2025				
Leningen banken		15.000.000	15.000.000	2,149%
2024				
Leningen banken		15.000.000	15.000.000	3,175%

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De andere financiële instrumenten van Ons Huis zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2026	320.358	8.200.000	0
2027	331.087	0	0
2028	342.325	0	5.800.000
2029	294.098	5.000.000	0
2030	306.433	7.900.000	676.222
2031	319.357	0	5.000.000
2032	332.901	25.500.000	0
2033	347.094	6.000.000	0
2034	361.970	6.000.000	0
2035	377.563	10.000.000	5.000.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 21,2 jaar (2024: 21,3 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op 1- weeks Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een opslag van 240 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Ons Huis het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

In de balans opgenomen:	Boekwaarde		Reële waarde	
	2025	2024	2025	2024
Liquide middelen	4.584.395	669.290	4.584.395	669.290
Langlopende schulden	260.416.186	255.719.774	250.319.129	268.224.951
Totaal	265.000.581	256.389.064	254.903.524	268.894.241

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de swapcurve inclusief risico-opslag woningcorporaties.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

De beheerkosten 2025 zijn als volgt verdeeld naar direct en indirect

	Totaal	Waarvan direct	Waarvan indirect
Lonen, salarissen, pensioen en sociale premies	5.128.189	4.468.752	659.437
Afschrijvingen	311.530	0	311.530
Huisvestingskosten	220.420	79	220.341
Overige personeelskosten	969.804	716.906	252.898
Algemene kosten	2.254.517	497.788	1.756.728
	8.884.460	5.683.525	3.200.934

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	Totaal	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Verkoop vastgoed	Waarde-veranderingen vastgoedport.	Overige activiteiten	Overige organisatie-kosten	Leefbaarheid
Directe kosten	4.468.752	1.614.080	1.189.102		298.722	33.174	493.056	840.619
Salarissen, pensioen en sociale premies								
Huisvestingskosten	79	47	32					
Overige personeelskosten	716.906	467.840	77.235		83.166		18.571	70.095
Algemene kosten	497.788	275.402	53.382	4.029	6.555		151.070	7.350
	5.683.525	2.357.369	1.319.750	4.029	388.443	33.174	662.697	918.064
Indirecte kosten	659.437	245.015	180.308		45.048		60.857	128.209
Salarissen, pensioen en sociale premies								
Afschrijvingen	311.530	118.165	81.058		20.362		35.061	56.884
Huisvestingskosten	220.341	80.031	58.817		14.775		25.441	41.276
Personeelskosten	252.898	91.856	67.508		16.958		29.200	47.375
Algemene kosten	1.756.728	638.069	468.936		117.797		202.838	329.088
	3.200.934	1.173.136	856.627	0	214.940	0	353.398	602.832
Totaal	8.884.460	3.530.505	2.176.377	4.029	603.383	33.174	1.016.095	1.520.895

De directe toerekening vindt plaats op basis van kosten van betreffende fte's. De indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeling van de kosten van lonen en salarissen.

11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	46.750.068	43.578.288
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.367.565	2.262.262
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	169.136	165.553
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	249.531	240.692
	49.536.300	46.246.795
Derving wegens leegstand	-227.758	-246.755
Derving wegens oninbaarheid	-171.898	-87.614
	49.136.644	45.912.426

De huurprijzen zijn bij aanvang van de exploitatie vastgesteld binnen de door de overheid vastgestelde grenzen. Daarna worden zij jaarlijks verhoogd in verband met de algemene jaarlijkse huurverhoging. Verder kunnen de huren verhoogd worden door aangebrachte woningverbetering en ingevolge huurharmonisatie.

De geografische onderverdeling van de netto-huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
- Gemeente Apeldoorn (COROP-gebied Veluwe)	42.248.028	39.323.207
- Gemeente Zutphen (COROP-gebied Achterhoek)	7.288.272	6.923.588
	49.536.300	46.246.795

11.2 Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	3.343.791	3.864.945
Derving wegens leegstand	-29.011	-28.907
	3.314.780	3.836.038

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De opbrengsten servicecontracten (en ook de kosten) nemen af doordat met ingang van 2025 hieruit BTW wordt afgedragen en verrekend, maar ook doordat energiekosten lager waren.

11.3 Lasten servicecontracten	2025	2024
Gas	1.104.303	1.532.497
Electra	523.694	699.602
Water	100.123	191.239
Schoonmaak	799.908	754.904
Tuinonderhoud	205.174	195.393
Service- en rioolfonds	341.815	326.547
Huismeester	91.687	71.137
Overige	-2.793	-81.294
	3.163.911	3.690.025

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

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	3.489.112	3.242.110

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 en salarissen	2025	2024
Lonen en salarissen	3.933.200	3.907.875
Sociale lasten	713.339	628.141
Pensioenen	481.651	434.233
Overige personeelskosten (incl. inhuur derden)	969.804	889.157
	6.097.994	5.859.406

Het aantal personeelsleden (FTE's) ultimo 2025 bedroeg 58,08 (2024: 58,13), er zijn geen medewerkers werkzaam in het buitenland. Het gemiddeld aantal werknemers in 2025 was 67,0.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel ultimo 2025 is als volgt (in fte):

Directie	1,00
Staf (HRM, Control en secretariaat)	3,06
Klant	15,30
Buurtregie	14,33
Vastgoed en Projecten	14,56
Bedrijfsvoering en Financiën	9,83

Pensioenlasten:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn: - deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling, - de toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting,

- er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Ons Huis is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Ons Huis beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Ons Huis leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Ons Huis geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Ons Huis heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (BDO) zijn als volgt:

Accountantskosten	2025	2024
Onderzoek naar de jaarrekening	135.753	113.758
Andere controleopdrachten	14.111	10.890
	149.864	124.648

Het honoraria 2025 heeft met name betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Afschrijvingen	2025	2024
Activa ten dienste van de exploitatie	303.658	314.908

De afschrijvingen zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan de verschillende activiteiten.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:		
a. Jaarlijks onderhoud		
- Reparatieverzoeken	1.645.282	2.104.139
- Mutatieonderhoud	2.136.427	2.470.229
- Door te berekenen onderhoud	222.018	363.518
Totaal kosten jaarlijks onderhoud	4.003.727	4.937.886
- Hierin begrepen kosten eigen dienst	-250.144	-212.130
- Doorberekend onderhoud	-215.700	-186.673
Totaal onderhoud derden	3.537.883	4.539.083
b. Planmatig onderhoud	16.619.075	12.969.782
	20.156.958	17.508.865
c. Toegerekende organisatiekosten	2.176.378	2.195.457
	22.333.336	19.704.322

11.6 Overige directe operationele exploitatielasten	2025	2024
Belastingen en verzekeringen	2.577.845	2.432.482
Bijdragen in verenigingen van eigenaren	125.907	94.528
Bijdrage huurcommissie	35.229	26.363
Overige exploitatiekosten	483.984	374.297
	3.222.965	2.927.670

12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:		
Parkeerplek Sparta-Luce	5.000	0
12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling:	5.126	0
12.3 Toegerekende organisatiekosten	2025	2024
De toegerekende organisatiekosten	0	0

13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2025	2024
Verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	0	-250
Verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	400.877	0
	400.877	-250

13.2 Toegerekende organisatiekosten	2025	2024
Verkoop teruggekochte woningen VOV	4.029	3.884

13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2025	2024
Marktwaaarde verkocht DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Marktwaaarde verkocht niet-DAEB vastgoed in exploitatie	319.192	0
	319.192	0

<i>Verkoop DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2025	2024
Bruto opbrengst verkopen	0	0
Af: kosten in verband met verkoop	0	-250
Netto opbrengst	0	-250
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	0	-250

Er is geen woning verkocht (2024: geen).

<i>Verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2025	2024
Bruto opbrengst verkopen	415.000	0
Af: kosten in verband met verkoop	-14.123	0
Netto opbrengst	400.877	0
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-319.192	0
	81.685	0

Er is 1 woning verkocht (2024: geen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV</i>	2025	2024
Bruto opbrengst verkopen	0	0
Af: kosten in verband met verkoop	0	0
Netto opbrengst	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-4.029	-3.884
Terugkoop prijs woningen VOV	0	0
	-4.029	-3.884

14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoed-	2025	2024
Geactiveerde organisatiekosten	411.426	414.333
Toegerekende organisatiekosten	-603.383	-661.803
Afwaardering/terugname onrendabel deel DAEB vastgoed in ontw.	-1.003.432	1.099.558
Onrendabel deel woningverbeteringen	-5.352.841	-7.865.054
	-6.548.230	-7.012.966

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	56.290.332	64.776.980
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.484.983	4.903.645
	58.775.315	69.680.625

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorwaarden	2025	2024
Waardeveranderingen woningen v.o.v.	737.395	1.670.429
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen v.o.v.	-680.102	-1.476.520
	57.293	193.909

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2025	2024
Mutatie afwaardering onderhanden werk / voorraad	-70.408	817.133

15. Netto resultaat overige activiteiten

15.1 Opbrengst overige activiteiten	2025	2024
Administratieve dienstverlening	33.174	31.965

15.2 Kosten overige activiteiten	2025	2024
Bijdragen en verrekeningen exploitatieresultaat BWSA	405.427	-204.902
De toegerekende organisatiekosten aan overige activiteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.	33.174	31.965
	438.601	-172.937

16. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	1.016.096	983.261
Obligohoeffing	68.738	71.742
Bijdrageheffing Aw	39.951	35.474
Taxatiekosten	9.458	7.588
	1.134.243	1.098.065

Dit betreffen kosten van niet direct aan activiteiten toe te rekenen organisatieonderdelen, zoals RvC, directeur-bestuurder, control, accountant en taxateur.

17. Leefbaarheid

	2025	2024
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Bewonersinitiatieven	9.900	3.301
Fysieke maatregelen	90.502	52.937
Bevordering bewonersparticipatie	32.899	13.612
Extra schoonmaakkosten	26.920	27.201
Expl.kst huismeesterskantoren	16.186	9.910
Overige kosten leefbaarheid	46.887	50.204
Markttechnisch maatregelen vastgoed	17.374	68.385
Toegerekende organisatiekosten	1.413.111	1.301.169
	1.653.779	1.526.719

18. Saldo financiële baten en lasten

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Rekening-courant banken	9.547	2.899
Geactiveerde rente	65.652	233.819
Overige ontvangen renten	1.790	3.332
	76.989	240.050

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Leningen overheid en kredietinstellingen	8.590.965	8.390.450
Vrijval agio Vestialening	-66.782	-66.427
Kosten geldleningen	67.583	63.214
Overige verschuldigde rente	869	1.659
	8.592.635	8.388.896

19. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) en specifiek gemaakte afspraken zoals over het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften tot en met fiscaal jaar 2021 zijn definitief door de fiscus opgelegd. Genoemde Vaststellingsovereenkomst II is per 1 januari 2023 opgezegd door de belastingdienst. Verwacht wordt dat de impact hiervan op de fiscaliteit van Ons Huis en de verwerking in de jaarrekening beperkt is.

Belastingdruk winst- en verliesrekening	2025	2024
Toelichting belastingen:		
Resultaat voor belastingen	60.824.505	73.290.176
Aandeel in resultaat deelneming voor belastingen	996.496	722.284
Totaal resultaat voor belastingen	61.821.001	74.012.460
Fiscale correctie:		
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	-58.775.315	-69.680.625
- afwaarderingen	742.425	-1.585.366
- niet gerealiseerde waardeverandering deelneming	-869.418	-683.886
- onrendabele investeringen	5.352.841	7.865.054
- fiscaal verlies GREX Podium	0	-1.697.427
- fiscaal correctie afschrijving deelneming	250.406	356.655
- dotatie HIR	0	0
- afschrijving activa in exploitatie	-318.553	-241.619
- niet aftrekbare rente (ATAD)	4.922.434	5.248.188
- MIA	-1.574.012	0
- overige	-119.298	-548.956
Totaal fiscale correcties	-50.388.490	-60.967.982
Belastbaar resultaat	11.432.511	13.044.478
Over boekjaar te betalen belasting	-2.092.443	
Belasting verrekend met latentie te verr verliezen	-843.532	
Totaal belasting over belastbaar resultaat	-2.935.975	-3.351.876
Wijziging belasting 2022	0	13.571
Wijziging belasting 2023	-4.239	51.169
Wijziging belasting 2024	-44.002	0
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-146.408	68.652
Mutatie latentie te verrekenen verliezen	24.158	231.472
Mutatie latentie leningen	-40.897	-41.199
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	-78.457	106.970
Belastingdruk boekjaar	-3.225.820	-2.921.241

Dit bedrag is voor een deel verwerkt in de latente vordering vennootschapsbelasting in verband met te verrekenen verliezen.

Belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectief belastingpercentage is 5,2% (2024: 3,9%). Het verschil tussen het wettelijke en het effectieve belastingtarief ontstaat door verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat die niet tot uitdrukking zijn gebracht in de vorm van latenties. Bijvoorbeeld de waardeveranderingen van het vastgoed in het commerciële resultaat.

20. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2025	2024
Resultaat CV Heyendaal	996.496	722.284

Bestemming van het resultaat 2025

Het resultaat wordt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025

A C T I V A	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
VASTGOEDBELEGGINGEN				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.099.385.927	0	1.035.259.824	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	60.835.117	0	58.669.326
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.968.734	8.949.326	5.898.614	8.822.037
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.285.907	0	5.230.244	0
Sub-totaal	1.106.640.568	69.784.443	1.046.388.682	67.491.363
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.451.203	0	1.730.744	0
Sub-totaal	1.451.203	0	1.730.744	0
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	57.064.968	0	53.912.736	0
Andere deelnemingen	10.761.214	0	10.004.718	0
Latente vordering vennootschapsbelasting	1.381.074	0	2.387.753	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.100.000	3.700.000	8.750.000	3.700.000
Sub-totaal	77.307.256	3.700.000	75.055.207	3.700.000
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.185.399.027	73.484.443	1.123.174.633	71.191.363
VLOTTENDE ACTIVA				
VOORRADEN				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	428.765	0	75.210
Overige voorraden	0	0	0	255
Sub-totaal	0	428.765	0	75.465
VORDERINGEN				
Huurdebiteuren	197.468	0	170.270	0
Overheid	12.968	0	35.171	0
Vorderingen groepsmaatschappijen	240.000	0	240.000	0
Belastingen en premies sociale verzekering	6.371	0	1.274.038	0
Overige vorderingen	461.985	0	78.306	0
Overlopende activa	225.498	0	445.292	0
Sub-totaal	1.144.290	0	2.243.077	0
LIQUIDE MIDDELEN				
	4.363.629	220.766	436.593	234.044
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.507.919	649.531	2.679.670	309.509

ACTIVA	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Totaal generaal	1.190.906.946	74.133.974	1.125.854.303	71.500.872

P A S S I V A	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	675.599.350	25.650.594	623.180.361	23.457.333
Wettelijke en statutaire reserves	2.761.214	0	2.004.718	0
Overige reserves	165.153.449	28.262.142	147.237.715	24.236.392
Resultaat boekjaar	58.595.181	3.152.232	71.091.219	6.219.011
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	902.109.194	57.064.968	843.514.013	53.912.736
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen	3.696.370	0	2.021.975	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.928.092	0	2.849.635	0
Overige voorzieningen	105.252	0	110.875	0
TOTAAL VOORZIENINGEN	6.729.714	0	4.982.485	0
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	7.900.000	0	7.900.000	0
Schulden aan banken	246.653.498	0	245.240.638	0
Terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	4.917.655	8.952.707	4.908.409	8.821.837
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.700.000	8.100.000	3.700.000	8.750.000
Overige schulden	55.666	16.299	51.631	16.299
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	263.226.819	17.069.006	261.800.678	17.588.136
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden overheid	134.226	0	134.226	0
Schulden aan leveranciers	2.177.798	0	3.155.458	0
Belastingen en premies sociale verzekering	1.525.275	0	2.418.812	0
Schulden aan banken	10.698.429	0	7.290.535	0
Overlopende passiva	4.305.491	0	2.558.096	0
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	18.841.219	0	15.557.127	0
Totaal generaal	1.190.906.946	74.133.974	1.125.854.303	71.500.872

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
11.1 Huuropbrengsten	46.509.671	2.626.973	43.420.588	2.491.838
11.2 Opbrengsten servicecontracten	3.125.275	189.505	3.623.123	212.915
11.3 Lasten servicecontracten	-2.984.160	-179.751	-3.489.559	-200.466
11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.246.349	-242.763	-3.025.979	-216.131
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.512.123	-821.213	-18.911.849	-792.473
11.6 Overige directe operationele exploitatiekosten	-3.038.653	-184.312	-2.633.039	-294.631
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.853.661	1.388.439	18.983.285	1.201.052
12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	5.000	0	0
12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-5.126	0	0
12.3 Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-126	0	0
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	400.877	-250	0
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.014	-2.015	-1.942	-1.942
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-319.192	0	0
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	-2.014	79.670	-2.192	-1.942
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoed port.	-6.517.849	-30.381	-6.827.062	-30.381
14.2 Niet-gereal. waardeverand. vastgoed port.	56.290.332	2.484.983	64.776.980	4.903.645
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw.	53.712	3.581	193.863	46
14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-70.408	0	817.133
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.826.195	2.387.775	58.143.781	5.690.443
15.1 Opbrengst overige activiteiten	0	33.174	0	31.965

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
15.2 Kosten overige activiteiten	-405.427	-33.174	0	-31.965
15. Netto resultaat overige activiteiten	-405.427	0	0	0
16. Overige organisatiekosten	-1.063.546	-70.697	-1.032.201	-65.864
17. Leefbaarheid	-1.650.595	-3.184	-1.522.736	-3.983
Bedrijfsresultaat	65.558.274	3.781.877	74.569.937	6.819.706
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	439.464	650	711.754	3.050
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.592.470	-363.290	-8.388.896	-425.375
18. Saldo financiële baten en lasten	-8.153.006	-362.640	-7.677.142	-422.325
Resultaat voor belastingen	57.405.268	3.419.237	66.892.795	6.397.381
19. Belastingen	-2.958.815	-267.005	-2.742.871	-178.370
Resultaat na belastingen	54.446.453	3.152.232	64.149.924	6.219.011
20. Aandeel in resultaat van deelnemingen	4.148.728	0	6.941.295	0
Resultaat na belastingen	58.595.181	3.152.232	71.091.219	6.219.011

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2025

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	47.062.000	2.618.000	43.623.000	2.496.000
Vergoedingen	3.256.000	190.000	3.171.000	193.000
Overige bedrijfsontvangsten	229.000	4.000	236.000	2.000
Ontvangen interest	373.000	0	431.000	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	50.920.000	2.812.000	47.461.000	2.691.000
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	5.481.000	336.000	5.363.000	291.000
Onderhoudsuitgaven	19.821.000	670.000	17.183.000	646.000
Overige bedrijfsuitgaven	9.069.000	490.000	7.923.000	602.000
Betaalde interest	8.467.000	363.000	8.297.000	426.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	109.000	0	107.000	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	218.000	0	198.000	0
Vennootschapsbelasting	606.000	267.000	1.535.000	178.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	43.771.000	2.126.000	40.606.000	2.143.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.149.000	686.000	6.855.000	548.000
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	408.000	28.000	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	5.000	0	0
Verkoopontvangsten grond	134.000	0	11.000	1.086.000
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	134.000	413.000	39.000	1.086.000
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	3.287.000	0	14.017.000	0
Verbeteruitgaven	5.393.000	20.000	5.391.000	8.000
Aankoop	237.000	83.000	2.995.000	75.000
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	359.000	0	0
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	25.000	0	216.000	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	8.942.000	462.000	22.619.000	83.000

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom</i>				
<i>MVA</i>	-8.808.000	-49.000	-22.580.000	1.003.000
FVA				
Ontvangsten verbindingen	240.000	0	240.000	0
Ontvangsten overig	650.000	0	1.500.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	-500.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom</i>				
<i>FVA</i>	890.000	0	1.740.000	-500.000
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.918.000	-49.000	-20.840.000	503.000
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	17.000.000	0	13.000.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	500.000	0
			0	0
Uitgaand			0	0
Aflossing geborgde leningen	-12.304.000	0	-294.000	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-650.000	0	-1.500.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.696.000	-650.000	13.206.000	-1.500.000
Wijziging kortgeld		0	0	0
Mutatie liquide middelen	3.927.000	-13.000	-779.000	-449.000
Liquide middelen per 1 januari	437.000	234.000	1.216.000	683.000
Liquide middelen per 31 december	4.364.000	221.000	437.000	234.000

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van Ons Huis en haar dochter- en groepsmaatschappijen is gekomen bedraagt € 205.990 (2024: € 182.500) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	A.Jongstra	
	2025	2024
Periodiek betaalde beloning	182.579	158.750
Beloning betaalbaar op termijn	23.411	23.750
Totaal	205.990	182.500

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Ons Huis en haar dochter- en groepsmaatschappijen is gekomen bedraagt € 78.704 (2024: € 74.502) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2025	2024
Voorzitter	ir. B. van der Veen	0	5.207
Lid	A.E.M. Sommerdijk MBA QC RB	0	3.355
Voorzitter	Drs. D.H. Dondertman RA	22.000	15.620
Lid	Drs. D.H. Dondertman RA	0	3.355
Lid	Drs. G.P. Oosterman CMC	14.176	13.419
Lid	M.L. Niewold	14.176	13.419
Lid	J.L.M. Maas	14.176	10.064
Lid	H. Schuurman	14.176	10.064
Totaal	(excl. BTW)	78.704	74.502

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Ons Huis aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Deze toelichting bezoldiging bestuurders en commissarissen is opgenomen in Ijn met BW2 Titel 9 (art. 2:383 BW).

WNT-verantwoording 2025 Ons Huis Apeldoorn

De WNT is van toepassing op Ons Huis. Het voor Ons Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

WNT tabellen en paragrafen die niet in deze verantwoording zijn opgenomen, zijn niet van toepassing.

Gegevens 2025	
Bedragen x € 1	drs. A. Jongstra
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	182.579
Beloningen betaalbaar op termijn	23.411
Subtotaal	205.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	0
Bezoldiging	205.990
Het bedrag van de overschrijding en de 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	drs. A. Jongstra
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,936
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	158.750
Beloningen betaalbaar op termijn	23.750
Sub totaal	182.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	182.500
Bezoldiging	182.500

1 c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
Bedragen x € 1	Drs. D.H. Dondertman RA	Drs. G.P. Oosterman CMC	M.L. Niewold	J.L.M. Maas	H. Schuurman	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	22.000	14.176	14.176	14.176	14.176	14.176
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600
Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	0	0	0	0	0	0
Bezoldiging	22.000	14.176	14.176	14.176	14.176	14.176
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024						
Bedragen x € 1	Drs. D.H. Dondertman RA	Drs. D.H. Dondertman RA	Drs. G.P. Oosterman CMC	M.L. Niewold	J.L.M. Maas	H. Schuurman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-04 t/m 31-12	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 31-12	01-11 t/m 31-12	01-04 t/m 31-12	01-04 t/m 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.620	3.355	13.419	13.419	10.064	10.064
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.977	4.848	19.500	19.500	14.652	14.652

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Ons Huis, Woningstichting is opgesteld door het bestuur op 13 mei 2026.

Naam: Drs. A. Jongstra

Functie: Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 13 mei 2026.

Naam: Drs. D.H. Dondertman RA

Functie: Voorzitter

Naam: J.L.M. Maas

Functie: Lid

Naam: M.L. Niewold

Functie: Lid

Naam: Drs. G.P. Oosterman CMC

Functie: Lid

Naam: H. Schuurman

Functie: Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Ons Huis zijn geen bepalingen opgenomen over de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Ons Huis, Woningstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Ons Huis, Woningstichting te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ons Huis, Woningstichting 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 Ons Huis, Woningstichting zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel

voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 12,7 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.045.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 45.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 635.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Ons Huis, Woningstichting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk '4. Financiële continuïteit' van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Ons Huis, Woningstichting 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 '4. Financiële continuïteit - Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur de risicobereidheid, risicoscore en interne beheersingsmaatregelen terzake fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren 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 kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

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

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

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks **Controlewerkzaamheden en waarnemingen**

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparaagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Ons Huis, Woningstichting 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.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.160 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Ons Huis, Woningstichting.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Ons Huis, Woningstichting past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 114-115 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Ons Huis, Woningstichting aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 132-135 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Ons Huis, Woningstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid;
- De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 135 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bi

j 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het 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.

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 (inclusief het volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Ons Huis, Woningstichting vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang

geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Zwolle, 13 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA