



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Verslag directie	4
2. Verslag Raad van Commissarissen.....	8
3. Verslag HuurdersAdviesRaad	16
4. Verslag Ondernemingsraad	18
5. Financiën	19
6. Risicobeheersing	25
7. Volkshuisvestingsverslag	29
7.1 Betaalbaar Thuis	29
7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille	30
7.1.2. Huren van woningen en overig bezit	34
7.2 Duurzaam Thuis.....	35
7.2.1. Energie labels.....	35
7.2.2. Onderhoud.....	36
7.2.3. Themaprojecten.....	38
7.2.4. Projecten onderhoud en comfortverbetering.....	38
7.3 Thuis voor diverse doelgroepen.....	47
7.3.1 Verhuren van woningen en overig bezit.....	48
7.4 Thuis in contact.....	52
7.4.1 Dienstverlening.....	53
7.5 Thuis in de wijk.....	54
7.5.1. Samenwerkingen en initiatieven om trots op te zijn.....	56
7.5.2. Bewonerscommissies.....	57
7.5.3. Overlast en multi-problematiek.....	57
7.5.4 Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg	58
7.5.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties	59
7.5.6 WoON Twente.....	62
7.6 Thuis bij Sint Joseph.....	63
7.6.1 Organisatiebeheer en governance	64
7.7 Organisatiestructuur.....	66
8. Jaarrekening.....	67



Voorwoord

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

In het verslag leest u hoe Sint Joseph in 2024 uitvoering gaf aan haar bedrijfsplan en daarmee ook aan haar maatschappelijke, financiële- en vastgoeddoelstellingen. Er is veel aandacht geweest voor de volkshuisvestelijke opgave in Almelo, ook in relatie tot de woonvisie van de gemeente Almelo en de landelijke prestatieafspraken. De maatschappelijke en vastgoedprojecten draaiden volop en worden door de huurders enorm gewaardeerd. De organisatie is betrokken, ondernemend en betrouwbaar. Koersvast en met passie voor de huurders wordt er blijvend gewerkt aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. We hebben in 2024 waardevolle resultaten behaald die we graag met u delen in dit jaarverslag.

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



1. Verslag directie

Nederland heeft in 2024 een behoorlijk aantal dynamische en veelzijdige ontwikkelingen doorgemaakt. Naast een nieuw kabinet, druk op de zorgsector, internationale betrekkingen, asiel- en migratiediscussie stond de sociale volkshuisvesting voor aanzienlijke uitdagingen en ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn: de versnelling van de nieuwbouw, de Nationale Prestatieafspraken, het Duurzaam Prestatiemodel en de oproep tot solidariteit vanuit verschillende partijen. Allemaal urgente sociale en maatschappelijke uitdagingen, die niet alleen landelijke aandacht vragen, maar ook in Almelo relevante thema's zijn.

In 2024 hebben onze medewerkers opnieuw met veerkracht en positieve energie samengewerkt met huurders en samenwerkingspartners om kwalitatief goed en betaalbaar wonen te realiseren in veerkrachtige buurten en wijken.

Start van 2024

We zijn in 2024 koersvast van start gegaan met onze volkshuisvestelijke missie in Almelo. Op langere termijn is de opgave in Almelo groter dan onze investeringsruimte. Daarom deden we een beroep op de solidariteit van collega-corporaties in de regio. Met collega-corporaties Reggewoon en De Woonplaats werden de gesprekken over solidariteit begin 2024 opnieuw gestart. Dit heeft eind 2024 geleid tot een tweetal samenwerkingsovereenkomsten, waarbij beide collega-corporaties in het belang van de huurders in Twente gaan investeren in Almelo. Prachtige uitingen van solidariteit waar wij erg trots op en dankbaar voor zijn.

Het nieuwe koersplan "Samen Thuis" is begin 2024 van start gegaan, en was met veel enthousiasme van medewerkers, huurders en stakeholders tot stand gekomen. Kort daarop zijn onze kernwaarden Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar gelanceerd en met de medewerkers vertaald naar wat deze kernwaarden betekenen in houding en gedrag.

Klant

In 2024 hebben wij veel geïnvesteerd in onze contacten met de klant. Zo is er onder andere een participatieplan vormgegeven om meer structuur en duidelijkheid in de communicatie bij projecten te geven. De betrokkenheid bij het project en het vertrouwen van de huurder in de samenwerking wordt daarmee vergroot. Het Sint Joseph verbeterteam blijft kritisch op wat beter kan. De input hiervoor komt uit de contacten met de klant, de collega's en de stakeholders, maar ook uit de "klantreizen" die het verbeterteam maakt.

Ook de vele initiatieven op het vlak van leefbaarheid en werken aan veerkrachtige wijken dragen bij aan onze contacten met de klant. Zo is er in 2024 goed gebruik gemaakt van het Betere Buurt Fonds, zijn er in samenwerking met huurders binnentuinen en een dakterras aangepakt, basistuinen gerealiseerd, een huiskamer opgezet en is er een inloopwoning ingericht. Allemaal activiteiten waarbij huurders zijn betrokken.

Eind 2024 is de functie wooncoach binnen de formatie tot stand gekomen met als doel de doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen. Door het persoonlijke contact met de klant vanuit deze functie zetten we in op een goede verbinding.

Het treintje met de vele vastgoedprojecten loopt gestaag door. De resultaten in de stad zijn goed zichtbaar en huurders zijn zeer tevreden over de kwaliteit van de projecten. De laatst gemeten bewonerstevredenheid gaf het cijfer 8,9.

Er wordt in verhouding tot de omvang van ons bezit veel geïnvesteerd in onderhoud en renovaties. Dit doet recht aan ons koersplan, komt ten goede aan de kwaliteit van wonen, duurzaamheid en aan de tevredenheid van onze huurders.

Onze medewerkers zijn niet alleen betrokken, ondernemend en betrouwbaar, maar ze zijn ook kundig en kritisch. Dit levert een belangrijke meerwaarde voor onze dienstverlening. In 2024 zijn wij opnieuw trots op de KWH-klantwaardering bestaande uit de cijfers: 7,1 voor algemene dienstverlening – 7,9 bij nieuwe huurders – 8,0 bij vertrokken huurders en een 8,5 voor reparaties.



In 2024 hebben wij bij verschillende projecten meerdere bijeenkomsten gehad. Hier zijn wij samen met huurders in gesprek geweest over de projecten en hebben we samen mijlpalen gevierd.

Ook heeft de klantvisie een plek gekregen in ons nieuwe koersplan. Eén van de onderdelen is persoonlijke dienstverlening, waarin we een stap extra doen voor bewoners. Zo bezochten we in 2024 een vijftigtal huurders die langer dan vijftig jaar bij ons huren. Medewerkers hebben een huisbezoek gebracht en namen een attentie mee. Daarnaast zijn twee bewoners, die honderd jaar zijn geworden, door ons in het zonnetje gezet. Deze activiteiten werden enorm gewaardeerd.

Voor de zesde en zevende keer is ons bewonersblad (uitgaven mei en december) uitgebracht. De bewonersbladen stonden in het teken van respectievelijk leefomgeving en betrokkenheid. De bladen zijn positief door onze huurders ontvangen.

Samenwerking

Uit het visitatierapport van 2021 bleek dat Sint Joseph een sterke samenwerkingspartner is. Gezien de grote en complexe volkshuisvestelijke vraagstukken is samenwerking geen pré maar een must. Wij hechten grote waarde aan samenwerking. De samenwerking met collega-corporatie Beter Wonen in Almelo liep plezierig en de samenwerking met de HuurdersAdviesRaad (HAR) is ongewijzigd waardevol gebleken. Door de kritische reflectie en constructieve houding van de HAR zijn er opnieuw mooie resultaten voor onze huurders geboekt.

We hebben in 2024 op verschillende vlakken intensief samengewerkt met het college en de ambtenaren van de gemeente Almelo. Denk daarbij aan duurzaamheid, warmtetransitie, woonwagens, wonen en zorg, vastgoedvraagstukken en bovenal de prestatieafspraken. Ons gezamenlijke doel hierbij is om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de stad Almelo en te werken aan veerkrachtige wijken.

Uiteraard is er ook waardering voor de samenwerking met onze partners in het sociaal- en vastgoeddomein en binnen de vereniging WoON Twente. Binnen het WoON verband hebben wij naast verschillende focusthema's ook bijeenkomsten met deelnemers van huurdersverenigingen en RvC leden georganiseerd. Een belangrijk thema binnen WoON Twente was solidariteit.

Op het maatschappelijk speelveld hebben wij een intensieve en vakkundige samenwerking met de politie Almelo, gemeente Almelo, Avedan en andere partijen ervaren. Helaas zien wij nog steeds dat kwetsbare huurders met veiligheidsrisico's tussen wal en schip vallen. Dit leidt tot onnodige risico's op escalatie en onveilige situaties in de stad. Alle betrokken partijen blijven met elkaar in gesprek om gezamenlijke oplossingsrichtingen te bespreken.

Binnen het platformoverleg Armoedepact maakt Sint Joseph voor haar huurders een mooie verbinding tussen verschillende partijen. Door goed in verbinding te zijn, komen we tot nieuwe ideeën en oplossingen die bijdragen aan verbetering van producten en diensten ten gunste van onze klant.

Sint Joseph is vertegenwoordigd in het bestuur van Platform Stedelijke ontwikkeling Almelo (PSA). Dit platform is een samenwerking van partijen die actief betrokken zijn bij stedelijke ontwikkelingsprojecten in Almelo. We werken samen aan vraagstukken met als doel de stedelijke ontwikkeling en woningbouwopgave in Almelo te versnellen. In 2024 vonden er meerdere bijeenkomsten plaats met onder andere de thema's: imago van Almelo en veerkrachtige wijken.

Jaarlijkse vrijwilligersmiddag

In 2024 hebben wij onze ongeveer zeventig vrijwilligers op een passende wijze in het zonnetje gezet. Tijdens een gezellige middag met spel en buffet werden onze vrijwilligers gewaardeerd en met elkaar verbonden. De leden van onze huurdersvereniging HAR, de leden van de bewonerscommissies, klankbordgroepen en de vele andere vrijwilligers van Sint Joseph zijn wij ook in 2024 dankbaar geweest voor hun inzet. De bijeenkomst werd enorm gewaardeerd.



Ontwikkeling in de organisatie

Sint Joseph is een ondernemende organisatie die in verbinding staat met haar huurders en partners. Met het nieuwe koersplan “Samen Thuis” en de vastgestelde kernwaarden Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar is de missie in 2024 voortgezet. De gesprekken over de kernwaarden hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de organisatie.

Net als voorgaande jaren is er veel geïnvesteerd in het talent van medewerkers. Mede gezien de krappe arbeidsmarkt hechten we veel waarde aan het behoud van medewerkers. Een goede werksfeer, waardering en ontwikkeling staan centraal. Gelukkig is gebleken dat Sint Joseph een goed imago heeft. “Daar voel je je thuis”. De vacatures zijn in 2024 opnieuw zonder vertraging, kwalitatief en kwantitatief met kundige medewerkers ingevuld.

Er is ook veel aandacht geweest voor cybersecurity en risicomanagement. De IT-ontwikkelingen, waaronder AI, gaan snel. Medewerkers zijn hier actief over geïnformeerd en waar nodig in geschoold.

De organisatie heeft meerjarig druk gevoeld van de beperkte financiële middelen en de grote volkshuisvestelijke opgave. Er is hard gewerkt en er zijn veel resultaten geboekt. De overeenkomsten met Reggewoon en De Woonplaats zorgden eind 2024 voor een ontlading binnen de organisatie. Een geweldig moment in combinatie met het 105-jarig bestaan van Sint Joseph op 24 november.

De externe toezichthouders Aw en WSW zijn tevreden over de voortgang van de uitvoering van het bedrijfsplan en de behaalde solidariteitsresultaten. Daarnaast spreken ook de externe relaties zich positief uit over de samenwerking en de resultaten.

Overlastmeldingen blijven aandacht vragen

Hoewel wij in 2024 minder overlastmeldingen kregen ten opzichte van 2023, vroegen ze veel aandacht van onze medewerkers. De praktijk blijkt weerbarstig, ondanks dat onze medewerkers zich samen met partners (preventief) inspannen om de sociale problematiek terug te dringen en/of te voorkomen. Het lukt niet altijd om grip te krijgen op lastige casussen. Een belemmering van medewerking vanuit de GGZ of angst voor melden van overlast (vanwege mogelijke vergelding in de directe omgeving) kan hierbij een rol spelen. Mede vanuit de gemeente Almelo is hier extra aandacht voor. Het aantal ontruimingën is met acht gelijk gebleven aan 2023.

Financieel resultaat jaarrekening 2024

Het financieel resultaat van de jaarrekening 2024 is positief. Dit is vooral het gevolg van de waardeontwikkeling van ons bezit en de financiële afboeking die we moeten doen op onze maatschappelijke investeringen. Wij voldeden in 2024 aan alle ratio's, maar bleven onder bijzonder beheer. Onze opgave en ambitie over lange termijn is immers uitdagend. Sint Joseph is een organisatie zonder winstoogmerk. Wij zijn een sociale verhuurder. Het geldt dat wij genereren met de huren, investeren wij in onze speerpunten waarbij onze klant, onze huurder, centraal staat.

Wat er nog komen gaat

In 2025 gaan we volop aan de slag met het opstarten van en uitvoering geven aan alle projecten die opgenomen zijn in ons bedrijfsplan en voortkomen uit de solidariteitsovereenkomsten. Daarmee werken wij niet alleen aan de kwaliteit van onze woningen, maar ook aan de leefbaarheid en veerkracht in de wijken van Almelo. Wij blijven koersvast werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. We herijken onze strategie voor de lange termijn. Dit betekent niet dat onze koers wijzigt, maar mogelijk wel de weg ernaar toe. Dit is mede afhankelijk van onze financiële positie en de capaciteit binnen de organisatie. In het tweede kwartaal van 2025 verkennen wij met een collega-corporatie een solidariteitsvraagstuk. Wij ervaren steun vanuit diverse bestuurders en daaraan verbonden corporaties binnen WoON Twente. Regionale solidariteit begint een begrip te worden en is niet langer iets waarvoor corporaties weg kunnen kijken. De druk neemt immers overal toe.

We volgen de maatschappelijke- en vastgoedontwikkelingen kritisch. Hierover zijn we voortdurend in gesprek met onze partners en acteren we naar wens, behoefte en noodzaak. We voldoen de komende jaren aan de financiële continuïteitsratio's en aan de financiële discontinuïteitsratio's. De financiële ruimte blijft echter beperkt en heeft invloed op de mogelijkheden die we hebben om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Hierover zijn we regelmatig in gesprek met het Aw, WSW, Aedes en het Ministerie. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk financiën.



Wij geloven dat we op een goede wijze uitvoering gaan geven aan alle ambitieuze plannen in 2025. Dit vraagt continuïteit van de organisatie en daarin hebben wij het volle vertrouwen.

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028	Bedrijfsplan 2029	Bedrijfsplan 2030
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,76	1,55	1,72	1,76	1,65	1,78	1,87	1,83	1,94
LTV	maximaal 65%	maximaal 70%	68%	50%	44%	40%	41%	42%	43%	44%	45%
Solvabiliteit	minimaal 35%	minimaal 30%	18%	39%	48%	55%	53%	53%	53%	52%	54%
Dekkingsratio	maximaal 65%	maximaal 70%	43%	36%	38%	38%	39%	39%	39%	39%	39%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	5.951	2.910	5.951	6.213	5.521	6.789	7.741	7.565	8.928
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	29.935	41.197	29.935	41.864	29.699	28.548	42.627	34.369	27.514
Nieuw aan te trekken financieringen (ter herfinanciering /verruiming)	nb	nb	nvt	nvt	nvt	16.726	21.691	5.935	7.600	11.687	0
FTE ulimo	nb	nb	61	65	62	65	65	65	65	65	65
Onderpandsratio	maximaal 65%	maximaal 70%	47%	39%	41%	41%	42%	42%	42%	43%	42%

De doorkijk naar 2025-2030 betreft het Bedrijfsplan 2025 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2024 en aanpassingen n.a.v. aanvulling op Bedrijfsplan 2025

Zie hoofdstuk financiën voor een nadere toelichting.

Hartelijk dank

Sinds 2019 stond Sint Joseph onder bijzonder beheer. Koersvast hebben wij de afgelopen jaren niet alleen gewerkt aan herstel, maar ook aan wat er echt nodig is voor de opgave in Almelo. Dit heeft naast grote inzet veel loyaliteit en veerkracht gevraagd van alle betrokkenen. Ik ben ongelooflijk blij en dankbaar dat het jaar 2024 is afgesloten met de samenwerkingsovereenkomsten met Reggewoon en De Woonplaats. Dit heeft ertoe geleid dat we vanaf maart 2025 van bijzonder beheer naar verdiepend beheer zijn geplaatst. Dit geeft ons de ruimte om te versnellen en datgene te doen wat ertoe doet voor de huurders in Almelo. De prestaties zijn jaarlijks buitengewoon goed. Dit getuigt van een betrokken, ondernemende en betrouwbare organisatie, waar medewerkers het maximale doen voor onze huurders. Dit doen wij niet alleen, maar samen met onze partners, huurders, de HAR, de OR en de RvC. Dat maakt samenwerken erg plezierig. Heel hartelijk dank allemaal en ik kijk uit naar het jaar 2025!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder

Almelo, 18 juni 2025



2. Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

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

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

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

Onze visie op toezicht en toetsing

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

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

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

De RvC heeft het afgelopen jaar nog meer de rol van advies- en sparringpartner genomen. Dit is een logische ontwikkeling. De organisatie is in control en er spelen strategische vraagstukken. De RvC en de directeur-bestuurder verwachten deze rol ook voor 2025.

In 2024 zijn de rol en de relatie van de RvC met stakeholders verschillende malen onderwerp van gesprek geweest in de RvC. Vanuit de wens om tijdig signalen op te vangen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector en de politiek, willen we hier in begin 2025 met een stakeholdersbijeenkomst aandacht aan besteden.



Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Sint Joseph bestond in 2024 uit vijf leden, waarvan een voorzitter. Twee toezichthouders waren binnen de RvC benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie van Sint Joseph. Aan alle leden van de RvC wordt een aantal algemene eisen gesteld, deze hebben vooral betrekking op persoonlijke competenties. Aanvullend worden er per lid specifieke eisen gesteld, die met name betrekking hebben op inhoudelijke kwaliteit en ervaringsgebieden (zie 'profiel' in onderstaande tabel). Bij de samenstelling van de RvC letten we op voldoende spreiding van deskundigheden en maatschappelijke achtergronden van de leden. De leden van de RvC dienen gezamenlijk te beschikken over de vereiste kennis en ervaring om de doelen van beleid en strategie, de dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering in algemene zin te kunnen beoordelen. Dat gebeurt tijdens vergaderingen of tijdens kennissessies.

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Profiel
E.R. Burgerhout, man (1967) <i>Lid</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i>	Manager Bedrijfsvoering bij Woonconcept.	Adviseur Huurdersvereniging Vivare. Lid RvC Tablis wonen in Sliedrecht.	Financiën
ir. C.T. de Groot, man (1968) <i>Lid, vicevoorzitter</i> <i>Voorzitter remuneratiecommissie</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Directeur Fore-C. Mede-eigenaar Thimo365 bv.	Voorzitter VVE "De Hofstea" in Hellendoorn. Lid RvT De Weerde in Borne.	Volkshuisvesting en vastgoed
J.M.G. Waaijer MBA, vrouw (1972) <i>Lid</i> <i>Voorzitter</i> <i>Lid remuneratiecommissie</i>	Bestuurs- en organisatieadviseur. Eigenaar van Zinvol Zijn.	Voorzitter RvT Stichting Onderwijscentrum Almelo. Lid RvT ZorgAccent Associé bij Lysias Advies.	Bestuurlijk/ Almelo
drs. M. Weekhout, vrouw (1964) <i>Lid</i> <i>Lid auditcommissie</i> <i>Inwerkend lid remuneratiecommissie per november 2024</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i>	Rector Twents Carmel College.	Actueel: Lid Algemeen Bestuur Samenwerkingsverband Passend Onderwijs VO, Regio Twente Oost, voorzitter Rem. Voorzitter Algemeen Bestuur Academische Opleidingsschool Oost Nederland. Lid Themacommissie professionalisering van de schoolorganisatie VO-Raad. Lid DB-rectorenoverleg Stedenband Twente e.o. Lid en secretaris DB-gebruikersvereniging SamenSOM.	Juridisch
A.M. Van der Berg MSc, vrouw (1989) <i>Lid</i> <i>Voordracht huurdersorganisatie</i> <i>Inwerkend lid auditcommissie per november 2024</i>	Afdelingsmanager Ketencapaciteitmanagement - opnamebureau en beddenhuis Medisch Spectrum Twente, Enschede.		Sociaal maatschappelijk

Samenstelling RvC (peildatum 31-12-2024)



Mutaties

Eind 2024 en begin 2025 nemen twee leden van de RvC na een periode van twee termijnen van vier jaar afscheid als lid van de RvC. In juni 2024 werd besloten de vacature voor een lid van de RvC met het profiel Financiën & ICT en de vacature voor een lid van de RvC met het profiel Vastgoed & Innovatie, door openbare werving op te starten. Voor de werving is een bureau geselecteerd en deze begon de werving in het derde kwartaal van 2024. De gesprekken met de kandidaten vonden in november 2024 plaats. De positieve zienswijzen voor de heer M. Zandvoort (profiel Financiën & ICT) en de heer D. Janssen (profiel Vastgoed & Innovatie) zijn door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd.

De eerste termijn van mevrouw Weekhout als lid van de RvC van Sint Joseph eindigt op 25 februari 2025. De RvC ging in haar reguliere vergadering van november 2024 unaniem akkoord met de herbenoeming van mevrouw Weekhout en een verzoek tot goedkeuring is ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Deze positieve zienswijze is inmiddels ook ontvangen.

Commissies

De RvC kent twee commissies: de Selectie- en remuneratiecommissie (Rem) en de Auditcommissie (Ac). De Rem bestaat uit de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid). Mevrouw Weekhout heeft in de Rem vergadering van november 2024 als toehoorder deelgenomen, omdat zij de rol van voorzitter Rem overneemt van de heer De Groot per 1 januari 2025. De Rem kwam in 2024 drie keer bij elkaar. De belangrijkste thema's in 2024 waren de (tussentijdse) evaluatie van de voortgang van de bestuursopdracht 2024 en een eindevaluatie. Daarnaast werd de herbenoeming van mevrouw Weekhout en het voorgenomen benoemingsbesluit van de nieuwe RvC-leden voor de profielen 'Financiën & ICT' en 'Vastgoed & Innovatie' besproken. Voor de herbenoeming van mevrouw Weekhout is de samenstelling van de Rem gewijzigd: Mevrouw Van der Berg is tijdelijk toegetreden tot de Rem voor dit onderdeel, omdat de zittingstermijn van heer De Groot eindigt per 1 januari 2025 en het de herbenoeming van mevrouw Weekhout zelf betreft. Naast bovengenoemde items ging de HAR in april 2024 akkoord met de benoeming van mevrouw Van der Berg als huurderscommissaris, in verband met het naderende einde van de zittingstermijn van huurderscommissaris De Groot.

De Ac bestaat uit de heer Burgerhout (voorzitter) en mevrouw Weekhout. In de laatste vergadering van de Ac heeft mevrouw Van der Berg zitting genomen, aangezien de heer Burgerhout in maart 2025 aftredend lid RvC is. De Ac kwam in 2024 vier keer fysiek bij elkaar en één keer digitaal. Bij de bijeenkomsten waren naast de leden van de Ac de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller aanwezig. Bij twee bijeenkomsten was ook de externe accountant aanwezig. Daarnaast werd regelmatig contact met de organisatie onderhouden via telefoon en mail. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren: de kwartaalrapportages inclusief de ontwikkeling van de financiële ratio's in relatie tot monitoring van het bedrijfsplan, de managementletter en accountantsverslag 2023 van de externe accountant, de voorbereiding van de bespreking van de jaarstukken 2023, het controleplan 2024 van de controller en de externe accountant en de voorbereiding van de bespreking van het Bedrijfsplan 2025. Ook is de actualisatie van het procuratiereglement, de verantwoording van het activiteitenplan 2023 van de controller besproken. In 2024 is ook het functioneren van de externe accountant grondig beoordeeld en heeft de Ac een scenario-aanvulling op het Bedrijfsplan 2024 besproken.

Rooster van aftreden RvC

Het rooster van aftreden per 31 december 2024:

Naam	Benoemd per	Herbenoeming per	Aftreding per	Functie(s)
J.M.G. Waaijer MBA (v)	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
ir. C.T. de Groot (m)	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
E.R. Burgerhout (m)	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025	Voorzitter auditcommissie
M. Weekhout (V)	24-02-2021	24-02-2025	24-02-2029	Lid auditcommissie Inwerkende voorzitter remuneratiecommissie Inwerkende Vicevoorzitter
A.M. Van der Berg	05-04-2023	05-04-2027	05-04-2031	Lid Inwerkend lid auditcommissie



Honorering RvC

In de statuten van Sint Joseph is opgenomen dat de RvC jaarlijks haar vergoeding vaststelt. Als corporatie valt Sint Joseph onder de wet WNT (Wet Normering Topinkomens). De VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) kent daarbovenop een voor alle leden bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'. De RvC heeft bij de vaststelling van de vergoeding deze beroepsregel gehanteerd. Sint Joseph valt in de grootteklasse F. Daarbij is de geadviseerde bezoldigingsmaxima voor een lid en een voorzitter gehanteerd. Voor het jaar 2024 betekende dit:

Naam	2024 in €	2023 in €
E.R. Burgerhout	15.600	13.040
C.T. de Groot	15.600	13.040
J.M.G. Waaijer, voorzitter	23.400	19.560
M. Weekhout	15.600	13.040
A.M. Van der Berg	15.600	9.637

Onkosten van de RvC worden op declaratiebasis vergoed. De leden ontvangen € 0,23 kilometervergoeding. De RvC heeft in 2024 voor in totaal € 755 aan fiscaal onbelaste reiskosten gedeclareerd en vergoed gekregen. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan leden van de RvC.

Governance en compliance

De RvC zag toe op de naleving van wet- en regelgeving, statuten en eigen reglementen. Alle relevante onderwerpen die de RvC periodiek moet bespreken, zijn geïnventariseerd, opgenomen in de jaarplanning en tijdens vergaderingen behandeld. Sint Joseph conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle bepalingen uit deze code zijn nageleefd. Naar oordeel van de RvC is voldaan aan de eisen voor onafhankelijkheid. Ook is in de vergadering van de RvC aandacht geweest voor vastgoedbezit van directeur-bestuurder en toezichthouders. Eén toezichthouder heeft gemeld een woning naast de eigen woning te bezitten buiten de woningmarktregio van Sint Joseph en deze niet te verhuren. Volgens het oordeel van de RvC is dit niet in strijd met de Governancecode en de handreiking Vastgoed. De directeur-bestuurder en de overige toezichthouders bezitten geen vastgoed naast de eigen woning.

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

Taakopvatting

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

Om een goed beeld te behouden van de dynamiek, actuele ontwikkelingen en organisatiecultuur nemen RvC-leden periodiek deel aan interne stages en personeelsbijeenkomsten. Ook in 2024 maakte de RvC samen met de directeur-bestuurder, het MT en een aantal medewerkers een rondgang langs bezit. Het thema was wonen en zorg. Net als in voorgaande jaren heeft een afvaardiging van de RvC gesprekken gevoerd met de HuurdersAdviesRaad (HAR) en de Ondernemingsraad (OR). In 2024 vonden ook gesprekken plaats tussen de voltallige RvC en beide raden.



Relatie met het bestuur

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur. Deze functie vervult mevrouw Beumer. Zij trad in dienst per 1 maart 2018 voor een periode van vier jaar. In 2021 is zij herbenoemd voor vier jaar. Tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC vindt frequent werkoverleg plaats. Hierbij worden relevante zaken besproken. Dat gebeurt in een open sfeer. Daarnaast communiceert de directeur-bestuurder regelmatig per mail of WhatsApp over zeer actuele zaken die de RvC aangaan.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur door middel van een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. De gesprekken in 2024 werden gevoerd door de remuneratiecommissie, de heer De Groot (voorzitter) en mevrouw Waaijer (lid). Bij het laatste gesprek in december, schoof vervangend inwerkend lid van de heer De Groot, mevrouw Weekhout aan.

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid voor het bestuur is afgeleid van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Op basis hiervan is het salaris van de directeur-bestuurder, mevrouw Beumer, vastgesteld. Het salaris van het bestuur voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt.

Het brutoloon (inclusief vakantiegeld) in 2024 bedroeg € 152.980,-. Daarnaast werd conform de cao voor woningcorporaties pensioenpremie betaald. Additionele betalingen van pensioenpremie vonden niet plaats.

Naam	Functie	Datum indienst- treding	Deeltijd	Beloning*)	Belastbare Onkosten- vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Uitkering wegens beëindiging dienstverband
C.M. Beumer	Bestuurder	01-03-2018	1,0	€ 152.980	€ 0	€ 22.611	n.v.t.

*) Betreft totaal brutoloon

De directeur-bestuurder maakte in 2024 gebruik van een elektrische auto op naam van Sint Joseph. De netto leasekosten zijn verdisconteerd met reiskosten en een eigen bijdrage en hebben daarmee geen financiële gevolgen voor Sint Joseph en de WNT. Over 2024 zijn geen reiskosten gedeclareerd. Door Sint Joseph zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan het bestuur. De bezoldiging van het bestuur wordt openbaar gemaakt via publicatie van de jaarrekening op de website van Sint Joseph.

Mevrouw Beumer vervulde in 2024 de volgende relevante nevenfuncties:

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

De directeur-bestuurder maakte in 2024 geen melding aan de RvC van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Opleidingen

De RvC maakt twee keer per jaar afspraken over de opleidingsbehoefte. Alle leden zorgden voor voldoende bijscholing en het behalen van de benodigde PE-punten. Hieronder staan de PE-punten weergegeven die zijn behaald in 2023 en 2024.



Overzicht behaalde PE-punten door de Raad van Commissarissen:

Naam	PE-punten	
	2024	2023
E.R. Burgerhout	6	5
C.T. de Groot	7	7
J.M.G. Waaijer	6	8
M. Weekhout	72	9
A.M. Van der Berg	7	4

Overzicht behaalde PE-punten bestuur:

Naam	PE-punten	
	2024	2023
C.M. Beumer	38	41

Het toezicht in 2024

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

Prestatieafspraken gemeente Almelo

De huurdersverenigingen SHBW en HAR, woningcorporatie Beter Wonen, de gemeente Almelo en Sint Joseph hebben afgesproken te gaan werken met lange-termijn-afspraken, gebaseerd op de Woonvisie 2020 -2030 van de gemeente Almelo. Vanaf 2022 maken de partijen in Almelo afspraken voor een periode van vier jaar. Per meerjarige afspraak maken partijen gezamenlijk de plannen en eigen voornemens concreet in de vorm van een activiteitenlijst voor het komende jaar. Onderdeel van de cyclus is de jaarlijkse monitoring. Het bestuurlijk vastgestelde actieprogramma 2025 is behandeld in de RvC.

Solidariteit

In november 2024 is de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Reggewoon en Sint Joseph. De RvC heeft hiermee instemming gegeven aan het renoveren en verduurzamen van 111 woningen in de wijk Westeres. Daarnaast kan Sint Joseph voor de huurders in Almelo aan de slag met negentig nieuwbouwwoningen.

De Woonplaats en Sint Joseph hebben in december 2024 hun handtekening gezet onder een solidariteitsovereenkomst, waarbij De Woonplaats een deel van de nieuwbouwpoging van Sint Joseph in Almelo overneemt. De solidariteitsbijdrage van De Woonplaats bestaat uit de realisatie van 32 nieuwe sociale huurwoningen in de wijk Rumerslanden. Sint Joseph verhuurt de woningen en blijft het gezicht en aanspreekpunt voor de bewoners. De woningen passen perfect in de herontwikkeling van de wijken Rumerslanden en Sluitersveld.

Frauderisicobeheersing en integraal risicomanagement

Risicomanagement en strategische risico's worden ieder jaar besproken door de RvC. In november 2024 heeft een externe deskundige een themabijeenkomst over risicomanagement georganiseerd voor de RvC van Sint Joseph. Frauderisico's en beheersing is meerdere keren aan bod gekomen in de RvC, onder meer in het gesprek met de accountant. In 2024 heeft de RvC het frauderesponsplan vastgesteld. De inventarisatie van de belangrijkste operationele, fraude- en compliance risico's is basis voor de audits in het jaarlijkse activiteitenplan van de controller dat besproken en goedgekeurd is door de RvC.

Samenwerking

Sint Joseph heeft net als in voorgaande jaren de nodige initiatieven ontplooid om extra financiële middelen aan te trekken. Dit om, ondanks het tekort aan financiële middelen, de grote maatschappelijke opgaven op te pakken, bij te kunnen dragen in Almelo via grote renovatie van woningen en sloop-nieuwbouwprojecten. In 2024 zijn overeenkomsten gesloten met de woningcorporaties Reggewoon en De Woonplaats waarmee deze corporaties vanuit het oogpunt van solidariteit in de regio, bijdragen aan de opgaven in Almelo.

Evaluatie externe accountant

In 2024 heeft de auditcommissie samen met de directeur-bestuurder, controller, manager Bedrijfsvoering en betrokken medewerkers van Bedrijfsvoering een grondige beoordeling van het functioneren van de externe



accountant, BDO, uitgevoerd. De auditcommissie concludeert dat BDO goed functioneert en is zeer tevreden met de natuurlijke adviesfunctie in relatie tot de strategische ontwikkelingen bij Sint Joseph. De RvC heeft de evaluatie besproken en besloten de samenwerking te continueren.

Organisatie

De RvC heeft zich in 2024 regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van het MT. De RvC heeft twee keer gesproken met de OR.

Governance-inspectie Aw (Autoriteit Woningcorporaties)

Er is regelmatig contact geweest met de Aw door directeur-bestuurder en MT. Er heeft in 2024 geen governance-inspectie plaatsgevonden. De RvC en de directeur-bestuurder hebben gezamenlijk op grond van de statuten (art. 7, lid 8) van Sint Joseph opdracht gegeven voor de visitatie 2025 over de periode 2021 t/m 2024.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in december 2024 haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een extern bureau. De directeur-bestuurder en de secretaris namen deel aan de zelfevaluatie. Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat de RvC in balans is en positief-kritisch toezicht houdt. Met het vertrek van twee RvC leden en de komst van twee nieuwe leden verandert de samenstelling en de dynamiek. Het is van belang een goede balans te houden tussen ruimte en vertrouwen geven en kritisch volgen en doorvragen.

Bijeenkomsten

In 2024 vonden vijf reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur. Er was één reguliere overlegvergadering extra waarin een besluit werd genomen over de keuze voor het wervings- en selectiebureau om twee nieuwe RvC leden te werven. De commissarissen waren alle vergaderingen (100%) aanwezig. Daarnaast was er een themabijeenkomst en een strategische sessie. Ook zijn twee gesprekken met de OR en twee gesprekken met de HAR gevoerd, waarbij beide raden één keer met de voltallige RvC in gesprek zijn geweest. De RvC heeft, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een overleg met de externe accountant gehad over diens bevindingen bij de controle van de jaarstukken 2023. In oktober heeft er tevens een ontmoetingsbijeenkomst plaatsgevonden tussen de RvC-raden Sint Joseph en de corporatie Beter Wonen in Almelo.

Besluiten

Op grond van artikel 36, lid 3 van de Woningwet doet de RvC afzonderlijk verslag van de wijze waarop zij in het verslagjaar uitvoering heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens specifieke bepalingen van de Woningwet. De belangrijkste besluiten in 2024 waren:

- Het Koersplan 'Samen thuis' 2024-2027.
- Portefeuillestrategie 2023-2038.
- Het Investeringsvoorstel De Juffers.
- Huuraanpassing 2024.
- Actualisatie procuratieregeling.
- Goedkeuring aanvulling Bedrijfsplan 2024.
- Het Sloopbesluit Wijk Rumerslanden.
- Het Investeringsvoorstel 32 nieuwbouwwoningen Rumerslanden.
- De Beslisnotitie en overeenkomst op hoofdlijnen tussen Sint Joseph en Reggewoon over de activa-passiva transactie van 111 woningen in de wijk Westeres en een garantie voor negentig nieuwbouwwoningen.
- Het Investeringsvoorstel fase 4 Drakensteyn Hoog.
- Het investeringsvoorstel fase 4 Burcht/ Elswout.
- Overname nieuwbouwpogave Rumerslanden Sint Joseph/De Woonplaats.
- Het Fiscaal statuut inclusief fiscaal Jaarplan 2024, de bestuursopdracht 2025, het jaarverslag 2023 en de jaarrekening 2023, het Bedrijfsplan 2025 (Jaarplan 2025, financiële begroting 2025, treasuryjaarplan 2025 en de meerjarenraming 2025-2034).
- Het Voorgenomen benoemingsbesluit van een toezichthouder met het profiel Financiën & ICT.
- Het Voorgenomen benoemingsbesluit van een toezichthouder met het profiel Vastgoed & Innovatie.
- Het Voorgenomen herbenoemingsbesluit van mevrouw Weekhout met het profiel Juridisch.



Ten slotte

2024 was wederom een bijzonder jaar voor Sint Joseph. Er is intensief gewerkt en verder gebouwd aan een sterke en toekomstbestendige organisatie die in staat is de stedelijke opgaven effectief aan te pakken. Het jaar was ook bijzonder door de twee overeenkomsten met Reggewoon en De Woonplaats. Sint Joseph heeft hiermee een voortrekkersrol gehad. Dit is landelijk niet onopgemerkt gebleven en heeft daar zaken in beweging gezet. We zien uit naar de vele projecten die in 2025 in uitvoering gaan en waarmee Sint Joseph optimaal bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

De RvC spreekt haar dank uit aan de directeur-bestuurder, de medewerkers van Sint Joseph en de huurdersvertegenwoordigers voor hun toewijding, flexibiliteit en inzet in 2024.

Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen het jaar 2025 tegemoet.

Jolanda Waaijer, voorzitter
Chris de Groot
Marjan Weekhout
Edwin Burgerhout
Arlette van der Berg

Almelo, februari 2025



3. Verslag HuurdersAdviesRaad



Algemeen

De HuurdersAdviesRaad (hierna: HAR) van Sint Joseph bestond per 31 december 2024 uit vijf leden. Op de huurdersvergadering van 1 april 2025 zal de HAR en nieuw lid ter benoeming voordragen. Vooruitlopend op de benoeming is het aspirant-lid al aanwezig bij de verschillende vergaderingen. Op 16 december 2024 hebben wij op passende wijze afscheid genomen van HAR-lid mevrouw A. Krijnen, het langstzittend lid en tevens vicevoorzitter. Ook in dit verslag willen wij mevrouw Krijnen hartelijk dankzeggen voor al het werk dat zij voor de HAR en dus voor de huurders van Sint Joseph heeft gedaan.

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

De jaarlijkse huurdersvergadering werd gehouden op 26 maart 2024 in wijkgebouw De Trefhoek. De vergadering werd goed bezocht en verliep in goede sfeer. Op deze huurdersbijeenkomst heeft de HAR zich verantwoord over het beleid van het voorgaande jaar. De vergadering heeft op voordracht van de HAR, benoemd tot lid van de HAR: mevrouw M. Vos.

Bij de tussentijdse voortgangs- en evaluatievergaderingen over de prestatieafspraken was ook de HAR aanwezig. De andere partijen aan tafel zijn de gemeente Almelo, de corporaties Sint Joseph en Beter Wonen en de huurdersorganisatie van Beter Wonen. Het doel van deze vergaderingen is het kritisch volgen en waar nodig aanpassen van de gemaakte afspraken. Op deze bijeenkomsten is ook het actieprogramma 2025 opgesteld. De HAR heeft in deze bijeenkomsten haar inbreng kunnen geven.

Achterban

In 2024 is er weer een aantal contactmomenten geweest met de achterban, de huurders van Sint Joseph. De jaarvergadering vond, zoals gezegd, plaats op 26 maart 2024. Op 15 oktober 2024 vond de jaarlijkse bijeenkomst met de bewonerscommissies plaats. Het was een goede en constructieve bijeenkomst. De door de HAR uitgenodigde spreker hield een interessante presentatie over de VoorzieningenWijzer. Zorgelijk is het steeds geringer wordend aantal bewonerscommissies.

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

In 2024 zijn twee edities van het bewonersblad uitgebracht. Het blad wordt door de huurders zeer gewaardeerd. In het bewonersblad wordt ruimte gereserveerd voor een bijdrage van de HAR. De HAR heeft aan elk bewonersblad een bijdrage geleverd.

Voor het jaar 2025 heeft de HAR als speerpunt "leefbaarheid in de wijken" gekozen. Een nieuw initiatief van de HAR is het bezoeken van de bewonerscommissies. Bij de gesprekken tijdens die bezoeken zal leefbaarheid een vast onderwerp zijn. Het voornemen is om de commissies minimaal één keer per jaar te spreken. Eind 2024 is al een begin gemaakt met de bezoeken. De HAR zet zich maximaal in om zoveel mogelijk betrokkenheid bij de huurders te creëren.

Ontwikkelingen

Er zijn de laatste jaren door Sint Joseph gesprekken gevoerd met naburige wooncorporaties om te komen tot samenwerking, om zo beter aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo te kunnen voldoen. Ook een fusie werd niet uitgesloten. Zeer positief bleek uiteindelijk de uitkomst van de gesprekken met woningbouwcorporatie Reggewoon te Wierden en Nijverdal. De verkoop van 111 woningen in de wijk Westeres aan Reggewoon kon eind 2024 worden afgerond. Deze woningen worden vanaf 2025 door Reggewoon grootschalig gerenoveerd. Een wezenlijk onderdeel



van de overeenkomst is de optie tot terugkoop door Sint Joseph van deze woningen. Een prachtige deal waarmee voor de huurders aan een jarenlange onzekerheid een eind is gekomen. De HAR heeft van haar adviesrecht gebruik gemaakt door positief over de overeenkomst te oordelen.

Reggewoon gaat daarnaast voor Sint Joseph nog een aantal nieuwbouwwoningen in Almelo realiseren. De HAR is gedurende het hele proces met Reggewoon op de hoogte gehouden. In 2024 zijn verschillende renovatieprojecten opgeleverd, dan wel in uitvoering genomen.

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

Instemming en adviezen

De HAR heeft in 2024 twee instemmingsverzoeken en vijf adviesaanvragen ontvangen van Sint Joseph en hier op gereageerd. De HAR is tevens akkoord gegaan met het voorstel van de RvC om Arlette van der Berg te benoemen als commissaris namens de huurders (opvolger van Chris de Groot).

Samenwerking

Gedurende 2024 werd de uitstekende verstandhouding tussen en samenwerking met de huurdersorganisatie van Beter Wonen voortgezet. Deze prettige samenwerking hopen wij ook in de toekomst te continueren.

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

Ten slotte

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

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

P. Roskam
voorzitter HAR

Almelo, januari 2025



4. Verslag Ondernemingsraad

Algemeen

De Ondernemingsraad (hierna OR) van Sint Joseph, bestaande uit vijf leden op 31 december 2024, heeft in het jaar 2024 actief bijgedragen aan een open en transparante communicatie met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (hierna RvC). Gedurende het jaar heeft de OR verschillende overlegvergaderingen gehad met de directeur-bestuurder en heeft zij tweemaal overleg gevoerd met de RvC.

Verkiezingen

In juni 2024 zouden volgens protocol verkiezingen gehouden moeten worden voor de OR van Sint Joseph. Echter, door de aanmelding van een nieuw lid werd de raad weer samengesteld uit vijf leden, waardoor het niet nodig was om verkiezingen uit te schrijven.

Overleg met Raad van Commissarissen

Ook in 2024 heeft de OR tweemaal een overleg gehad met de RvC: één keer met de voltallige RvC en één keer met een afvaardiging van de RvC. Deze gesprekken waren divers van aard, waarbij de RvC zich zeer betrokken toonde bij de besproken onderwerpen. De openheid en de positieve benadering van de RvC dragen bij aan een constructieve en waardevolle samenwerking.

Regionale bijeenkomsten

De OR heeft in 2024 opnieuw actief deelgenomen aan regionale bijeenkomsten van het OR-platform, die fysiek plaatsvonden bij verschillende collega-corporaties. Tijdens deze bijeenkomsten werden ervaringen en inzichten gedeeld, evenals de gezamenlijke uitdagingen voor zowel corporaties als ondernemingsraden. Afgelopen jaar hebben drie nieuwe corporaties zich bij het OR-platform aangesloten: Mijande, Reggewoon en Viverion.

Behandelde aanvragen en verzoeken

Wat betreft de behandelde aanvragen en verzoeken was het een rustig jaar voor de OR. In 2024 werd er op de valreep één adviesaanvraag ingediend. Dit ging over de voorgenomen benoemingen inzake twee vacatures voor leden van de RvC. De OR heeft hierover een positief advies uitgebracht. Daarnaast werd het jaarlijkse instemmingsverzoek ingediend voor de verplichte vrije dagen. Hier is mee ingestemd.

Conclusie

Het jaar 2024 was voor de OR van Sint Joseph relatief rustig, maar dit betekent niet dat er geen belangrijke samenwerking en betrokkenheid was. De open communicatie en positieve interactie met zowel de directeur-bestuurder als de RvC worden als bijzonder waardevol ervaren. Dit onderstreept het belang van een proactieve OR die enerzijds de belangen van de medewerkers behartigt en anderzijds het bedrijfsbelang in het oog houdt.

Addie Rödel
voorzitter Ondernemingsraad

Almelo, januari 2025



5. Financiën

Inleiding

Als corporatie onder bijzonder beheer is het cruciaal om een duidelijk beeld te hebben van de opgave en financiële positie, zowel nu als in de toekomst. Dit stelt ons in staat om te bepalen wat we zelfstandig financieel kunnen realiseren en waarvoor we alternatieve oplossingen moeten zoeken. Het realiseren van de opgave staat immers bovenaan. Daarbij gaat het er niet perse om dat Sint Joseph deze zelf(standig) realiseert, als deze maar gerealiseerd wordt. Daarom hebben we veel aandacht voor financiële sturing en vastgoedsturing.

Begin 2023 hebben we onze portefeuillestrategie en complexstrategieën geactualiseerd, waardoor we een beter beeld hebben van de opgave in Almelo voor Sint Joseph. We hebben goed in beeld wat we daarvan zelf kunnen financieren en voor welk deel we aanvullende middelen moeten organiseren. Op middellange termijn zien we immers dat de financiële middelen van Sint Joseph te beperkt zijn om de volledige opgave zelfstandig te kunnen realiseren. Dat betekent dat we op zoek zijn gegaan en blijven gaan naar de middelen die daarvoor nodig zijn. Zo hebben we eind 2024 afspraken gemaakt met Reggewoon en De Woonplaats over overname van bezit en opgaven in Almelo. Ook in 2025 gaan we in gesprek met corporaties in de regio over solidariteit.

Het financieel beleid omvat:

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

Sturing

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

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

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



Kaders

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

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

Financiële kaders

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

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

Norm	Norm Aw DAEB tak	Norm Aw niet-DAEB tak	Norm WSW Totaal	Interne signalerings- norm
ICR	Minimaal 1,4	Minimaal 1,8	Minimaal 1,4	Minimaal 1,5
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 65%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Minimaal 30%	Minimaal 30%	Minimaal 30%	Minimaal 35%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 70%	Maximaal 65%
Onderpandsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	n.v.t.	n.v.t.	Maximaal 70%	Maximaal 65%

We hebben de eigen normen voor de ICR, de solvabiliteit en de LTV iets scherper gezet dan de normen van het WSW. De reden om wat ruimte aan te houden ten opzichte van de Aw/WSW-normen is om bij mogelijke tegenslagen zelf de regie te houden door tijdig bij te sturen. Wanneer we niet voldoen aan de eigen signaleringsnorm, gaan we kijken naar alternatieve manieren om enerzijds onze opgave te realiseren en anderzijds te voldoen aan de ratio's. De interne signaleringsnorm is daarbij geen absolute grens, maar duidelijk een signaleringsgrens.

Continuïteitsratio's

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

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

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

Discontinuïteitsratio's

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

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



Realisatie 2024 en doorkijk komende jaren

Ratio	Eigen normen	Norm WSW/Aw	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Bedrijfsplan 2025	Bedrijfsplan 2026	Bedrijfsplan 2027	Bedrijfsplan 2028	Bedrijfsplan 2029	Bedrijfsplan 2030
ICR	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,76	1,55	1,72	1,76	1,65	1,78	1,87	1,83	1,94
<i>Daeb</i>	minimaal 1,5	minimaal 1,4	1,64	1,40	1,57	1,68	1,55	1,66	1,75	1,70	1,82
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 1,8	minimaal 1,8	3,95	4,04	4,49	3,26	3,53	4,15	4,26	4,51	4,55
LTV	maximaal 65%	maximaal 70%	68%	50%	44%	40%	41%	42%	43%	44%	45%
<i>Daeb</i>	maximaal 65%	maximaal 70%	72%	53%	46%	41%	43%	44%	45%	46%	46%
<i>Niet-daeb</i>	maximaal 65%	maximaal 70%	38%	25%	26%	25%	25%	25%	26%	25%	24%
Solvabiliteit	minimaal 35%	minimaal 30%	18%	39%	48%	55%	53%	53%	53%	52%	54%
<i>Daeb</i>	minimaal 35%	minimaal 30%	18%	39%	48%	55%	53%	53%	53%	52%	54%
<i>Niet-daeb</i>	minimaal 35%	minimaal 30%	65%	76%	74%	75%	76%	76%	75%	76%	77%
Dekkingsratio **	maximaal 65%	maximaal 70%	43%	36%	38%	38%	39%	39%	39%	39%	39%
Operationele Kasstroom x €1.000	nb	nb	5.951	2.910	5.951	6.213	5.521	6.789	7.741	7.565	8.928
Geplande Investerings en onderhouds-uitgaven	nb	nb	29.935	41.197	29.935	41.864	29.699	28.548	42.627	34.369	27.514
Onderpandsratio *	maximaal 65%	maximaal 70%	47%	39%	41%	41%	42%	42%	42%	43%	42%
* De onderpandsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2025											
** De dekkingsratio van de toekomstige bedrijfsplannen is berekend op basis van WAL5-rentecurve uit BP 2025											
De doorkijk naar 2025-2030 betreft het Bedrijfsplan 2025 (en verder) geactualiseerd op basis van jaarrekening 2024 en aanpassingen n.a.v. aanvulling op Bedrijfsplan 2025											

Mede door een hoge leningenportefeuille en een hoge rentelast is onze operationele kasstroom te zwak voor de totale noodzakelijke opgave. We kunnen onze opgave voor de komende jaren alleen financieren door een deel van ons bezit te verkopen. Daarnaast dragen de huidige onzekere marktontwikkelingen niet bij aan de langjarige financiële positie van Sint Joseph. Zo zijn we kwetsbaar voor externe ontwikkelingen, zoals rentestijgingen en huurbevrozingen. Dat is de reden dat Sint Joseph onder bijzonder beheer (danwel verdiepend beheer) blijft en er langjarig geen duurzaam verdienmodel is. Dit zal overigens voor een groot deel van de corporaties in Nederland het geval zijn. Gelet op onze financiële positie en de kwaliteit van ons bezit, hebben we hier echter sneller mee te maken dan anderen. We willen zo goed mogelijk invulling geven aan onze langjarige opgave. We blijven actief op zoek naar andere financieringsmogelijkheden, zoals bijdragen van corporaties en bijvoorbeeld een mogelijke intensieve samenwerking met een corporatie, om op langere termijn bij te dragen aan de opgave in Almelo.

De ICR is ten opzichte van de jaarrekening 2023 wel iets verbeterd als gevolg van de solidariteitsbijdragen van Reggewoon en De Woonplaats. Het is belangrijk om te realiseren dat het slechts een momentopname is. Sint Joseph gaat/moet de komende twintig jaar flink (noodzakelijk en verplicht) investeren in Almelo. Een groot deel van deze investeringen is financieel onrendabel en zal op termijn een grote wissel trekken op de financiële positie van Sint Joseph. Binnen de financiële mogelijkheden doen we het maximale. We blijven op de korte termijn voldoen aan de ratio's, maar kunnen daardoor geen structurele invulling geven aan de langjarige noodzakelijke opgave in Almelo.

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



Analyse jaarresultaat DAEB en niet-DAEB

(* 1.000)	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Huuropbrengsten	36.121	36.741	35.531
Overige opbrengsten	1.582	1.213	1.374
Lasten servicecontracten	-1.633	-1.143	-1.655
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.647	-2.634	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.944	-14.790	-11.985
Overige directe operationele lasten	-2.420	-2.479	-2.371
Netto resultaat exploitatie	16.059	16.908	18.838
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	2.652	2.709	2.265
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.437	46.484	-112.955
Netto resultaat overige activiteiten	-	-1	1
Overige organisatiekosten	-2.620	-1.958	-2.305
Leefbaarheid	-1.328	-1.234	-1.170
Saldo financiële baten en lasten	-8.556	-8.795	-8.096
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18.644	54.113	-103.422
Belastingen	656	754	2.319
RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.300	54.867	-101.103

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

Resultaat 2024 ten opzichte van de begroting 2024

Over 2024 is een resultaat van € 54,9 miljoen gerealiseerd ten opzichte van een begroot positief resultaat van € 19,3 miljoen. Het resultaat in 2024 wijkt daarmee € 35,6 miljoen af van de begroting. Dit wordt als volgt verklaard:

- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 34,0 miljoen hoger dan begroot. Dit hangt samen met de stijging van de waarde van het vastgoed.

Resultaat 2024 ten opzichte van de resultaat 2023

In 2024 is een resultaat gerealiseerd van € 54,9 miljoen positief. In vergelijking tot het gerealiseerd resultaat in 2023 van € 101,3 miljoen negatief is dit een stijging van € 156,2 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 159,5 miljoen hoger dan in 2023. Dit hangt samen met de stijging van de waarde van het vastgoed in 2024 in tegenstelling tot een daling van de waarde in 2023.
- In 2024 hebben we ten opzichte van 2023 € 2,8 miljoen meer uitgegeven aan onderhoud.



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

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

(* 1.000)	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Ontvangsten	37.725	38.193	37.019
Uitgaven	-33.528	-32.552	-31.068
Operationele kasstroom	4.197	5.641	5.951
MVA ingaande kasstroom (verkopen)	6.444	6.397	8.008
MVA uitgaande kasstroom (investeringen)	-31.849	-27.256	-19.394
FVA ingaande/uitgaande kasstroom	5	-	-
(Des)investeringskasstroom	-25.400	-20.859	-11.386
Ingaande financieringen (nieuwe leningen)	22.039	15.000	4.000
Uitgaande financieringen (aflossingen)	-842	-836	-821
Financieringskasstroom	21.197	14.164	3.179
Totale mutatie Liquide middelen	-6	-1.054	-2.256

In 2024 is voor € 0,8 miljoen aan leningen afgelost. Er zijn drie nieuwe leningen van elk € 5 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van respectievelijk 3,274% (20 jaar), 3,265% (25 jaar) en 2,945% (25 jaar). Onze totale leningenportefeuille bedraagt eind 2024 € 218 miljoen (2023: € 204 miljoen) en heeft een gewogen gemiddeld rentepercentage van 3,67% (2023: 3,77%). Hiervan is € 15 miljoen in de vorm van een variabele hoofdsomlening. Deze is momenteel volledig benut. Mocht er tijdelijk overliquiditeit zijn, dan kunnen we deze gebruiken om de variabele hoofdsomlening af te lossen om daarna weer op te nemen als dat nodig blijkt. Sint Joseph heeft de beschikking over een kredietruimte van € 2,5 miljoen en eind 2024 een positief saldo op haar rekening-courant bij de ING van € 2,5 miljoen en een deposito van € 1,9 miljoen. Sint Joseph heeft geen overtollige liquide middelen belegd in 2024. Naast de totale leningenportefeuille hebben we eind 2024 een obligolening (variabele hoofdsomlening) van € 5,3 miljoen ten behoeve van de achtervangverplichting bij het WSW. Hier is eind 2024 nog niks van opgenomen door het WSW.

Financiële instrumenten (derivaten)

Sint Joseph heeft geen derivatenpositie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Sint Joseph bepaalt de marktwaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed waarderen we full. Het jaar 2024 laat een stijging zien van de woningprijzen in Almelo. Op basis van de versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van maart 2024 liet de marktwaarde een stijging zien van 8,8%. Dit hangt onder andere samen met een lagere disconteringsvoet die toegepast moest worden.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde in verhuurde staat

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



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

De jaarrekening 2024 is gebaseerd op de Beleidswaarde 2.0. De vorige methodiek kende enkele bezwaren, zoals de volatiliteit van de marktdisconteringsvoet en de complexiteit van de eindwaarde. In de Beleidswaarde 2.0 wordt een standaard disconteringsvoet gehanteerd. Voor 2024 is deze voor het DAEB bezit 4,11% en voor het niet-DAEB bezit 4,60%. In de Beleidswaarde 2.0 is de horizon vastgesteld op 60 jaar zonder eindwaarde. Daarnaast hanteert Sint Joseph de volgende uitgangspunten:

- In de bepaling van de beleidswaarde rekenen wij met een streefhuur gebaseerd op ons Huurbeleid 2023-2026. Het streefhuurbeleid van Sint Joseph is met name gericht op de aftoppingsgrenzen.
- Met ingang van de jaarrekening 2024 wordt per woning met een E-, F- of G-label een waardedaling ingerekend.
- De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) over een periode van 60 jaar. Sint Joseph vindt dat het al lastig is om een periode van 10-15 jaar vooruit te kijken ten aanzien van de MJOB. Wij hebben daarom de beleidsnorm voor het onderhoud voor de eerste 15 jaar overgenomen uit onze MJOB. Voor jaar 16 t/m 60 hebben wij per jaar de gemiddelde norm over de laatste 45 jaar opgenomen.
- De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en RvC goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2034. De beheerlastennorm is gebaseerd op een exploitatieperiode van 25 jaar.

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

Het bestuur van Sint Joseph heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit bedraagt circa € 180 miljoen.

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



6. Risicobeheersing

Algemeen

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

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

Onze risicobereidheid voor wat betreft financiële termen is dat we uitgaan van de minimaal noodzakelijk geachte ratio's (ICR, LTV etc.). Voor wat betreft kwalitatieve aspecten is uitgegaan van de in ons nieuwe koersplan nagestreefde doelstellingen van betaalbare, verduurzaamde woningen voor al onze doelgroepen in veerkrachtige, groene wijken. We willen hierbij een betrokken, ondernemende en betrouwbare organisatie zijn. We tolereren geen fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Frauderisicobeheersing

Sint Joseph is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. Ieder jaar vindt een actualisatie van frauderisicobeheersingsmaatregelen plaats. Deze worden door het MT, de directeur-bestuurder en de RvC besproken. Wij hebben in 2024 geen aanleiding gezien om te veronderstellen dat er sprake is van verhoogde frauderisico's.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Sint Joseph en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom heeft Sint Joseph een integriteitscode opgesteld. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt continu uitgedragen door de directeur-bestuurder en management en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waar medewerkers eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen melden. Dit staat ook beschreven in de bij de integriteitscode horende meldregeling van Sint Joseph. Deze meldregeling is in 2023 geactualiseerd en daarmee aangepast aan gewijzigde Europese regelgeving. De meldregeling staat ook op onze website. De integriteitscode uit 2022 is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en het risico op 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, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat het doorbreken van controles wordt gesignaleerd. Sint Joseph is van mening dat passende soft controls een grote rol spelen in het voorkomen van fraude.

Soft controls

Bij risicomanagement zijn gedrag en cultuur, de zogenaamde 'soft controls', binnen een organisatie belangrijk voor het (h)erkennen van risico's, de effectiviteit van de beheersmaatregelen en daarmee het beheersen van risico's. Uit eerdere onderzoeken door de controller is gebleken dat de soft controls voldoende tot zeer goed ontwikkeld zijn en passen bij de cultuur van Sint Joseph. Hiermee ondersteunen de soft controls de effectiviteit van de beheersing van



risico's. Het ontwikkelen en 'meten' van soft controls is een continu proces. In de dagelijkse bedrijfsvoering krijgen soft controls volop aandacht. Transparantie, betrokkenheid en actief verbinding zoeken tussen directie, management en medewerkers over en weer is een belangrijk item binnen Sint Joseph. In afdelingen waar veel wijzigingen zijn geweest 'meet' de controller de soft controls opnieuw. Dit gebeurt door middel van interviews of andere methodieken.

Belangrijkste risico's en risicothema's

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

Het niet kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en het niet hebben van een langjarig duurzaam verdienmodel zijn daarom gekwalificeerd als belangrijke risico's voor Sint Joseph. Onderstaand geven we de in 2024 voor ons belangrijkste geïdentificeerde risico's aan met de beheersmaatregelen:



Algemeen beheersingskader

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



Vastgoed

Het belangrijkste bezit van Sint Joseph is de vastgoedvoorraad en met name (sociale) huurwoningen. Om onze vastgoedportefeuille goed te managen en om ervoor te zorgen dat Sint Joseph een woningvoorraad heeft die in omvang en kwaliteit is afgestemd op de woningmarkt, hebben we een portefeuillestrategie. Hierin beschrijven wij de omvang en samenstelling van onze huidige en toekomstige portefeuille. In 2023 is de portefeuillestrategie herijkt en geactualiseerd. De formele vaststelling van de portefeuillestrategie door de RvC vond plaats in het eerste kwartaal van 2024.

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

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

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

Financiering

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

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

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

De vennootschapsbelasting wordt een steeds belangrijker onderdeel van onze kasstromen. Om deze kasstroom en de daarbij behorende risico's beter te kunnen beheersen, hebben we in 2022 een fiscaal statuut vastgesteld. Jaarlijks wordt een fiscaal plan opgesteld en er is een fiscale commissie ingesteld. In 2024 heeft de focus gelegen op verdere kennisontwikkeling, het beschrijven van fiscale processen, de fiscale borging in projectprocedures en de monitoring van de opvolging van aanbevelingen. Onze externe fiscaal adviseur maakt deel uit van de fiscale commissie.

Organisatie

Binnen de organisatie vormt risicomanagement een belangrijk onderdeel van het dagelijks werk op de afdelingen. Belangrijk daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers en de kwartaalrapportages. Hiermee houden wij goed de vinger aan de pols waar het gaat om de gestelde doelen en de aanwezige risico's. Alle medewerkers van Sint Joseph zijn in hun dagelijkse functioneren bij het risicomanagement betrokken en dragen (mede)verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagementtaken.

Deze verantwoordelijkheden zijn feitelijk onderverdeeld volgens het 'Three Lines model'. Kern hiervan is dat een lijnorganisatie verantwoordelijk is voor haar eigen processen. De tweede lijn (team control) ondersteunt, adviseert



en bewaakt dat de eerste lijn daadwerkelijk haar verantwoordelijkheid neemt. De controller controleert het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en rapporteert hierover.

Belangrijke graadmeter voor de kwaliteit van onze interne beheersing is de beoordeling van de externe accountant. BDO is sinds boekjaar 2020 onze externe accountant en constateert in 2024 (net als in eerdere jaren) een constructieve en prettige samenwerking met ons. BDO beoordeelt onze interne beheersing als toereikend in haar managementletter 2024.

Om de risico's in onze processen (verhuur, onderhoud, renovatie, etc.) zoveel mogelijk te beperken hebben wij deze vastgelegd in procesbeschrijvingen of zijn daarmee bezig. De processen worden intern en extern (door BDO) getoetst. In 2024 zijn we ook verder gegaan met het beschrijven en verbeteren van onze IT-beveiliging/organisatie. We zien risico's ten aanzien van IT-beveiliging toenemen. We nemen passende maatregelen om risico's te beheersen, zoals aandacht vragen voor awareness in de organisatie, investeren in goed personeel en opleiding en we passen de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) toe. We hebben heldere afspraken gemaakt met onze IT-leveranciers over de beveiliging van onze gegevens in de cloud en we zien toe op de naleving daarvan. Ook hebben we een cyberverzekering afgesloten.

Politieke risico's

Ook de politiek is een belangrijk risicothema. Politieke beslissingen hebben een grote impact gehad op de corporatiesector. De Nationale Prestatie Afspraken hebben een grote financiële impact op Sint Joseph. De politiek is ook bezig met besluitvorming over versterking van de regie op woningcorporaties. Wat de consequenties zijn van de huidige politieke ontwikkelingen is onzeker. In 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd. Alhoewel de financiële impact gering lijkt, heeft de administratieve invoering veel extra personele inspanning gevraagd en extra kosten met zich meegebracht. We volgen de politieke ontwikkelingen en bepalen, zodra dit enigszins mogelijk is, de impact hiervan voor Sint Joseph.

Economische risico's

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

Klimaatrisico's

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



7. Volkshuisvestingsverslag

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

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

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

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

7.1 Betaalbaar Thuis

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

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

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

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

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie koersplan	Wat deden wij in 2024?
We vragen andere corporaties om ook te investeren in de gemeente Almelo om de huidige aantallen en kwaliteit te	Afgelopen jaar hebben wij met collega-corporaties Reggewoon en De Woonplaats afspraken gemaakt over een solidariteitsbijdrage in Almelo. Reggewoon geeft de Almelse opgave een grote impuls door 111 woningen in de wijk Westeres over te nemen van Sint Joseph en waarbij Sint Joseph het recht heeft om deze over zeven jaar na een grootschalige renovatie in 2026 en



behouden door renovatie en sloop/nieuwbouw.	2027 weer terug te kopen. De woningen blijven in de tussentijd in verhuur bij Sint Joseph. De onrendabele top wordt voor een groot deel door Reggewoon gedragen. Daarnaast wordt een programma van negentig nieuwbouwwoningen beschikbaar gesteld. Met woningcorporatie De Woonplaats is overeengekomen dat ze de nieuwbouwopgave van 32 woningen in de buurt Rumerslanden overneemt. Sint Joseph heeft het recht om de woningen over zeven jaar te kopen. Sint Joseph wordt de verhuurder van deze woningen. Door deze investering wordt een aanzienlijk deel van de opgave in de Rumerslanden door De Woonplaats overgenomen. Naast deze 32 woningen wordt er gesproken over de realisatie van 35 nieuwbouw appartementen in de wijk Indië. Deze gesprekken worden begin 2025 afgerond.
We ontwikkelen woonconcepten. Het gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande woningen die getransformeerd worden naar een andere doelgroep.	In 2024 is de renovatiedeal getekend met als doel op een gestandaardiseerde manier bestaande woningen te renoveren. Er is gestart met het project 'ondertoppen' waarin wij garageboxen naar studio's transformeren. Met diverse marktpartijen zijn gesprekken gevoerd over hun aanbod in product marktcombinaties.
Huurders met geldproblemen weten ons te bereiken. Wij weten waar deze huurders hulp kunnen zoeken en helpen ze hierbij.	We voeren een actief incassobeleid dat erop gericht is om snel met huurders in contact te komen als het (een keer) niet lukt om de huur te betalen. Belangrijk is om te zorgen dat schulden niet groter worden. Als er geen contact ontstaat worden er huisbezoeken afgelegd of een persoonlijk geschreven kaartje in de bus gedaan.
De samenwerking met netwerkpartners versterken we. De insteek is: 'voorkomen is beter dan genezen'.	Vroegsignalering is gericht op het in een vroeg stadium afgaan op inwoners waar schuldenproblematiek is of op de loer ligt. In samenwerking met de gemeente en organisaties zoals Stadsbank Oost-Nederland en Bemoeizorg zorgen wij ervoor dat de huurder weer grip krijgt op zijn of haar financiële situatie. Wij delen met de gemeente gegevens over onze huurders met betalingsachterstanden. Wanneer deze huurders ook bij andere partijen een schuld hebben, gaat de coach financiën van de gemeente Almelo 'eropaf'. In januari zijn we samen met Beter Wonen en de gemeente gestart met de inzet van de VoorzieningenWijzer.
We hebben een goede balans tussen huuroptimalisatie en betaalbaarheid.	Met ons huurbeleid 2023-2026 sturen we op de betaalbaarheid van wonen, de ontwikkeling van de huurprijzen en de hoogte van onze huurinkomsten. We streven daarbij naar het bieden van betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, het bieden van voldoende beschikbaar aanbod voor woningzoekenden en het bijdragen aan een financieel gezonde organisatie.

7.1.1. Portefeuillestrategie en huidige portefeuille

Met onze portefeuillestrategie werken we aan (o.a.) een Betaalbaar Thuis voor onze huurders. In 2024 hebben we onze geactualiseerde portefeuillestrategie vastgesteld. Hiermee hebben we een scherp beeld van de opgave voor Sint Joseph in Almelo voor de komende vijftien jaar. We maken onderscheid tussen een noodzakelijke opgave en een financieel haalbare opgave. In onderstaande tabel zijn de doelstellingen uit de portefeuillestrategie in hoofdlijnen weergegeven. We hebben op een aantal terreinen concessies moeten doen om langjarig te kunnen voldoen aan de financiële ratio's. Wat de concessies betekenen (en welke impact ze hebben) wordt duidelijk in de rechter kolom bij de financieel haalbare opgave.

We blijven streven naar het behalen van onze totale noodzakelijke opgave in Almelo en blijven op zoek naar alternatieve middelen om deze alsnog te kunnen uitvoeren. Met het uitvoeren van de noodzakelijke opgave dragen we bij aan het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen de komende jaren. De doelen die we hebben



benoemd vanuit onze portefeuillestrategie blijven overeind, ondanks de concessies die we hebben moeten doen. Onze ambitie is om de totale opgave in Almelo te realiseren.

In 2024 is er vervolg gegeven aan de bijeenkomsten met de vastgoedsturingscommissie. Binnen dit team is er over diverse complexen afstemming geweest, waarbij vanuit verschillende invalshoeken complexen op de agenda zijn gezet. Hierbij is nagegaan of bijsturing noodzakelijk was.

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



Huidige voorraad

Op 31 december 2024 heeft Sint Joseph 4.893 woningen in eigendom. Dat zijn er achttien minder dan een jaar eerder. Dit komt door de verkoop van woningen aan particulieren. Onderstaande tabel laat dit zien:

Omschrijving	2024 <i>Aantal</i>	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>	2021 <i>Aantal</i>
Omvang bezit op 1 januari	4.911	4.933	4.957	5.036
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Nieuwbouw	-	-	-	-
Transformatie	-	-	-	13
Uit exploitatie	-	-	-	-1
Overheveling naar voorraad te verkopen	-	-	-	-
Verkoop aan niet-natuurlijke personen	-	-	-	-64
Verkoop aan particulieren	-18	-22	-24	-27
	-18	-22	-24	-79
Omvang bezit op 31 december	4.893	4.911	4.933	4.957

De activiteiten van Sint Joseph vinden voor het grootste deel plaats in de gemeente Almelo. Daarnaast heeft Sint Joseph bezit in de gemeente Dinkelland. De verdeling van het bezit over de twee gemeenten ziet er per 31 december 2024 als volgt uit:

Gemeente	2024 <i>Aantal</i>	2023 <i>Aantal</i>	2022 <i>Aantal</i>	2021 <i>Aantal</i>
Almelo	4.855	4.873	4.895	4.919
Dinkelland	38	38	38	38
Totaal	4.893	4.911	4.933	4.957

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

Type woning	2024 <i>Aantal</i>	2024 <i>%</i>	2023 <i>%</i>	2022 <i>%</i>	2021 <i>%</i>
Eengezinswoningen	1.671	34	34	35	35
Etage t/m 4 zonder lift	1.216	25	25	25	25
Etage t/m 4 met lift	1.312	27	27	27	27
Hoogbouw	450	9	9	9	9
Subtotaal	4.649	95	95	95	95
Onzelfstandige woningen	244	5	5	5	5
Totaal woningen	4.893	100	100	100	100
Woonwagen	1	0	0	0	0
Totaal bezit	4.894	100	100	100	100



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

Huurprijsklasse	2024 <i>Aantal</i>	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Goedkoop ($\leq$ € 454,47)	534	10,9	14,1	14,7	16,8
Betaalbaar (€ 454,47 - $\leq$ € 697,07)	3.511	71,8	70,9	69,6	68,9
Bereikbaar (€ 697,07 - $\leq$ € 879,66)	469	9,6	6,8	7,5	6,0
Duur tot middengrens (€ 879,66 - $\leq$ € 1.157,95)	127	2,6	0,0	0,0	0,0
Duur ($>$ € 1.157,95)	8	0,2	3,3	3,3	3,4
Niet zelfstandig	244	5,0	5,0	4,9	4,9
Totaal woningen	4.893	100	100	100	100

Zorgvastgoed

Eén van de taken van corporaties is het huisvesten van ouderen en mensen die aangewezen zijn op zorg. Sint Joseph bezit daarom woningen die hierin voorzien, zoals aanleunwoningen en zorgcomplexen.

Bij zorgvastgoed worden collectieve contracten afgesloten voor langjarige periodes, waarbij het leegstandsrisico zoveel mogelijk wordt afgedekt. Regelgeving op dit terrein is de afgelopen jaren in hoog tempo veranderd. Wonen en zorg zijn steeds meer gescheiden, waardoor de dreiging van leegstand bij zorginstellingen reëler is geworden. Het risico voor Sint Joseph is echter nog altijd beperkt, doordat er veelal langjarige huurcontracten zijn afgesloten met betrouwbare partijen. Hierbij ligt het risico van leegstand gedurende de huurperiode bij de zorgorganisaties. Daarnaast is het vastgoed meestal courant en alternatief aanwendbaar, mocht de betreffende zorgorganisatie beslissen het huurcontract op te zeggen.

De huurinkomsten uit collectieve contracten met zorgorganisaties maken bij Sint Joseph in 2024 circa 11% uit van de totale huurinkomsten (2023: 11%).

In 2024 zijn overleggen geweest over het verlengen van de huurcontracten van de algemene ruimtes bij zowel de Greven als Buurstede. Het concept huurcontract van Buurstede is gereed en ligt ter controle bij Carintreggeland waarna deze getekend kan worden. Bij de Greven wordt de verlenging van het contract met TMZ gekoppeld aan het onderhoud van de algemene ruimtes (o.a. schilderwerk, vervangen vloer, lampen). Het is de planning dat het onderhoud in het derde kwartaal van 2025 start, waarbij het huurcontract voorafgaand wordt ondertekend. Het contract is op hoofdlijnen akkoord.

Net als voorgaande jaren zijn in 2024 ook de jaarlijkse evaluatiegesprekken geweest met de bestuurders van de verschillende zorgpartijen die van ons huren. De gesprekken waren prettig en over het algemeen zijn de zorgpartijen tevreden over de samenwerking.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

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

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

Dit jaar is er geen bedrijfs- of maatschappelijk vastgoed verkocht. Wel zijn we bezig geweest met de voorbereiding van de verkoop van de Egbertuskerk. Naar verwachting wordt de daadwerkelijke verkoop in 2025 opgestart.



Verkoop woningen

In 2024 heeft Sint Joseph achttien woningen verkocht (2023: 22 woningen). De verhouding was zestien DAEB woningen en twee niet-DAEB woningen. Alle woningen werden in 2024 verkocht aan particulieren. Er zijn twee woningen verkocht aan zittende huurders.

7.1.2. Huren van woningen en overig bezit

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

Huurbeleid

Met ons huurbeleid 2023-2026 sturen we op de betaalbaarheid van wonen, de ontwikkeling van de huurprijzen en de hoogte van onze huurinkomsten. We streven daarbij naar het bieden van betaalbare huisvesting voor onze doelgroepen, het bieden van voldoende beschikbaar aanbod voor woningzoekenden en het bijdragen aan een financieel gezonde organisatie.

Huurverhoging

In 2024 heeft de Rijksoverheid de huursomstijging vastgesteld op maximaal 5,8% (loonontwikkeling – 0,5%). Onze uitgangspunten voor de huuraanpassing 2024 waren als volgt:

- 5,8% huurverhoging voor DAEB woningen.
- 5,5% huurverhoging voor niet-DAEB woningen.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: € 50 voor hoge middeninkomens of € 100 voor hoge inkomens.
- 0,0% huurverhoging voor woningen met een F en G label.
- 5,8% huurverhoging voor één woonwagen en negen standplaatsen.
- 5,8% voor garageboxen en bergingen.
- 0,0% huurverhoging voor parkeerplaatsen.

Huurverlaging

Huurders met een gereguleerde woning en een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 577,91 konden in 2024 een huurverlaging aanvragen. Dit betrof huurders die in 2023 nog niet in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging. Zestien huurders hebben de huurverlaging aangevraagd, tien huurders kwamen ervoor in aanmerking

Huursomstijging

De huursomstijging is het totaal van de reguliere inflatievolgende huurverhogingen in juli 2024. De wettelijk toegestane huursomstijging in 2024 was 5,3%. De maximale huurstijging voor een individueel huishouden was 5,8%. Deze 5,8% heeft Sint Joseph gehanteerd als huurverhoging voor individuele woningen.

Doordat wij verhogingen aftoepen op streefhuur en een aantal woningen geen huurverhoging heeft gehad, is de huur met gemiddeld 4,7% gestegen ten opzichte van 2023.

Leegstand

Op 31 december stonden 32 woningen leeg (2023: 63). Hiervan waren zeventien woningen bestemd voor reguliere verhuur. Het geschoonde leegstandspercentage bedroeg daarmee 0,4% (2023: 0,8%). Dit betreft voornamelijk frictieleegstand, waarbij de 17 woningen gemiddeld 38 dagen leeg stonden per 31 december 2024. De leegstand betreft vijftien DAEB en twee niet-DAEB woningen. De overige 15 woningen stonden leeg vanwege onder andere de status strategisch (één woning) verkoop (vier woningen), onderhoud (zeven woningen) en bijzondere situatie (drie woningen), waarbij het bijvoorbeeld gaat om ontruimingen, overlijden zonder erven of een brandwoning.

Het leegstandspercentage in bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed was hetzelfde ten opzichte van 2023. Aan het eind van het jaar stond twee van de 65 ruimtes leeg. Dit is 3,1% van het aantal bedrijfsruimtes en maatschappelijk onroerend goed (2023: 1,5%).



7.2 Duurzaam Thuis

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

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

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

Goed op koers langs een doordacht en uitgestippeld pad

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2024?
We hebben geen EFG-labels meer in ons bezit.	In 2024 hebben we in totaal 250 woningen geïsoleerd en EFG labels weggewerkt. Met het "EFG Project" zijn 140 woningen geïsoleerd en hebben we de overige 146 woningen voorbereid voor uitvoering in 2025. Met planmatig onderhoud hebben we 94 EFG labels weggewerkt door het vervangen van enkel glas door HR++ glas. Binnen projecten hebben we zestien EFG labels verbeterd. Hiermee hebben we dit jaar een grote inhaalslag gemaakt.
We hebben tien groene straten gecreëerd.	In 2024 is een notitie opgesteld waarin het doel, de kaders en spelregels voor het realiseren van de groene straat zijn opgenomen. In 2025 werken we dit verder uit.
Er zijn tien tuinconcepten met huurders ontwikkeld.	In het najaar van 2024 zijn vier basistuinen (voortuinen) gerealiseerd bij huurders. De tuinen liggen in de Rietstraat naast elkaar. Het betrof een pilot, om uit te vinden of het concept toepasbaar is. Huurders zijn bij de pilot betrokken geweest. Conclusie is dat we het concept basistuin structureel gaan toepassen de komende jaren.
20% van ons materiaalgebruik komt uit herbruikbare bronnen.	De Twentse corporaties werken samen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Eén van de doelstellingen is het bevorderen van het gebruik van circulair materiaal. Om inzicht te krijgen is onderzoek gedaan naar de materiaalstromen bij Sint Joseph.
1.500 woningen zijn voorzien van zonnepanelen.	In 2024 zijn er 320 woningen voorzien van zonnepanelen. In 2023 waren dit er 39.
Ons wagenpark is volledig elektrisch.	In 2024 zijn geen stappen ondernomen.
Huurders weten waar we in verduurzaming voor staan en denken en doen mee.	We informeren onze huurders vroegtijdig bij projecten en door middel van ons bewonersblad over verduurzaming. In het participatieplan zal worden beschreven op welke wijze we onze huurders willen betrekken bij de verduurzaming.

7.2.1. Energie labels

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

Per 1 januari 2021 zijn de nieuwe norm en rekenmethodiek NTA 8800 ingevoerd voor het berekenen van de energieprestaties van gebouwen (woningen en utiliteit). Deze methodiek is grofweg driemaal gedetailleerder dan de vorige, waarbij aanmerkelijk meer bewijs moet worden vastgelegd. Inmiddels hebben 721 woningen, 120



intramurale zorgwoningen en 66 zorgkamers een label volgens deze nieuwe methodiek. Ons bezit is nog grotendeels gelabeld overeenkomstig het Nader Voorschrift (zie onderstaande tabel) en wordt geleidelijk gelabeld volgens de nieuwe norm na oplevering van renovatieprojecten, andere energetische verbeteringen en voordat het huidige label na tien jaar vervalt.

Labelletter	EI (Nader Voorschrift)	Aantal VHE	%	Labelletter	EP2 (NTA 8800)	Aantal VHE	%
A++++				A++++	≤ 0,00		0,00%
A+++				A+++	0,01 - 50,00	63	6,93%
A++	≤ 0,6		0,00%	A++	50,01 - 75,00	71	7,81%
A+	0,61 – 0,80		0,00%	A+	75,01 - 105,00	119	13,09%
A	0,81 – 1,20	1.367	34,31%	A	105,01 - 160,00	178	19,58%
B	1,21 – 1,40	566	14,21%	B	160,01 - 190,00	156	17,16%
C	1,41 – 1,80	1.140	28,61%	C	190,01 - 250,00	105	11,55%
D	1,81 – 2,10	405	10,17%	D	250,01 - 290,00	25	2,75%
E	2,11 – 2,40	237	5,95%	E	290,01 - 335,00	3	0,33%
F	2,41 – 2,70	170	4,27%	F	335,01 - 380,00	0	0,00%
G	> 2,70	5	0,13%	G	> 380,00	1	0,11%
EPA-W	nog uitvoeren		0,00%			2	0,22%
Intramurale zorgseenheden		62	1,56%			120	13,20%
Intramurale zorg EPA-U		32	0,80%			66	7,26%
Totaal		3.984	100,00%	Totaal		909	100,00%

Het bezit van Sint Joseph heeft per 31 december 2024 een gemiddelde energie-index van 1,48 overeenkomstig het Nader Voorschrift. Dit is gelijk aan labelletter C. De woningen met een energielabel conform de NTA8800 hebben een gemiddeld EP2 van 140, dit staat gelijk aan labelletter A. Inmiddels heeft 54,7% van ons bezit een label B of beter. Dat is exclusief de intramurale zorgseenheden. In 2023 was dit 45,2%.

7.2.2. Onderhoud

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

De kwaliteit van onze woningen wordt bepaald door het comfort (duurzaamheid), de technische staat (conditiemeting) en door de woonomgeving (buurt en leefbaarheid). Het vervolg van dit verslag richt zich op de technische kwaliteit en het comfort van onze woningen. Om de gewenste kwaliteit van onze woningvoorraad zo goed mogelijk te borgen en te laten aansluiten op onze vastgoedsturing, blijven we de komende jaren inzetten op dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig- en groot onderhoud en renovatie. Ook zijn we gestart met de eerste nieuwbouwprojecten die bijdragen aan de verversing van de woningvoorraad en meer diversiteit in bestaande buurten. Om de kwaliteit van onze bestaande woningen uniform in beeld te brengen zijn we begonnen met de herijking van de conditiemeting en worden deze gegevens verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het "Abonnement klein onderhoud". Het dagelijkse onderhoud is voor ruim 51% (2023: 46%) door onze eigen vakmannen uitgevoerd. De resterende 49% voeren onze vaste onderaannemers uit op basis van vaste uurloontarieven. Voor incidenteel omvangrijker of specialistisch werk benaderen wij per opdracht de geschikte marktpartij.

Reparatieonderhoud

In 2024 is voor bijna € 1,4 miljoen (2023: € 1,3 miljoen) aan reparatieonderhoud uitgevoerd. In totaal zijn er 5.277 reparatieverzoeken in opdracht gegeven. Hiervan is door onze eigen dienst ruim 42% zelf uitgevoerd. Van deze zelf



uitgevoerde opdrachten vroeg 16% (2023: 15%) om een vervolgoopdracht. Bij uitvoering door externe partijen was dit percentage 9% (2023: 8%).

Abonnement klein onderhoud

Sint Joseph biedt haar huurders een "Abonnement klein onderhoud". Hierbij kan de huurder tegen een geringe maandelijkse vergoeding de werkzaamheden uit het besluit kleine herstellingen grotendeels door Sint Joseph laten uitvoeren. In totaal is in 2024 ongeveer € 241.000 uitgegeven (2023: € 262.000) aan werkzaamheden voor het Abonnement klein onderhoud. De inkomsten in 2024 bedroegen € 224.000 (2023: € 222.000). In totaal werden 4.010 (2023: 3.914) opdrachten weggezet. Hiervan voerde onze eigen dienst 64% (2023: 58%) zelf uit.

Mutatieonderhoud

In 2024 is aan 327 (2023:347) woningen mutatieonderhoud uitgevoerd naar aanleiding van beëindiging van huurcontracten. De totale kosten voor mutatieonderhoud (inclusief de keuken-, badkamer- en toiletrenovaties) bedroegen € 864.000 (2023: € 1.192.000). De mutatiekosten liggen onder de begrote kosten van € 965.000. De gemiddelde kosten per mutatie zijn ten opzichte van 2023 gedaald met € 793 naar € 2.642.

Planmatig onderhoud

Sint Joseph rekent onder meer de volgende werkzaamheden tot het planmatig onderhoud: buitenschilderwerk - al dan niet gecombineerd met het plaatsen van isolatieglas -, vervanging van dakbedekking, renovatie van keukens, badkamers en toiletten, vervanging van cv-ketels, plaatsen van mechanische ventilatieboxen en warmte-terugwinboxen, reiniging van ventilatiekanalen, vervanging van de rookgasafvoeren, uitvoeren van periodieke keuringen op de installaties (APK's), vervanging en modernisering van liften en vervanging van rookmelders. In 2024 is voor € 8,4 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd (2023: € 5,9 miljoen). De begrote kosten in het bedrijfsplan 2024 waren ook € 8,4 miljoen, een mooie realisatie!

Keuken-, badkamer- en toiletrenovaties

Er zijn binnen planmatig onderhoud geen keukenrenovaties uitgevoerd in 2024. Deze hebben wel binnen de renovatieprojecten plaatsgevonden. Er werden 58 badkamers en toiletten gerenoveerd (2023: 109). Zeven woningen waren niet noodzakelijk om te renoveren, omdat Sint Joseph deze al eerder heeft uitgevoerd vanwege klachten (lekkages, losse tegels e.d.). We hebben deze badkamers wel geïnspecteerd en waar nodig hersteld (bijvoorbeeld kitvoegen vervangen), zodat ze geen lekkages veroorzaken.

Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat onder andere het onderhoud aan cv-ketels, het groenonderhoud, schoonmaak van algemene ruimten in onze gestapelde complexen, legionellapreventie en liftonderhoud. Dit zijn meerjarige onderhoudscontracten. In 2024 is in totaal € 1,6 miljoen aan contractonderhoud besteed (€ 0,2 miljoen minder dan begroot). Dit bedrag ligt iets hoger dan de uitgaven in 2023 (€ 1,5 miljoen).

Energiecontracten

Voor 2024 hebben we opnieuw een éénjarig energiecontract afgesloten. Dit besluit is genomen na een hernieuwde verkenning van de energiemarkt, waaruit bleek dat energietarieven aanzienlijk waren gedaald ten opzichte van 2023. Door het tarief opnieuw voor één jaar vast te zetten, profiteerden we van deze gunstige prijsontwikkeling. Het jaarlijkse volume dat we inkopen bedraagt 1,4 miljoen kWh elektriciteit en 0,25 miljoen m³ gas. Met deze strategie kunnen we flexibel inspelen op prijsontwikkelingen in de markt.

Overig planmatig onderhoud

In 2024 zijn ventilatieboxen en -kanalen gereinigd en werden keuringen van leidingen en meterkasten (APK-keuringen) uitgevoerd. Daarnaast zijn in 2024 vijf personenliften gemoderniseerd en twee gevelliften vervangen. Verder zijn in negentien complexen 503 cv-ketels vervangen. In acht complexen zijn negentien automatische deurautomaten vervangen. Tot slot zijn er twee drukverhogingsinstallaties (hydrofoor) succesvol vervangen.



7.2.3. Themaprojecten

Door verschillende themaprojecten in uitvoering te brengen werken we aan een Duurzaam Thuis. In 2024 gingen we door met het verduurzamen van woningen met een EFG energielabel. Ook zijn zonnepanelen geplaatst op woningen met een C en D label. We focussen met deze aanpak op de woningen met hoge energie labels.

EFG labels

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

We hebben 140 woningen geïsoleerd in 2024. Er zijn in totaal 420 te verduurzamen woningen met een E, F of G label, die we de komende jaren gaan voorzien van mechanische ventilatie, dak-, spouw- en vloerisolatie. Er is een partij geselecteerd die deze werkzaamheden voor ons uit gaat voeren. Er zijn daarnaast flora en fauna onderzoeken uitgevoerd en begin 2024 zijn hiervoor maatregelen (nestkasten en dergelijk) genomen

Zonnepanelen

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

Vanaf 2023 hebben we 602 huishoudens aangeschreven over de mogelijkheid van de aanleg van zonnepanelen. In 2024 zijn er in totaal 320 woningen voorzien van zonnepanelen met een deelnamepercentage van 68%. In 2023 waren dit er 39. In totaal zijn er nu 359 woningen voorzien van zonnepanelen.

Brandveiligheid – aanscherping van de regelgeving per 1 juli 2024

Brandveiligheid is onderdeel van de uitgevoerde vastgoedprojecten (zowel planmatig als investeringsprojecten). De maatregelen volgens de opgestelde rapportage zijn meegenomen in de uitwerking van de projecten en het planmatig onderhoud. Ook besteedden we aandacht aan de voorlichting aan bewoners.

De aangescherpte regelgeving geeft aan dat er geen spullen en vervoersmiddelen, zoals scootmobielen en (elektrische)fietsen, meer in de algemene ruimten van de complexen mogen staan. We hebben huurders geïnformeerd over het verwijderen van spullen. Onze wijkbeheerders hebben huurders waar nodig aangesproken. Voor de plaatsing van scootmobielen is nog niet in alle complexen een oplossing. We hebben in kaart gebracht waar al voorzieningen zijn en in welke complexen nog ruimtes gemaakt moeten worden. De uitvoering van nieuwe scootmobiel stallingsplekken vindt plaats in de jaren 2025-2027.

7.2.4. Projecten onderhoud en comfortverbetering

We werken aan een Duurzaam Thuis door het uitvoeren van projecten voor onderhoud en comfortverbetering (meestal een combinatie). Deze paragraaf start met een aantal algemene zaken. Daarna komen respectievelijk aan bod: afgeronde projecten, projecten in uitvoering, projecten in voorbereiding en nieuwbouwprojecten. De paragraaf sluit af met een toelichting op de onderzoeken die we (laten) doen.



Algemene zaken

Betrokkenheid huurders en collega's bij projecten

Sinds 2023 is er een nieuwe functie binnen Sint Joseph: klantadviseur projecten. Vanaf 1 januari 2024 is een tweede klantadviseur projecten aangenomen. De klantadviseur zorgt voor goede communicatie tussen huurders, collega's en externe partijen. Hij/zij vergroot de betrokkenheid van huurders bij projecten. Het leidt tot nauwere samenwerking tussen afdelingen en functies intern. Het zorgt er ook voor dat huurders beter in beeld zijn en voorafgaand aan een project worden betrokken door middel van een klankbordgroep, bewonerscommissie, kijkmomenten in de modelwoning, huisbezoeken, bewonersbijeenkomsten, inloopspreekuren, nieuwsbrieven etc. Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om tijdens langdurige projecten een tijdelijke huiskamer te realiseren op locatie waardoor we meer zichtbaar zijn voor bewoners tijdens een project.

Logeerwoningen

In 2023 bleek dat er onvoldoende logeerwoningen beschikbaar waren. Regelmatig werd er uitgeweken naar hotels of vakantieparken. Ook werden woningen uit eigen bezit leeg gehouden, zodat ze ingezet konden worden als logeerwoning. Dit zorgde voor huurderving en meer druk op de woningmarkt. Daarom is er gezocht naar alternatieven. Vanaf 1 januari 2024 huren wij negen studio's aan de Burcht om in gebruik te nemen als logeerwoningen. Op dit moment wordt onderzocht of we de logeerwoningen voor een langere tijd tot maximaal 2027 kunnen aanhouden, aangezien er veel projecten op de planning staan waarbij bewoners worden uit gehuisd. De capaciteit aan de Burcht wordt onderzocht voor naderende projecten, evenals de mogelijkheid om uit te wijken naar een alternatief voor het realiseren van meer of grotere logeerwoningen.

Participatieplan

In 2024 is het participatieplan (opzet startte eind 2023) verder vormgegeven. Het is voor 95% gereed en wordt begin 2025 gedeeld met het MT. Het participatieplan zorgt voor structuur en duidelijkheid in de communicatie aan huurders bij projecten. Hierdoor voelt de huurder meer betrokkenheid en vertrouwen bij de start en uitvoering van projecten.

Overzicht projecten

We hebben in 2024 twee projecten afgerond, twee waren in uitvoering en we ontvingen goedkeuring van de RvC en WSW voor de start van de uitvoering van twee nieuwe projecten. Er zijn zes projecten in voorbereiding en we zijn werkzaam aan vier nieuwbouwprojecten. Twee projecten hiervan zijn in uitvoering en van de overige twee projecten wordt de haalbaarheid onderzocht.

Afgeronde projecten

Valeriusstraat, negentig woningen

Het project aan de Valeriusstraat bestaat uit negentig appartementen verdeeld over vijf gebouwen. Op de begane grond bevinden zich garages, individuele bergingen en vier commerciële ruimten. Het complex is toekomstbestendig gemaakt door het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het energetisch verbeteren van het complex. De woningen zijn na de werkzaamheden aan badkamer, toilet, keuken, algemene ruimten, brandveiligheid en schilisolatie toekomstbestendig.





Flat 2: na de werkzaamheden (nieuwe balkonhekken en wadi)

Voor het aardgasvrij maken van het complex zetten we in op het toekomstige zeer lage temperatuur warmtenet (bronnet) in de wijk Alderinkshoek. De wijk valt in één van de landelijke proeftuinprojecten in het kader van het programma Aardgasvrije Wijken. Door de verduurzaming van de woningen is het complex na de werkzaamheden bouwkundig geschikt om aan te sluiten op het toekomstige bronnet. Voor de bouwvak zijn de binnenwerkzaamheden opgeleverd en in het najaar de buitenwerkzaamheden.

Herlabeling heeft plaats gevonden. De woningen hebben nu label A, A+ of A++. De bewoners zijn tevreden met het resultaat en op bewonerstevredenheid scoren we een 8,9 gemiddeld.

Ook de woonomgeving is aangepakt. De plannen zijn samen met de bewoners, gemeente Almelo en uitvoerende partijen tot stand gekomen. Op het moment van het aanplanten van het nieuwe groen hebben we een plantdag georganiseerd. Daarbij waren naast de uitvoerende partijen ook bewoners, leerlingen van het Zone college en collega's aanwezig die de handen uit de mouwen staken. Door de aanleg van wadi's verminderen we de wateroverlast en door de zorgvuldig uitgekozen beplanting bevorderen we de biodiversiteit.



Plantdag met bewoners bij de Valeriusstraat

Meulenbeldlaan, 119 woningen

Het project Meulenbeldlaan bestaat uit de verbetering van 119 portiekwoningen zonder lift, in zes blokken van vier bouwlagen. Doel van het project is het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, verbeteren van de veiligheid en het energetisch verbeteren van de woningen. Hiermee hebben we de woningen toekomstbestendig gemaakt. We zijn in het voorjaar van 2023 gestart met de werkzaamheden en de laatste zaken zijn in het eerste halfjaar van 2024 afgerond.





Meulenbeldlaan – Het Atelier

Projecten in uitvoering

Meulenbeldlaan, buitenomgeving

De aanpassingen in de woonomgeving van de Meulenbeldlaan worden in samenwerking met de gemeente opgepakt. We zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de planvorming sterk afhankelijk van de medewerking van de gemeente. Het gaat om ingrepen aan terrein, groen en woonomgeving. Het proces van besluitvorming verloopt moeizaam, waardoor we vertraging oplopen. De uitvoering is doorgeschoven naar 2025-2026.

Europaflat, buitenomgeving

De buitenomgeving van de Europaflat valt onder hetzelfde project als de Meulenbeldlaan. De aanpak van de buitenomgeving laat eveneens op zich wachten. Het renovatieproject van het complex is in 2022 opgeleverd.

Drakensteyn, 186 woningen

Drakensteyn bestaat uit drie flats van in totaal 186 woningen en drie BOG-ruimten. Dit project is voorbereid na een meervoudig onderhandse aanbesteding in bouwteamverband met Dura Vermeer Bouw Hengelo. Midden januari 2024 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. We verduurzamen het complex naar minimaal label A. Daarnaast worden badkamer, keuken en toilet gerenoveerd, de brandveiligheid verbeterd en gaan we de standleidingen (riolering) vernieuwen. Verder bouwen we de entrees uit om ze esthetisch te verbeteren. Er komen nieuwe postbussen en een videofoon.

De uitvoering van het project loopt door in 2025. Begin 2025 wordt gestart met het aanpakken van de woonomgeving. Deze wordt zoveel mogelijk op een klimaat adaptieve wijze ingericht met onder andere wadi's. De verwachte oplevering van het totale project is juli 2025.





Impressie Drakensteyn

Projecten in voorbereiding

Drakensteyn hoog, 49 woningen

Drakensteyn hoog bestaat uit een flat van in totaal 49 woningen en één BOG-ruimte. Dit project is in aansluiting op Drakensteyn laag in bouwteamverband voorbereid met Dura Vermeer Bouw Hengelo. In december 2024 zijn de bewoners uitgenodigd om kleurkeuzes te maken en een kijkje te nemen in de modelwoning. Meer dan 70% van de huurders is akkoord met het projectvoorstel. In januari 2025 is de uitvoeringsovereenkomst met Dura Vermeer ondertekend. De start van de uitvoering is april-mei 2025. Geplande oplevering van het totale complex is december 2025.

We verduurzamen het complex naar minimaal label A. Daarnaast worden de badkamer, keuken en toilet gerenoveerd, de brandveiligheid verbeterd en gaan we de standleidingen (riolering) vernieuwen. Verder bouwen we een scootmobielruimte, zodat de scootmobielen brandveilig worden gestald.



Impressie uitbreiding scootmobielruimte Drakensteyn hoog

Parkbuurt, vier woonwagenstandplaatsen

In 2024 zijn er gesprekken gevoerd tussen de gemeente Almelo, Sint Joseph en de toekomstige woonwagenbewoners over het realiseren van vier woonwagenstandplaatsen. Het is de bedoeling dat Sint Joseph één standplaats gaat faciliteren, inclusief woonwagen, voor de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt. De overige drie standplaatsen worden door de toekomstige bewoners zelf gefaciliteerd met een woonwagen. Naar verwachting komen de vier standplaatsen in 2025 in het bezit van Sint Joseph, deze worden door ons verhuurd. De



geselecteerde bewoners die hiervoor in aanmerking komen staan op de wachtlijst van de gemeente. De uitvoering is gepland in 2025.

Blauwhuisweg/Tubantiastraat, 35 woningen

Dit complex uit 1931 bestaat uit rijwoningen en krijgt een grondige ingreep. Het doel is het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, verbeteren van de veiligheid en het energetisch verbeteren van de woningen. Het aanpakken van achterpaden en voortuinen is ook onderdeel van het project. We maken de woningen toekomstbestendig.

Er is een woonwensen onderzoek onder alle huidige bewoners gehouden. De uitkomsten bespreken we met de klankbordgroep en nemen we mee in de planvorming. Tijdens de ingreep moeten bewoners elders verblijven. In de tweede helft van 2025 start de uitvoering. De oplevering is gepland in de eerste helft van 2026.

Westeres, 111 woningen

De woningen in de Westeres zijn ruim honderd jaar oud en zijn aan grootschalige renovatie toe. Het complex bestaat uit 111 woningen gelegen nabij het centrum. De renovatie staat gepland voor 2026-2027 en omvat onder andere isolatie maatregelen, waar nodig het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten, de aanpak van vocht en schimmelproblematiek en de vervanging van houten vloeren. Ook wordt het straatbeeld aangepakt door het verbeteren van achterpaden en erfafscheidingen. Periodieke gesprekken met de bewonerscommissie zijn gevoerd en er is een klankbordgroep opgericht. Reggewoon heeft vanuit solidariteit de 111 woningen in de wijk Westeres overgenomen van Sint Joseph, waarbij Sint Joseph het recht heeft om deze over zeven jaar na de grootschalige renovatie weer terug te kopen. Sint Joseph voert de renovatie uit in samenwerking met Reggewoon en blijft verhuurder van de woningen (zie paragraaf 7.1).

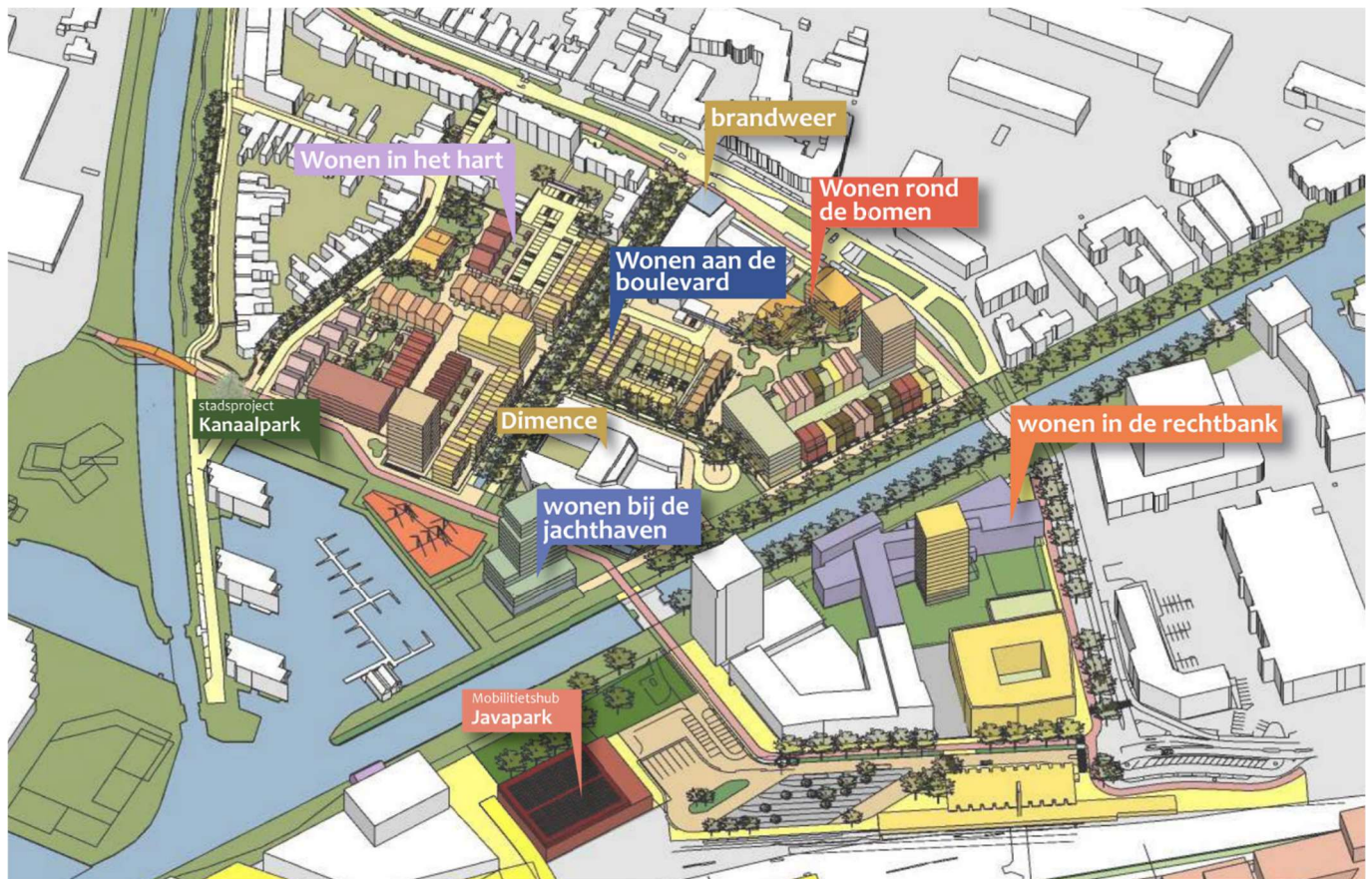


Woningen Westeres

Westerdok, 150 woningen

De gemeente Almelo zet groot in op de noodzakelijke uitbreiding van het aantal woningen in de gemeente. In totaal worden de komende jaren 4.000 woningen toegevoegd. In de Westerdok, een locatie tussen het station, de wijk Indië en het centrum, zijn zeshonderd van de 4.000 woningen geprogrammeerd. Ongeveer 150 van de 600 woningen moeten beschikbaar komen voor de sociale huur. Dit is afgesproken via een intentieovereenkomst. Met collega-corporatie Beter Wonen is afgesproken dat Sint Joseph de regie voert voor de realisatie van deze woningen. Samen met de ontwikkelcoalitie bestaande uit meerdere grondeigenaren en een ontwikkelaar werd in 2024 intensief samengewerkt aan de realisatie van deze nieuwe stadse wijk. Het sociale woonprogramma zal voornamelijk bestaan uit compacte appartementen.





Impressie plan Westerdok

Burcht en omgeving, 133 woningen

Het project Burcht en omgeving bestaat uit twee complexen met 37 en 96 grondgebondenwoningen, gebouwd in 1971. Er is onderhoud nodig aan de woningen, waaronder keukenvervanging, vervanging van enkel glas door isolerende beglazing, herstel of vervanging van buitenkozijnen, vervanging van gevelbekleding en toevoegen van de mogelijkheid tot elektrisch koken. Door het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de woning energiezuiniger en comfortabeler voor huurders. De woningen krijgen een verbeterde uitstraling aan de buitenzijde door nieuwe gevelbekleding en schilderwerk. Bij het schilderwerk worden de huidige kleuren deels aangepast.

De vooronderzoeken zijn afgerond. Door de herijking van de portefeuillestrategie en het afwegen van de noodzaak van diverse technische ingrepen is het project geen investeringsproject meer, maar valt het onder planmatig onderhoud. Het noodzakelijke onderhoud is in kaart gebracht en de impact hiervan op de ICR is financieel doorgerekend.

Bewoners worden geïnformeerd over de voorgenomen onderhoudsmaatregelen. De werkzaamheden aan de 37 woningen waren in 2024 afgerond, vlak voor de kerstvakantie. De werkzaamheden aan de 96 woningen worden in 2025 uitgevoerd.

Nieuwbouw projecten

Indië, 35 woningen

Ter Steege Rijssen heeft ons voorgelegd om een nog te realiseren appartementencomplex met 35 kleinere woningen te gaan verkennen. Met Ter Steege zijn we een haalbaarheidsonderzoek gestart. We verwachten in het eerste kwartaal van 2025 duidelijkheid over de financiële haalbaarheid van dit project. Eventuele realisatie wordt verwacht in 2025 of 2026. De voortgang van de verkoop van de naastgelegen koopappartementen heeft hierop invloed.





Impressie appartementencomplex Indië

Rumerslanden

In 2024 heeft Sint Joseph samen met Nijhuis Bouw B.V. de plannen definitief gemaakt voor de nieuwbouw van 32 woningen. De woningen worden gerealiseerd op de braakliggende grond tussen de Frits ten Brinkstraat, Rappersweg, Dominee de Geusstraat en de Verzetslaan. De woningen zijn onderdeel van een groter nieuwbouwplan waar Nijhuis Bouw B.V. en Hegeman Bouwgroep in totaal 128 woningen gaan realiseren. De 32 woningen bestaan uit twee woningtypes: dertien levensloopgeschikte woningen en negentien eengezinswoningen.

In december 2024 werd bekend dat De Woonplaats een solidariteitsbijdrage in Almelo gaat doen. De Woonplaats heeft de Overeenkomst Overname Nieuwbouwopgave getekend voor het afnemen van de 32 woningen. Hierdoor is zij juridisch en economisch eigenaar van deze woningen. Voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen blijft Sint Joseph het aanspreekpunt en verhuurder van deze woningen.

De bouw en oplevering van de woningen vindt gefaseerd plaats. De bouw van de eerste fase is eind december 2024 gestart en de oplevering staat gepland voor eind tweede kwartaal van 2025. De bouw van fase 2 start in het derde kwartaal van 2025 en de oplevering staat gepland voor 2026. Sint Joseph vertegenwoordigt De Woonplaats tijdens de bouw door de directievoering op zich te nemen.

Krikkenstraat

Voor onze locatie aan de Krikkenstraat zijn we in gesprek met Dura Vermeer Bouw Hengelo, KPN en de gemeente Almelo om te onderzoeken of een ontwikkeling van het gebied haalbaar is. Het aanliggende perceel is in eigendom van KPN. In 2025 gaat de verkenning verder.

Heetveldsweg, De Juffers

In het derde kwartaal van 2024 is gestart met het project "De Juffers" aan de Heetveldsweg. De Juffers bestaat uit zeven nieuwe sociale huurwoningen van Sint Joseph. Het betreft vier levensloopgeschikte woningen (baden en slapen op de begane grond) en drie compacte eengezinswoningen. Deze woningen worden gerealiseerd in samenwerking met Hegeman Bouwgroep Almelo. Het project maakt deel uit van in totaal 21 woningen. De overige veertien woningen zijn door Hegeman verkocht aan particulieren voor eigen bewoning.

De zeven huurwoningen zijn inmiddels verhuurd. De toewijzing heeft met voorrang plaatsgevonden voor huurders uit de wijk en met voorrang voor huurders uit Almelo. De oplevering is gepland in het tweede kwartaal van 2025.





De Juffers: impressie en foto van de bouw

Onderzoeken

Sint Joseph voert met regelmaat (bouwtechnische) onderzoeken uit om aan (soms herziene) wetgeving te kunnen voldoen. In 2024 liepen de volgende onderzoeken:

Vochtonderzoek

In 2021 werd onderzoek gedaan naar mogelijke technische oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek. In 2022 voerden we een pilot-onderzoek uit binnen één van onze oudere complexen en naar aanleiding van deze pilot hebben we in 2023 aanvullend onderzoek bij het betreffende complex uitgevoerd. In 2024 zijn we gestart met het uitvoeren van maatregelen om het binnenklimaat in voornamelijk oude woningen te verbeteren. Deze maatregelen bestaan uit het vervangen van enkel glas, verbeteren van de kierdichting en het optimaliseren van woonhuisventilatie. Het project 'de Boomplaats' is hier een voorbeeld van.

Materiaalstromenanalyse

Door WE Adviseurs is in 2024 een materiaalstromenanalyse uitgevoerd voor Sint Joseph. Dit onderzoek is ook uitgevoerd bij Domijn en De Woonplaats. Binnen het platform WoON Twente zijn we samen met deze twee corporaties koploper op het thema circulariteit. Het doel van de analyse is om inzicht te krijgen in de materiaalstromen (zowel de in- als uitstroom) binnen ons vastgoed en hoe deze verband houden met de milieuprestatie en CO₂-emissies. De stromen zijn zo representatief mogelijk in beeld gebracht en is gericht op de grootste stromen. De uitkomst van de materiaalstromen analyse is een strategische doorrekening van de voorraad op portefeuilleniveau, uitgesplitst naar de vastgoedactiviteiten (sloop, dagelijks onderhoud, ingrepen en nieuwbouw). Op basis van deze nulmeting kan beleid en een programma worden ontwikkeld.



7.3 Thuis voor diverse doelgroepen

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

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

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

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

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2024?
Het is in de organisatie duidelijk wat onze rol is bij problematiek in de wijk en achter de voordeur.	De regisseurs Wonen gaven tijdens een personeelsbijeenkomst toelichting op hun werkzaamheden en welke rol zij spelen bij problematiek achter de voordeur. Ook was er aandacht voor wat collega's kunnen doen als hen iets opvalt in de wijk of in/rondom een woning.
We hebben scherp in beeld, welke woningen, complexen of buurten geschikt zijn voor welke doelgroep en benutten dat om te sturen in toewijzing en beheer.	Wij hebben duidelijk in beeld welke complexen voor welke doelgroepen bestemd zijn. Bij het aanbieden van de woningen op WoningHuren.nl wordt conform de labels geadverteerd en toegewezen. Bij het verhuren van de woningen is er, binnen onze mogelijkheden, aandacht voor een goede match met woning en buurt. Bij met name de complexen voor ouderen is er aandacht voor beheer en ontmoeting. Huismeester en wijkbeheerders houden intensiever toezicht en we zetten in op ontmoeting in de bestaande ontmoetingsruimten. In 2025 scherpden we de analyse van onze buurten en wijken aan om onze complex-strategieën te verdiepen.
We hebben, zowel kwalitatief als kwantitatief, de woonbehoefte van onze doelgroepen in beeld.	Vanuit ons woningzoekendenplatform WoningHuren.nl is er toegang tot relevante gegevens over woningzoekenden in onze regio met een focus op Almelo. Dit biedt ons waardevolle inzichten in de samenstelling en behoeften van onze woningzoekenden. Door te analyseren wie de grootste groepen woningzoekenden zijn en hoe verschillende doelgroepen zich bewegen binnen de woningmarkt, krijgen wij beter inzicht in hun slaagkansen. Deze data ondersteunen ons bij het vormgeven en bijsturen van onze vastgoedstrategieën. Hiermee brengen wij de actuele woonbehoefte helder in kaart.
We hebben inhoud gegeven aan het seniorenlabel en de leeftijdsgrens is opgetrokken naar 65+.	De leeftijdsgrens voor seniorenwoningen is 65+. Dit is afgesproken binnen de samenwerking van WoningHuren.nl. Wij hebben dit label ook toegepast bij de toewijzing van de levensloopbestendige woningen in het project De Juffers.



	Er is een kader opgesteld waaraan een seniorenwoning moet voldoen. Dit betreft de woning en woonomgeving. In 2024 zijn we gestart om woningbezit dat gelabeld is als seniorenwoning hieraan te toetsen.
We hebben een woonadviseur en een doorstroombeleid.	In 2025 starten we met een wooncoach die aan de slag gaat met het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Om dit mogelijk te maken zijn in 2024 hiervoor de voorbereidingen getroffen. De wooncoach kijkt ook of er een beter passende match kan worden gemaakt tussen de bewoner en het type woning. We werken hierin samen met Beter Wonen en de gemeente Almelo.
We faciliteren kleine technische aanpassingen voor ouderenhuisvesting.	In samenwerking met de gemeente worden in het kader van de WMO aanpassingen in woningen gerealiseerd.
We hebben tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor mensen die direct en voor kortere tijd een steuntje in de rug nodig hebben.	Wij huren tien woningen in het pand De Burcht in Almelo. Deze woningen worden ingezet als logeerwoningen voor tijdelijke opvang van huurders tijdens grootschalige renovaties of bij onverwachte calamiteiten zoals brand.

7.3.1 Verhuren van woningen en overig bezit

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

Verhuurmutatiecijfer

Het mutatiecijfer over 2024 is licht gedaald ten opzichte van 2023. Het geschoonde mutatiecijfer, waarbij daadwerkelijk een woning is vrijgekomen voor verhuur, bedroeg over 2024 6,9% (2023: 7,0%).

Nieuwe verhuringen

In 2024 zijn 358 huurcontracten voor woningen afgesloten. Het aantal nieuwe verhuringen is in 2024 toegenomen met 5,9% ten opzichte van 2023. Het aandeel eenpersoonshuishoudens was het hoogst, net als in voorgaande jaren. In onderstaande tabel zijn de nieuwe verhuringen onderverdeeld naar huishoudsamenstelling. In de tabellen daaronder staat de verdeling van verhuurde objecten en het soort verhuringen weergegeven.

Samenstelling huishouden	2024	2024	2023	2023
	<i>Aantal</i>	<i>%</i>	<i>Aantal</i>	<i>%</i>
Eenpersoonshuishouden	250	70%	218	64%
Tweepersoonshuishouden	76	21%	74	22%
Drie- of meerpersoonshuishouden	32	9%	47	14%
Totaal	358	100%	339	100%

Verhuurd object	2024	2023
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Woning	358	339
Kamers	2	0
Woonwagen	0	0
Parkeerplaats	120	107
Garage	7	11
BOG	3	3



Soort verhuringen	2024	2023
	Aantal	Aantal
Aantal verhuringen totaal	358	339
Aantal verhuringen > liberalisatiegrens	-7	-12
Intermediaire verhuur (intramuraal)	-2	0
Overige uitgesloten contractvormen (bruikleen)	-55	-35
Aantal afgesloten contracten < liberalisatiegrens	294	292
Intermediaire verhuur (mutatie)	-5	-4
Aantal verhuringen < liberalisatiegrens	289	288

* Inclusief tien wisselwoningen in verband met logeerwoning projecten

Woningzoekenden: inschrijvingen en reacties

In maart 2023 zijn we van WoonBuroAlmelo overgegaan op een nieuw gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: WoningHuren.nl. Het is tot stand gekomen door een samenwerking met dertien collega-corporaties uit Twente. Eind 2024 stonden er ruim 183.000 woningzoekenden ingeschreven. Deze woningzoekenden kunnen op het beschikbare aanbod van de deelnemende corporaties reageren. Van deze woningzoekenden wonen er 15.354 (8,4%) in Almelo. In 2024 hebben 8.623 unieke woningzoekenden gereageerd op woningen van Sint Joseph. Gemiddeld kwamen er 299 reacties op een woningadvertentie van Sint Joseph.

Inkomenstoets en passend toewijzen

Bij woningtoewijzingen houden wij ons aan de inkomenstoets (Europadossier). Dit houdt in dat woningen met een huur tot en met € 879,66 moeten worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 47.699 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 per jaar. Verder moeten wij minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Het percentage van 7,5% vrije toewijzing hebben wij echter verhoogd naar maximaal 15%. Afspraken hierover zijn gemaakt met de gemeente Almelo en huurdersorganisaties en is vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2024 werd 95,9% toegewezen aan huishoudens met bovengenoemd inkomen (2023: 96,6%). Daarnaast moeten wij in minimaal 95% van de gevallen passend toewijzen. In 2024 werd in 95,8% (2023: 96,9%) passend toegewezen.

Bewonersbestand en leeftijdsopbouw

Het woningbestand van Sint Joseph werd net als in 2023 voor 92% verhuurd aan natuurlijke personen met wie een individueel contract is afgesloten. De overige 8% werd verhuurd aan instellingen die ze gebruiken voor huisvesting en zorgverlening aan hun cliënten. De leeftijdsopbouw van de zelfstandig hurende hoofdcontractanten per 31 december 2024 is ten opzichte van 2023 bijna niet gewijzigd, zie de tabel hieronder.

Omschrijving	2024	2024	2023
	Aantal	%	%
≤ 25 jaar	183	4	5
26 – 49 jaar	1.423	32	30
50 – 64 jaar	1.131	25	25
65 – 74 jaar	757	17	17
75 – 84 jaar	700	15	16
≥ 85 jaar	306	7	7
Totaal	4.500	100	100

Intermediaire verhuur

Wanneer een toegelaten instelling sociale woonruimte verhuurt aan (bijvoorbeeld) een zorginstelling en de zorginstelling de woonruimte vervolgens onderverhuurt aan haar cliënten spreken we van intermediaire verhuur. Ook hier is de inkomenstoets van toepassing. De zorgpartij legt hierover verantwoording af met een bestuursverklaring. Dit geldt overigens niet voor toewijzing aan huurders die een specifieke zorgindicatie hebben. In



de huurcontracten met intermediairs zijn hierover afspraken opgenomen. Sint Joseph leeft de regelgeving rond de intermediaire verhuur na. In 2024 zijn zeven woningen verhuurd aan derden (2023: vier).

Naam instelling	Aantal woningen
Jade Wonen	1
Aveleijn	1
Gemeente Almelo	1
De Weerde	1
Zorggroep Manna	1
Trivium Zorggroep Twente	2
Totaal	7

Huisvesting huurders in kwetsbare posities

Het huisvesten van huurders in kwetsbare posities zien we als onderdeel van onze kerntaak. Deze huurders zijn vanwege uiteenlopende omstandigheden zeer divers, zoals lichamelijke beperkingen, psychische problemen, huiselijk geweld, verslavingen of een combinatie van factoren. We rekenen vergunninghouders en herstructureringskandidaten eveneens tot een bijzondere doelgroep. Woningzoekenden met een kwetsbare positie kunnen in sommige gevallen gebruikmaken van sociale of medische urgentie. Daarnaast passen wij in specifieke situaties directe bemiddeling toe voor het huisvesten van mensen buiten het reguliere verhuurproces. In 2024 is 14,8% van de sociale huurwoningen direct bemiddeld, binnen de afgesproken norm in de prestatieafspraken van maximaal 15% directe bemiddeling. In de tabel hieronder staan de afwijkende toewijzingen over 2024.

Afwijkende toewijzingen	Directe bemiddeling	Aanbod	Totaal
Statushouders	12	-	12
Uitstroom Beschermd Wonen	8	-	8
Uitstroom Maatschappelijke opvang	2	1	3
Leefbaarheid	6	-	6
Volledig Pakket Thuis (VPT)	3	-	3
Procesmanagement/Multidisciplinair overleg	2	-	2
Doorbraakmethode	1	-	1
Intermediaire verhuring	4	-	4
Omklapwoning	1	-	1
Naam overschrijving	1	-	1
Woningruil	3	-	3
Medisch urgenten	-	16	16
Sociaal urgent	-	1	1
Totaal 2024	43	18	61

Urgentie

De aanvragen sociale urgentie lopen via de website Urgentiealmelo.nl. Dit is een samenwerking met Beter Wonen. Aanvragen voor medische urgentie gaan via de gemeente. In 2024 zijn er dertig aanvragen voor sociale urgentie binnengekomen (2023: 47). Daarvan bleken dertien aanvragen niet volledig of niet ontvankelijk. Men voldoet vaak niet aan de standaard voorwaarden. Zeventien aanvragen zijn behandeld door de urgentiecommissies en dit heeft geleid tot acht sociale urgenties.



Woningaanpassingen

Om het zelfstandig wonen zo goed mogelijk te faciliteren verzorgen wij jaarlijks aanpassingen in onze woningen. In 2024 kregen we 33 aanvragen. Dat zijn aanvragen als elektrische deuopeners, galerijophogingen en bouwkundige aanpassingen (verbreding deuren e.d.), douchestoeltjes, (opklapbare) wandbeugels en reparaties van aanwezige installaties. Per 31 december 2024 waren negentien aanvragen afgerond en doorberekend aan de WMO (2023:23). Eén aanvraag ging niet door. Er zijn dertien aanvragen in behandeling. In 2024 werd samen met de gemeente Almelo en Beter Wonen een nieuw WMO-convenant gerealiseerd.

Ontruimingen

In 2024 waren er vanwege overlast, woonfraude en/of financiële problematiek acht ontruimingen. In zes gevallen vond ontruiming plaats op financiële gronden, waarvan bij een situatie ook sprake was van overlast. Bij twee ontruimingen was sprake van woonfraude. Het aantal ontruimingen in 2024 bleef ten opzichte van 2023 gelijk. Naast de ontruimingen zegden huurders zelf negen woningen op in verband met woonoverlast, woonfraude, financiën en extreme vervuiling.

Huurachterstand

De huurachterstand van huidige huurders laat een lichte stijging zien. Op 31 december 2024 waren de achterstanden iets toegenomen, het betrof 0,65% van de jaarlijkse prolongatie (2023: 0,55%). We reageren snel en adequaat wanneer wij een betalingsachterstand signaleren. Naast ons reguliere incassoproces bezoeken we huurders met betalingsproblemen thuis. Naast onze eigen inspanningen werken we samen met organisaties zoals de Stadsbank Oost-Nederland, Bemoeizorg, wijkcoaches en de gemeente Almelo. Zo zorgen wij er samen voor dat de huurder weer grip krijgt op zijn of haar financiële situatie.



7.4 Thuis in contact

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

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

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

Van vertellen naar actief luisteren en gericht doen

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2024?															
Er is eigenaarschap in de organisatie op het continu verbeteren van de dienstverlening.	Het interne verbeterteam heeft in 2024 mooie stappen gezet en brengt dit regelmatig bij collega's onder de aandacht. Er is frequent vergaderd binnen het verbeterteam met focus op het optimaliseren van het verhuurproces. Het proces werd opgedeeld in stappen, zodat verbeterpunten gericht besproken en doorgevoerd konden worden. Een resultaat is dat huurders naast schriftelijk, ook telefonisch hun huur kunnen opzeggen. Om de juistheid van huuropzeggingen te waarborgen, zijn controlemomenten ingebouwd. Het opzeggen van huur is laagdrempeliger en klantvriendelijker geworden.															
We kennen onze klanten en klantgroepen en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. We spelen beter in op hun behoeften, wensen en verwachtingen.	Wij willen graag van onze huurders weten wat wij goed doen, maar ook wat beter kan. Daarom is Sint Joseph lid van het KWH. Dit kwaliteitscentrum ondervraagt de (toekomstige) huurder en brengt hun wensen en meningen in kaart. Ook in 2024 werkten we samen met het KWH om onze dienstverlening te monitoren en te verbeteren. De resultaten van de metingen zijn besproken in het verbeterteam en dit leidt tot aanpassingen in dienstverlening en klantprocessen.															
Klanten waarderen onze dienstverlening met minimaal een 8 (KWH).	Op de onderdelen reparaties en vertrokken huurders werd de norm van een 8,0 behaald. We zien dat onze huurders onze eigen vakmannen hoog waarderen. De twee andere onderdelen zitten onder de norm van 8,0. Bij nieuwe huurders werd met name de staat van de woning lager gewaardeerd en dit beïnvloedde het gemiddelde cijfer sterk. Op alle onderdelen kwam positief naar voren dat huurders het gedrag en het contact met de medewerkers van Sint Joseph als erg prettig ervaren. <table><tr><th></th><th>Scores over 2024</th><th>Scores over 2023</th></tr><tr><td>Algemene dienstverlening</td><td>7,1</td><td>7,3</td></tr><tr><td>Nieuwe huurders</td><td>7,9</td><td>7,8</td></tr><tr><td>Vertrokken huurders</td><td>8,0</td><td>8,0</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,5</td><td>8,0</td></tr></table> In de Aedes benchmark scoorden we op Huurderoordeel een A, het hoogst haalbare. Een resultaat waar we trots op zijn.		Scores over 2024	Scores over 2023	Algemene dienstverlening	7,1	7,3	Nieuwe huurders	7,9	7,8	Vertrokken huurders	8,0	8,0	Reparaties	8,5	8,0
	Scores over 2024	Scores over 2023														
Algemene dienstverlening	7,1	7,3														
Nieuwe huurders	7,9	7,8														
Vertrokken huurders	8,0	8,0														
Reparaties	8,5	8,0														



De klantvisie is geborgd in de organisatie. Dat zie je terug in onze koers, de gemaakte afwegingen en onze dienstverlening waar de klant steeds nauw bij betrokken is geweest.	De klantvisie heeft een plek gekregen in ons nieuwe koersplan. Eén van de onderdelen is een persoonlijke dienstverlening, waarin we soms een stap extra doen voor bewoners. Zo bezochten we in 2024 een vijftigtal huurders die langer dan vijftig jaar bij ons huren. Medewerkers zijn op de koffie geweest en namen een attentie mee. Dit werd enorm gewaardeerd. Daarnaast zijn twee bewoners bezocht die honderd jaar of ouder werden, een feestje om te doen.
---	--

7.4.1 Dienstverlening

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

Klachten dienstverlening

In 2024 kwamen vijftien klachten binnen over de dienstverlening van Sint Joseph (2023: zes). Zie de tabel hieronder. Acht van de negen klachten in de categorie woningoplevering gingen over de afrekening servicekosten. Een aantal complexen kregen een forse nabetaling en dit leidde tot veel klachten. Er heeft een aantal groeps gesprekken met meerdere bewoners uit een wooncomplex plaatsgevonden om de afrekening toe te lichten.

Aard van de klacht	2024	2023
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>
Technische problemen/onderhoudsstaat	3	3
Schoonmaak, glasbewassing en woonomgeving	0	0
Woningoplevering, woningtoewijzing, huurprijs en servicekosten	9	0
Communicatie	1	3
Uitspraak urgentiecommissie (afwijzing urgentieaanvraag UrgentieAlmelo)	2	0
Totaal	15	6

Regionale klachtencommissie

In 2024 zijn drie klachten ingediend over onze dienstverlening bij de regionale klachtencommissie. De drie klachten werden niet in behandeling genomen, omdat ze niet voldeden aan de voorwaarde dat de klacht eerst op twee niveaus binnen de organisatie moet zijn behandeld. De klachten zijn alsnog door ons verholpen.

Huurcommissie

Een lopende zaak uit 2023 werd in 2024 afgewikkeld. De huurder had bezwaar gemaakt tegen de servicekosten. Wij werden in het gelijk gesteld. In 2024 werden zes nieuwe zaken in behandeling genomen. Vier zaken gingen over onderhoudsgebreken. Bij twee zaken werden de huurders in het gelijk gesteld, wat bij beide leidde tot een tijdelijke huurverlaging. De andere twee zaken waren eind 2024 nog in behandeling bij de Huurcommissie. In de zomer behandelde de Huurcommissie twee zaken over bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij één zaak werden wij in het gelijk gesteld. De andere zaak werd onontvankelijk verklaard, omdat het een niet-DAEB-woning betrof.



7.5 Thuis in de wijk

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

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

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

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

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2024?
We hebben een gezamenlijk beleid/visie per wijk/buurt en werken samen met de partners aan de leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten. Iedere partner doet dat vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend.	In oktober was de jaarlijkse expeditie-bijeenkomst georganiseerd door de gemeente Almelo, Beter Wonen en Sint Joseph waar we met partners uit de wijk terugkeken op de wijkopgaven 2023/2024 en we vooruitkeken naar de wijkopgaven voor 2025/2026. De wijkopgaven zijn vervolgens geactualiseerd. Wij nemen deel aan wijkgerichte kernteam overleggen. Intern maken wij een jaarlijkse activiteitenplanning op het gebied van leefbaarheid. Een greep uit de activiteiten uit 2024: wij pasten green to colour beplanting toe in diverse tuinen en groenvoorzieningen, er werd een huiskamer opgezet in wooncomplex de Padberghof, er werd een inloopwoning gecreëerd in de wijk de Boomplaats en verschillende entrees zijn vernieuwd.
We hebben goed in beeld op welke wijze we ontmoeting tussen bewoners in woongebouwen of buurten kunnen organiseren en/of faciliteren.	Ontmoeten draagt bij aan het thuis voelen in de wijk. De wijzigingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Omgevingswet) hebben in woongebouwen veel aandacht gevraagd. In verband met brandveiligheid zijn de algemene ruimten leeg gehaald. Ook ontmoetingsplekken zijn hierdoor verdwenen. In 2024 zijn alle woongebouwen in kaart gebracht om te kijken wat er nodig is om ontmoeten (weer) mogelijk te maken. In 2025 wordt hier samen met bewoners verder uitvoering aangegeven. De inrichting van de woonomgeving speelt een belangrijke rol om elkaar te ontmoeten. In 2024 werd het gezamenlijke dakterras van het Eskerplein opgeleverd en is er samen met de bewoners een start gemaakt met de plannen voor de



	binnentuin van de Cityflat (uitvoering 2025). In 2024 ontvingen wij zes aanvragen voor het Betere Buurtfonds. In vijf verzoeken konden wij bijdragen aan ontmoeting tussen buurtbewoners. Zo hebben we een bijdrage geleverd aan een Halloweenocht en een Sint Maarten activiteit in de wijk.
Er zijn minder versteende tuinen. Er zijn meerdere initiatieven om met huurders en andere partners de straat te vergroenen. Na (groot) onderhoud van complexen heeft de directe omgeving een groene metamorfose ondergaan.	In 2024 zijn de flats aan de Valeriusstraat gerenoveerd. Samen met bewoners werd een plan ontworpen voor de inrichting van de woonomgeving en tijdens de uitvoering hebben de bewoners hun plantje bijgedragen (plantdag). Aan de Johanna van Burenlaan en Meulenbeldlaan is eind 2023 groot onderhoud afgerond. In 2024 is een start gemaakt met de woonomgeving. Plantenperken rondom de entrees werden aangelegd en de achtertuinen werden voorzien van een beukenhaag. Daarnaast participeren we in samenwerking met gemeente Almelo in de herontwikkeling van de woonomgeving. In 2024 werd gestart met een pilot 'basistuinen'. Basistuinen dragen bij aan een fijne en duurzame leefomgeving. Ze bestaan uit een simpel ontwerp met onder andere een kleine boom of heester, vaste planten, bodembedekkers, voorjaarsbloemen, enzovoort. Het zijn slim ingerichte, groene voortuinen die weinig onderhoud nodig hebben. De basistuinen worden het liefst samen met huurders aangelegd. De tuin wordt tegen zo laag mogelijke kosten aangelegd met hulp van leer-werkbedrijven, scholen en/of vrijwilligers. In 2024 zijn vier basistuinen gerealiseerd. De pilot bleek succesvol en wordt opgenomen als onderdeel van de reguliere werkwijze. Afhankelijk van de hoogte van de aanlegkosten en betaalmogelijkheden van de huurder betaalt de huurder voortaan een deel van de kosten terug. In april was de 'Gezamenlijke Plantdag Westeres'. Samen met bewoners, gemeente Almelo, Avedan en de bewonerscommissie Westeres maakten we de straten groener door geveltuintjes aan te leggen.
We hebben samen met huurders gewerkt aan verschillende vormen van overleg en inspraak. Dat doen we samen met de HuurdersAdviesRaad (HAR) en bewonerscommissies.	Naast het jaarlijkse overleg met de bewonerscommissies, hebben wij in 2024 vaker contact gehad met de bewonerscommissies om te informeren over de wijzigingen met betrekking tot brandveiligheid. In 2024 formeerden we samen met bewoners en aannemers klankbordgroepen voor onderhoudsprojecten. Deze groepen zetten zich in om namens alle bewoners input te leveren voor en tijdens (groot) onderhoudswerkzaamheden. Er werd een enquête gehouden onder de bewoners van de Cityflat. Aanleiding was de leefbaarheid in en rondom het woongebouw. Uit deze enquête kwamen mooie resultaten waar wij samen met de bewoners uitvoering aan hebben gegeven (en gaan geven). In oktober zijn wij samen met gemeente Almelo, Avedan en eigenaar van de Coffeeshop in gesprek gegaan om de overlast rondom de Cityflat te bespreken. De verschillende invalshoeken hebben waardevolle inzichten opgeleverd.
We hebben 'schoon, heel en veilig' meetbaar gemaakt en plannen daardoor effectief onze inzet.	Schoon, heel en veilig zijn kernbegrippen waar wij samen met onze ketenpartners dagelijks aan werken. Met verschillende methodes zoals de veerkrachtkaarten, Buiten Beterapp en de inzet van onze collega's, wordt inzicht gekregen en dit geeft input aan onze leefbaarheidsplannen en de wijkopgaven.
Vakmannen herkennen problemen achter de voordeur en wij hebben een systeem ontwikkeld voor het goed afhandelen hiervan.	De samenwerking tussen de vakmannen, onderaannemers en de collega's van de afdeling Wonen is intensiever geworden. Belangrijke signalen worden besproken en samen wordt er een plan van aanpak gemaakt. De gemaakte afspraken worden gedeeld in ons systeem waardoor iedere collega goed geïnformeerd naar onze huurder gaat. In 2025 volgen de vakmannen een training "signaleren achter de voordeur".



7.5.1. Samenwerkingen en initiatieven om trots op te zijn

We werken aan Thuis in de wijk op verschillende manieren. We tonen de meest relevante samenwerkingsverbanden en initiatieven (die in de tabel hierboven al zijn beschreven) uit 2024 met een fotocollectie:





7.5.2. Bewonerscommissies

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

Op 31 december 2024 waren er acht bewonerscommissies bij Sint Joseph. In 2024 zijn er twee opgeheven. In 2024 vond met elke bewonerscommissie minimaal één formeel overleg plaats. De meest voorkomende gespreksonderwerpen waren servicekosten, onderhoud aan de woningen, schoonmaak, tuinonderhoud en veiligheid. Daarnaast zijn met twee bewonerscommissies gesprekken gevoerd over de mogelijke toekomstplannen voor hun wijk. Overigens is er naast het formele overleg tussentijds onderling contact met de commissies wanneer er bij hen iets speelt.

7.5.3. Overlast en multi-problematiek

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

Overlast

In 2024 zijn 294 overlastmeldingen geregistreerd. Dit is een kleine afname ten opzichte van het jaar ervoor (2023: 335 meldingen). De problematiek achter de voordeur, vervuilde woningen, huiselijk geweld, prostitutie, ondermijning, dementie en verslaving vroegen ook in 2024 de aandacht. Ook zijn er een paar adressen waar vanuit verschillende omwonenden meldingen worden gedaan. Wij ervaren weinig verdraagzaamheid bij bewoners onderling en de eigen verantwoordelijkheid is laag. Men probeert niet de situatie eerst zelf op te lossen en legt vaker het probleem bij Sint Joseph neer.

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

Multi-problematiek

Er is zorg over het stijgend aantal bewoners met (ernstige) psychische problemen. Het gaat zowel om het welzijn van de bewoner, maar ook om de veiligheid van omwonenden. Multi-problematiek vraagt veel tijd en aandacht van ons. Helaas bleek het met regelmaat lastig om betrokken zorgpartijen hun verantwoordelijkheid te laten nemen, ondanks dat diverse professionele partijen hun zorgen uitspraken. Ook in 2024 waren er diverse overleggen met instanties om de samenwerking te verbeteren en ook beter te weten wie wanneer aan tafel moet zitten.

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



In 2024 hebben onze regisseurs Wonen opnieuw deelgenomen aan multidisciplinaire overleggen (MDO) en instellingen overleggen (IO) met of over onze huurders. Huisvesting is nauw verbonden aan stabiel functioneren in de samenleving. De aanwezigheid van Sint Joseph is daarom belangrijk. Wij zien door de complexiteit van de casuïstiek dat het aantal overleggen toeneemt.

7.5.4 Overzicht stakeholders en de frequentie/wijze overleg

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



Complexbewoners renovaties	Klankbordgroep(en)	Wijkregie, projectleider, klantadviseur projecten	Elke drie maanden, afhankelijk van voortgang	Sparren over renovatiekeuzes, projectambassadeurs voor overige bewoners
Armoedepact	Verskillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder, manager Wonen en verschillende medewerkers	Vier keer per jaar	Ervaringen delen en elkaar ontmoeten
Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (PSA)	Verskillende bijeenkomsten	Directeur-bestuurder is bestuurslid van PSA	Ongeveer acht keer per jaar	Gezamenlijk werken aan stedelijke ontwikkeling in Almelo

7.5.5 Prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

In december is het actieprogramma 2025 behorend bij de prestatieafspraken 2022 – 2026 bestuurlijk vastgesteld door alle deelnemende partijen. Deze partijen zijn de gemeente Almelo, de HAR, SHBW, Beter Wonen en Sint Joseph. De prestatieafspraken 2022 – 2026 bestaan uit een gezamenlijke langetermijnstrategie tot en met 2026 en een jaarlijks actieprogramma. Een belangrijk doel in de prestatieafspraken is het vergroten van de veerkracht in wijken.

Flexibele woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad	- Sint Joseph is voornemens om in 2024 zeven grondgebonden woningen op te leveren in het Sluitersveld. - Sint Joseph is niet voornemens om woningen of grond aan te kopen in 2024 of woningen te slopen. - Sint Joseph zet in op de verkoop van de Egbertuskerk en pastorie incl. woning. - Voor de locatie Krikkenstraat/Hagenpark vindt een nieuwe verkenning plaats. - Sint Joseph is voornemens om 22 woningen te verkopen in de gemeente Almelo in 2024.	- In november 2024 is gestart met de bouw. De zeven woningen worden mei/juni 2025 opgeleverd. - Er zijn geen woningen en grondposities aangekocht of gesloopt. - De voorbereiding van de verkoop van de Egbertuskerk is verder opgestart in 2024 met als doel om in 2025 te verkopen. - Voor de locatie Krikkenstraat heeft een eerste verkenning plaatsgevonden voor projectontwikkeling. In 2025 wordt gestart met de initiatieffase. - Er zijn achttien woningen verkocht en overgedragen.
Focus op betaalbaar wonen	- Woningcorporaties zien het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment in principe als de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Uitrui van grondposities met marktpartijen wordt wél verkend als optie binnen de integrale ontwikkeling van wijken.	- Er is geen uitruil van grondposities geweest.
Monitoren beschikbaarheid	- In de tweede helft van 2024 starten we met de voorbereiding voor het actualiseren van "ABF	- De opdracht is in december 2024 aan ABF verstrekt met de verwachting dat in het voorjaar



	Woningmarktverkenning en doelgroepen 2020-2025". Zodat de uitkomsten begin 2025 beschikbaar zijn.	2025 het nieuwe rapport beschikbaar is.
--	---	---

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Samenwerken aan veerkrachtige wijken	- De gemeente en woningcorporaties nemen bestuurlijk en ambtelijk deel aan een kerngroep 'Samenwerken aan veerkrachtige wijken'. - In 2024 zetten we nog meer in op het gezamenlijk uitvoer geven aan de in 2023 opgestelde wijk- en dorpsopgaven. - Het wijkkompas Almelo wordt verder doorontwikkeld. Hierin willen we de plannen van gemeente en corporaties delen. - In 2024 organiseren we net als in 2023 een bijeenkomst 'leefbare wijken en dorpen', waarbij we streven naar het maken van concrete afspraken met de verschillende partijen. - We zetten in op het finaliseren en uitvoeren van de afspraken in de uitvoeringsagenda in 2024. In deze agenda worden de activiteiten en projecten opgenomen die bijdragen aan de herstructureringsopgave, inclusief concrete afspraken over de planning, inzet en kosten.	- Samenwerking loopt. Overleg en uitvoering vindt plaats door stuurgroep, kerngroep en werkgroep. - In de wijken is samengewerkt aan de uitvoering van de actieplannen. Zo zijn er op diverse plekken ontmoetingen geweest met bewoners. - Het wijkkompas is verder doorontwikkeld en heet nu de 'BuurtBarometer'. Deze is eind 2024 gelanceerd en openbaar in te zien. - Bijeenkomst is door de gemeente en corporaties gezamenlijk voorbereid en heeft plaatsgevonden in het najaar van 2024. Diverse partijen waren hierbij aanwezig en hebben input geleverd voor de actualisatie van de wijkopgaven. Deze zijn in december afgerond. - In december 2024 zijn de 'stadsbrede afspraken herstructurering sociale huur' vastgesteld, met het daarbij behorende programmeringsoverzicht met daarin de projecten die bijdragen aan de herstructureringsopgave.
Sturen op wijkdifferentiatie	- Corporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om bij te dragen aan gedifferentieerde wijken. - Partijen werken aan gedifferentieerde wijken door hun instrumentarium in te zetten.	- We houden de 15% norm voortaan standaard aan bij de toewijzing van woningen. - Het werken aan gedifferentieerde wijken is onderdeel van de reguliere werkwijze.



Match vraag en aanbod wonen en zorg	- De gemeente en woningcorporaties blijven samenwerken aan oplossingen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Gemeente onderzoekt samen met de corporaties welke mogelijkheden er zijn om tot realisatie van doorstroomwoningen te komen en maakt hier concrete afspraken over.	- We zijn in gesprek over de match tussen de (zorg)vraag van verschillende kwetsbare doelgroepen en het woningaanbod. Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.
Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen	- De gemeente en woningcorporaties evalueren twee keer per jaar het proces rond vroeg signalering om het proces continu te verbeteren. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet. - De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan in 2024 opnieuw in gesprek over de mogelijke inzet van de VoorzieningenWijzer.	- De aanpak vroeg signalering loopt en is dit jaar weer geëvalueerd en op onderdelen verbeterd. - De VoorzieningenWijzer wordt gecontinueerd.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad		
Opgaven	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Warmtetransitie	- De gemeente start uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkshoek en Windmolenbroek. Corporaties zijn hierbij betrokken.	- We zijn betrokken bij de wijkuitvoeringsplannen en de actualisatie van de warmtevisie.
Verduurzaming woonlastenneutraal	- De corporaties gaan -conform de NPA-verduurzamen. Dit krijgt vorm doordat corporaties afzien van toepassing van de vergoedingentabel die nu gehanteerd wordt om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen.	- Er is geen huurverhoging na verduurzaming in rekening gebracht.
Stimuleren van nieuwe woonvormen	- De corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben in 2023 overleg gevoerd over het stimuleren van nieuwe woonvormen. Partijen willen in 2024 tot een concrete realisatie komen. - Sint Joseph doet onderzoek bij complexen met veel senioren naar de mogelijkheid om de 'plint' te benutten voor huisvesting voor jongeren.	- Er is overleg geweest over het stimuleren van mogelijkheden voor een woonvorm jong en oud onder één dak. Deze woonvorm lijkt op dit moment niet zeer kansrijk te zijn in Almelo. Het verder onderzoeken hiernaar heeft daarom in 2025 geen prioriteit meer. - We hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de 'plint' in complexen met senioren beter



		te benutten. Dit wordt in 2025 verder uitgewerkt naar een ontwikkelbesluit. Hierbij wordt ook gekeken naar de doelgroep.
--	--	--

Samenwerking		
Opgaven	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
Verbinding door kerngroep Wijkontwikkeling	- Samenwerking op basis van bestuurlijke draagkracht en voldoende ambtelijke capaciteit.	- Samenwerking loopt.
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	- Ten minste twee keer per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	- Heeft conform afspraak plaatsgevonden.
Opstellen actieprogramma	- Partijen stellen op basis van activiteitenoverzicht en actualiteitstoets het actieprogramma voor het volgende jaar op.	- Het actieprogramma 2025 is opgesteld.
Monitoren prestatieafspraken	- Realisatie monitoren en bespreken.	- Heeft plaatsgevonden als onderdeel van de jaarcyclus.
Lokale en regionale samenwerkingsafspraken	- Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten.	- Loopt.



7.5.6 WoON Twente

WoON Twente is een kennisplatform en netwerk in Twente en behartigt de belangen op het brede gebied van wonen. WoON Twente bestaat nu negentien jaar. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die ertoe doen voor onze huurders en woningzoekenden.

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



7.6 Thuis bij Sint Joseph

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

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

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

Van behoudend beheer naar innovatie, ondernemerschap en groei!

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

De ambities zijn weergegeven in onderstaande tabel in de linker kolom. In de rechter kolom geven we aan wat er in 2024 is gedaan om bij te dragen aan de betreffende ambitie.

Ambitie Koersplan	Wat deden wij in 2024?
Medewerkers tonen persoonlijk leiderschap: proactief handelen, reflecteren en ontwikkelen.	Eind 2024 is er door HRM een ontwikkel- en implementatieplan opgesteld ten behoeve van persoonlijk leiderschap binnen Sint Joseph. Dit plan zal in kwartaal één van 2025 gereed zijn.
We hebben een top drie positie binnen onze referentiegroep in het beste werkgeversonderzoek.	Dit heeft geen expliciete aandacht gehad in 2024. We blijven inzetten op een goede werkgeversrol. Er komt een onderzoek in 2026.
We zijn in verbinding met huurders en stakeholders. Contacten zijn laagdrempelig en waardevol. Huurders en stakeholders doen en denken mee met activiteiten.	We zijn in 2024 regelmatig op pad geweest met onze nieuwe Tuk Tuk. We hadden ontmoetingen met woningzoekenden op de seniorenmarkt in de Schelfhorst en in het centrum. We gingen in gesprek met bewoners over de leefbaarheid rondom hun wooncomplex en staken de handen uit de mouwen bij de aanleg van het groen rondom de Valeriusstraat. We hebben twee mooie edities uitgebracht van ons bewonersblad. Eind van het jaar is de uitnodiging verzonden voor de stakeholdersbijeenkomst begin 2025. Ons 105-jarig bestaan biedt een mooi moment om samen met ongeveer honderdvijftig stakeholders terug te kijken, inspiratie te bieden en samen vooruit te kijken.
Onze kernwaarden zijn in- en extern bekend en herkenbaar.	Er was een kick-off van de kernwaarden tijdens activiteit "Expeditie Robinson" met de hele organisatie. De kernwaarden zijn vast onderdeel van de personeelsbijeenkomsten en van bilaterale overleggen tussen manager en medewerker. Ze zijn zichtbaar via posters in het kantoorpand. Extern worden ze gecommuniceerd via social media (LinkedIn en Instagram) en vacatureteksten bevatten de kernwaarden en de uitleg daarvan. De kernwaarden zijn ook onderdeel van sollicitatiegesprekken.



De kennisbank is up to date en optimaal benut door huurders en medewerkers.	Dit heeft geen expliciete aandacht gehad in 2024.
De organisatie heeft kwalitatief en kwantitatief een goede balans tussen de opgave en de personele bezetting.	In 2024 zijn wij begonnen met de Strategische Personeelsplanning. Onderdeel hiervan zijn teamanalyse en een organisatie brede analyse. Zowel op kwalitatief als kwantitatief niveau is er een goede balans tussen de opgave en de personele bezetting. In 2025 willen we door middel van de, nog op te zetten, Sint Joseph Academie de kwaliteit verder ontwikkelen.
We werken met 'talent management analyse', waardoor we niet alleen kijken naar kennis en kunde van medewerkers, maar ook naar talenten. Alle medewerkers hebben een 'TMA profiel'.	2024 is het jaar geweest waarin is onderzocht welke tool past binnen de organisatie. Hierbij is gekeken naar haalbaarheid van de verschillende tools op het gebied van tijdinspanning, kosten en opbrengsten op zowel korte als lange termijn. Er is gekozen om in 2025 een talentenmanagementprogramma te gaan implementeren, waarbij medewerkers inzicht krijgen in talenten en drijfveren, hoe men deze verder kan ontwikkelen en kan inzetten binnen Sint Joseph.
Doordat we onze data op orde hebben, kunnen we deze raadplegen en sturen op resultaten. Dat zorgt voor efficiëntere en effectievere werkprocessen.	Databeschikbaarheid en datakwaliteit staan hoog op de agenda. Op veel verschillende plekken zijn we en blijven we bezig met het verbeteren van de beschikbaarheid en de kwaliteit van onze data. Daarbij wordt niet alleen naar de data zelf gekeken, maar ook naar de bovenliggende processen. Daarbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de sectorstandaarden VERA en CORA.

7.6.1 Organisatiebeheer en governance

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

Het bestuur van Sint Joseph

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

Governancecode

Sint Joseph heeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 omarmd en werkt daarnaar. In de code zijn normen en waarden vastgelegd waaraan medewerkers zich moeten houden en waaraan getoetst wordt. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

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

- Bestuursreglement (*).
- Reglement Raad van Commissarissen (*).
- Reglement auditcommissie (*).



- Reglement selectie- en remuneratiecommissie (*).
- Investeringsstatuut.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Treasurystatuut inclusief beleggingsstatuut.

De samenleving merkt en ziet veel van wat wij doen. Altijd is sprake van een intensieve wisselwerking met de omgeving. Anderen moeten daarom vertrouwen in ons kunnen hebben. Maximale transparantie is een belangrijke voorwaarde. Voor een aantal belangrijke zaken hebben we daarom omgangregels vastgelegd. Zo kennen we een integriteitscode (*), een meldregeling klokkenluiders (*) en er is een integriteitspersoon (vertrouwenspersoon) ingesteld. In 2024 zijn geen meldingen binnengekomen bij de integriteitspersoon.

IT en security

Naast de technische kant van security, is met name de 'menselijke' kant belangrijk. Daarom organiseerden we periodiek bewustwordingstrainingen en voerden we een phishing-test uit. Begin 2024 actualiseerden we ons IT-calamiteitenplan en voerden we uitwijktesten uit.

Personeelsbestand

Wij zetten in op een minimale overhead met een maximale uitvoeringsorganisatie. We blijven kritisch naar het aantal personen in dienst, maar relateren dit ook aan de dienstverlening die momenteel gedaan wordt en de noodzaak daarvan.

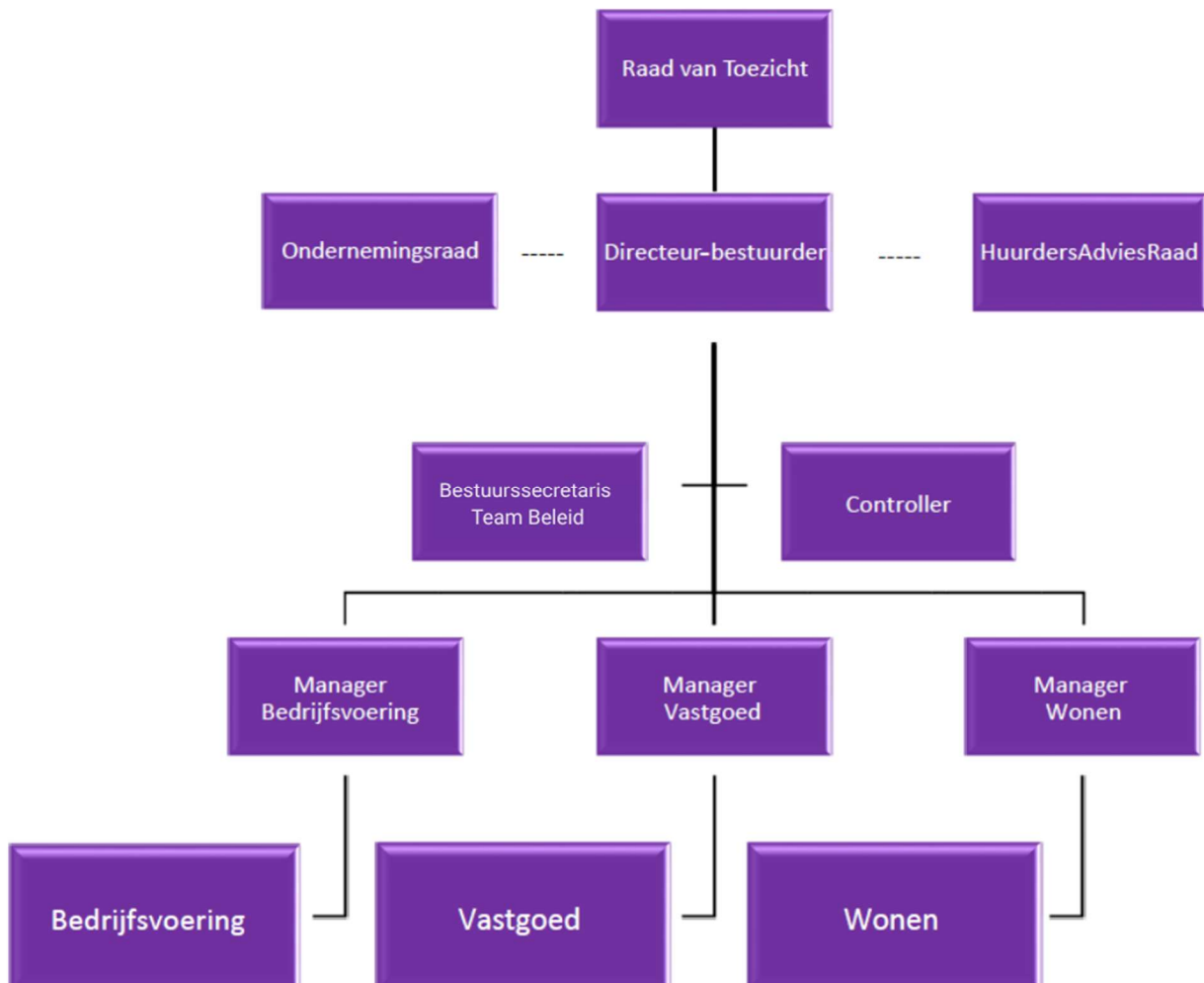
Personeel	2024	2023
Aantal medewerkers	71	69
Aantal Fte ultimo boekjaar	62,2	60,7
Ziekteverzuimpercentage-% exclusief zwangerschapsverlof	4,29%	5,44%

Het aantal fte is overigens inclusief vijf vakmannen (2023: 5).



7.7 Organisatiestructuur

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



8. Jaarrekening



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	69
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	71
3	Kasstroomoverzicht 2024	72
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	74
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	77
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	89
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	89
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	90
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	116
11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024	123
12	Overige informatie	123
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	124

OVERIGE GEGEVENS

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

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	616.867	567.487
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.968	48.403
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	407	-
	<u>670.242</u>	<u>615.890</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	710	711
Financiële vaste activa (3)		
Amortisatie afkoop swaps	16.748	17.320
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	9.490	10.690
Latente belastingvordering(en)	13.796	13.406
Overige vorderingen	7	13
	<u>40.041</u>	<u>41.429</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.702	3.379
Overige voorraden	67	67
	<u>2.769</u>	<u>3.446</u>
Overige vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	117	116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	156	417
Overige vorderingen	439	201
Overlopende activa	856	741
	<u>1.568</u>	<u>1.475</u>
Liquide middelen (6)	3.367	4.421
	<u>718.697</u>	<u>667.372</u>

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	289.530	265.943
Overige reserves	96.044	220.734
Resultaat na belastingen van het boekjaar	54.867	-101.103
	<u>440.441</u>	<u>385.574</u>
Voorzieningen (8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.793	29.873
Latente belastingverplichtingen	4.420	4.788
	<u>18.213</u>	<u>34.661</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	207.241	203.095
Agio leningen o/g	35.424	36.502
Waarborgsommen	50	50
	<u>242.715</u>	<u>239.647</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	10.854	842
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	279	255
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.778	2.112
Overige schulden	13	1.414
Overlopende passiva	3.404	2.867
	<u>17.328</u>	<u>7.490</u>
	<u>718.697</u>	<u>667.372</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	36.741	35.531
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.213	1.374
Lasten servicecontracten	(13)	-1.143	-1.655
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.634	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-14.790	-11.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.479	-2.371
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.908	18.838
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.081	6.019
Toegerekende organisatiekosten		-316	-234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.056	-3.520
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.709	2.265
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(17)	-8.367	-37.217
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		54.851	-75.738
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.484	-112.955
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	-	2
Kosten overige activiteiten	(19)	-1	-1
Nettoresultaat overige activiteiten		-1	1
Overige organisatiekosten	(20)	-1.958	-2.305
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-1.234	-1.170
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	(22)	-	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	39	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-8.834	-8.108
Financiële baten en lasten		-8.795	-8.096
Resultaat voor belastingen		54.113	-103.422
Belastingen	(25)	754	2.319
Resultaat na belastingen		54.867	-101.103

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	36.629		35.364	
Vergoedingen	1.510		1.623	
Overige bedrijfsontvangsten	43		20	
Ontvangen interest	11		12	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		38.193		37.019
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	5.346		5.001	
Onderhoudsuitgaven	12.254		10.541	
Overige bedrijfsuitgaven	6.910		6.588	
Betaalde interest	7.809		7.825	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	85		301	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	404		257	
Vennootschapsbelasting	-256		555	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-32.552		-31.068
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.641		5.951
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.153		6.491	
Verkoopontvangsten grond	2.244		1.517	
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		6.397		8.008
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	59		-	
Verbeteruitgaven	25.928		19.072	
Aankoop	981		-	
Investerings overig	288		322	
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		-27.256		-19.394
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-20.859		-11.386
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.859		-11.386
transporteren		-15.218		-5.435

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-15.218		-5.435
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000		4.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	6		8	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		15.006		4.008
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		842		829
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.164		3.179
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.054		-2.256
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.421		6.677	
Liquide middelen per 31 december	3.367		4.421	
		-1.054		-2.256

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

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

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

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Regelgeving

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Onwille van de vergelijkbaarheid is in het kasstroomoverzicht in 2023 de verkoopontvangst grond separaat weergegeven. Tevens is in het kasstroomoverzicht in 2023 de negatieve aflossing ongeborgde lening als positieve nieuwe ongeborgde lening verantwoord.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Continuïteit

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

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

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

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

Schattingwijzigingen

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op pagina 94 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60 jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Schattingen

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

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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

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

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve 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 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woningstichting Sint Joseph Almelo vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

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

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Leasing

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

De stichting als lessee

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

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Resultaat overige activiteiten

Dit betreffen de opbrengsten en kosten van desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en toegerekende organisatiekosten.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute en latente belastingen

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

Toerekening baten en lasten

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	345.880	326.461	36.047	36.194
Herwaardering	221.607	317.311	12.356	13.980
Stand per 1 januari	567.487	643.772	48.403	50.174
<i>Mutaties</i>				
Investerings in vastgoed in exploitatie (verbeteringen)	24.029	20.753	35	21
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.338	-1.811	-150	-544
Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	50.158	-74.732	4.694	-1.006
Onrendabele top investeringen	-22.576	-19.548	-15	-20
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-	-192	-	192
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	-	175	-	-175
Mutatie van/naar voorraden	-892	-930	-	-239
Totaal mutaties 2024	49.381	-76.285	4.564	-1.771
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	368.914	345.880	36.067	36.047
Herwaarderingen	247.952	221.607	16.902	12.357
	616.867	567.487	52.968	48.403

De overboeking van niet-DAEB naar DAEB heeft betrekking op een sfeerovergang die heeft plaatsgevonden bij het aangaan van een nieuw huurcontract.

In de afzonderlijke winst- en verliesrekeningen is de sfeerovergang van 2023 verwerkt als verkoop tegen de marktwaarde per 31 december 2022. Nadat de sfeerovergang administratief is verwerkt, worden ook de kosten en opbrengsten onder de nieuwe classificatie verantwoord.

Marktwaaarde

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

	2024	2023	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Woningen	570.309	525.087	basis
Parkeerplaatsen	6.205	5.154	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	11.832	11.794	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	33.134	33.378	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	48.154	40.477	full
Overig	201	-	basis
Totaal	669.835	615.890	

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

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

De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hierna per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. In 2024 heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

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

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

	2024	2023
	%	%
Woongelegenheden	9,13	8,33
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,43	9,33
Parkeergelegenheden	7,96	7,73
Zorgvastgoed (intramuraal)	7,43	6,99
Zorgvastgoed (extramuraal)	5,46	6,10

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie:

Woongelegenheden

De woningen worden gewaardeerd op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De huurgegevens zijn gebaseerd op de huur per 31 december 2024. De mutatiegraad is bepaald op basis van het aantal beëindigde contracten in de periode 2020-2024.

De oppervlakten van de woningen zijn gebaseerd op de metingen conform NEN2580. De WOZ-waarden zijn ontleend aan de beschikkingen met peildatum 1 januari 2023. De marktwaarde ultimo 2024 is gebaseerd op het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde van 2024.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is in 2024 getaxeerd door een externe taxateur. Voor de objectgegevens wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij de woningen. De oppervlaktegegevens zijn bepaald op basis van de metingen conform NEN2580.

De marktwaarde 2024 is bepaald op basis van de taxatierapporten 2024 van de externe taxateur. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed is 100% full gewaardeerd en getaxeerd.

Parkeergelegenheden

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

Zorgvastgoed

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

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het vastgoed worden veroorzaakt door verkoop van bezit, stijging overdrachtskosten, aanpassing mutatiegraad, stijging WOZ-waarde, stijging markthuur, stijging contracthuur, stijging leegwaarde, disconteringsvoet en instandhoudings- en mutatieonderhoud. Er hebben zich in 2024 geen overige gebeurtenissen en omstandigheden voorgedaan die van materiële invloed zijn geweest op de marktwaarde van het vastgoed.

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte		
			Bedrijfsmatig onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)	Zorgvastgoed (extramuraal)
Schematische vrijheid	Separate kasstromen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 30 - € 160 per m²	€ 114 - € 256 per m²	€ 85 - € 276 per m²
(Markt)huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegw aarde	Op basis van WOZ-w aarde	Op basis van marktreferenties	€ 1.191 - € 1.613.307 per vhe	€ 82.154 - € 303.611 per vhe	€ 157.163 - € 398.862 per vhe
Leegw aardestijging	Conform handboek	Conform basisvariant	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	Historisch gemiddelde van complex met bandbreedte van 4-15% voor EGW/MGW & extramuraal en 4-100% voor studenteneenheden.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	4,00% - 14,47%
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	4,75% - 11,50%	6,07% - 8,00%	5,10% - 6,04%
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woning-complex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegw aarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegw aardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	5,04% - 13,00%	5,25% - 7,50%	4,25% - 6,80%

Zekerheden en beperkingen

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

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

Beleidswaarde

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

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

	2024	2023
Streefhuur per maand (per woning)	€ 689	€ 662
Norm beheerlasten per jaar (per woning)	€ 956	€ 975
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten (per woning)	€ 3.314	€ 3.161
Aantal verhuureenheden met EFG label	€ 2,3 miljoen	n.v.t.

Streefhuur

In de bepaling van de beleidswaarde rekenen wij met een streefhuur gebaseerd op ons Huurbeleid 2023-2026. Tussentijds zijn een beperkt aantal streefhuren bijgesteld op basis van investeringsvoorstellen of MT-besluiten. Het streefhuurbeleid van Woningstichting Sint Joseph Almelo is met name gericht op de aftoppingsgrenzen. Onze streefhuren zijn ultimo 2024 gemiddeld 70% van de maximale huur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

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

Woningstichting Sint Joseph Almelo beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurd Bedrijfsplan 2025 met daarin een MJOB voor 10 jaar.

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

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

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

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

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

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

Op basis van de ingevoerde cycli kan de software een MJOB opstellen voor een periode van 60 jaar. Woningstichting Sint Joseph Almelo vindt dat het al lastig is om een periode van 10-15 jaar vooruit te kijken ten aanzien van de MJOB. Wij hebben derhalve de beleidsnorm voor het onderhoud voor de eerste 15 jaar overgenomen uit ons MJOB. Voor jaar 16 t/m 60 hebben wij per jaar de gemiddelde norm over de laatste 45 jaar opgenomen. Woningstichting Sint Joseph Almelo is van mening dat deze methodiek geen significante invloed heeft op de uitkomst van de beleidswaarde per 31 december 2024.

EFG labels

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft nog 360 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

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

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2034. De beheerlastennorm is gebaseerd op een exploitatieperiode van 25 jaar.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 51 mln.
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	+ € 2 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	- € 19 mln.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.094	-
Herwaarderingen	-687	-
Totaal mutaties 2024	407	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	1.094	-
Herwaarderingen	-687	-
	407	-

De investeringen hebben betrekking op de aankoop van zeven woningen (De Juffers). De woningen komen in 2025 beschikbaar voor verhuur aan de huurders.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	181	144	2.533	2.858
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-77	-70	-1.999	-2.147
Stand per 1 januari	104	74	534	711
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	101	197	298
Afschrijvingen	-26	-37	-236	-299
Totaal mutaties 2024	-26	64	-39	-1
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	181	245	2.730	3.156
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-104	-107	-2.236	-2.446
	77	138	494	710

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo 2024 voor ruim € 0,9 miljoen (2023: € 0,9 miljoen) verzekerd. Jaarlijks vindt een indexatie van de verzekerde waarde plaats.

3. Financiële vaste activa

Amortisatie afkoop swaps

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	17.320	17.892
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-572	-572
Stand per 31 december	16.748	17.320

Dit betreffen de afkoopsommen van de in de jaren 2014 en 2015 afgekochte swaps. Het restant van de afkoopsommen wordt in circa 29 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2025 bedraagt € 572.000.

Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	10.690	11.940
Amortisatie lopend jaar	-1.200	-1.250
Stand per 31 december	9.490	10.690

Dit betreft de afkoopwaarde van het agio als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten. Voor twee afkoopwaarden is rekening gehouden met de looptijd tot de eerstvolgende breakdatum in plaats van de nieuwe looptijd van de afgesloten leningen. De afkoopwaarde wordt in circa 31 jaar ten laste van het resultaat gebracht.
De amortisatie voor het jaar 2025 bedraagt € 552.000.

Latente belastingvordering(en)

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

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

In november 2022 heeft de Belastingdienst aangekondigd de VSO2 per 1 januari 2023 niet te verlengen. Door het niet verlengen van de VSO2 kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1 januari 2023. Deze onderwerpen zijn door de Belastingdienst in samenspraak met Aedes geïnventariseerd. De verdere uitwerking wordt door beide genoemde partijen opgepakt.

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

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

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

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

De samenstelling van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	13.406	11.396
Voorwaartse verliescompensatie	170	-167
Vrijval via resultaat	-100	-344
Oprenting	320	250
Afkoopwaarde derivaten via fiscaal resultaat	-	2.271
Stand per 31 december	13.796	13.406

Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft de latente belastingvordering ultimo 2024 (nominaal groot € 17,0 miljoen) gewaardeerd tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 3,08). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,6 miljoen (2023: € 0,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De tot waardering gebrachte fiscaal compensabele verliezen bedragen ultimo 2024 € 61,8 miljoen (2023 € 59,5 miljoen) en hebben een resterende looptijd van gemiddeld 6 jaar.

DAEB en niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde komt niet tot waardering. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 133,6 miljoen (2023: € 82,3 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet wordt afgewikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 533,7 miljoen (2023: € 529,9 miljoen).

De marktwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 669,8 miljoen (2023: € 615,9 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering (Woningstichting Sint Joseph Almelo blijft uitgaan van doorexploitatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 34,5 miljoen (2023: € 21,2 miljoen), zijnde 25,8% (2023: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

Het tijdelijke verschil inzake sociaal vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 5 jaar wordt verkocht, bedraagt € 1,9 miljoen (2023: € 1,9 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de marktwaarde. De te waarden latente belastingvordering bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (2023: € 0,5 miljoen), zijnde 25,8% (2023: 25,8%) over het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,9 miljoen (2023: € 1,0 miljoen) en is gebaseerd op de berekeningssystematiek van de openingsbalans per 1 januari 2008. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 5,8 jaar.

Voor het aanwezige afschrijvingspotentieel ad € 1,5 miljoen (2023: € 3,0 miljoen) is een latente belastingvordering opgenomen van € 0,2 miljoen (2023: € 0,5 miljoen). Dit betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2023. De resterende gemiddelde looptijd bedraagt 33 jaar.

Het onbeperkt in de toekomst niet aftrekbare rentedeel volgens de ATAD-regeling bedraagt per 31 december 2024 € 24,3 miljoen (2023: € 18,3 miljoen). Dit is niet tot waardering gebracht aangezien de stichting nog geen verrekeningsmogelijkheden ziet.

Overige vorderingen

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	12	17
Aflossingen	-5	-5
Stand per 31 december	7	12

De post overige vorderingen ultimo 2024 heeft betrekking op verstrekte personeelsleningen. De verstrekte leningen zijn tegen nominale waarde opgenomen omdat het effect van discontering beperkt is. Het kortlopende deel van de overige vorderingen bedraagt € 5.000 (2023: € 5.000).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop	892	1.169
Grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop	1.810	2.209
	2.702	3.378

Het vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op 4 woningen die per 31 december 2024 leeg stonden en in 2025 worden verkocht (verwachte opbrengsten € 1 miljoen). Deze post is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat danwel tegen lagere taxatiewaarde minus verwachte verkoopkosten.

De grond- en ontwikkelposities bestemd voor verkoop hebben betrekking op 10 grondposities (2023: 10).

Overige voorraden

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

5. Overige vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	205	213
Voorziening wegens oninbaarheid	-88	-97
	117	116

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting lopend jaar	156	417
Overige vorderingen		
Afrekening getransporteerde aktes	-	1
Vooruitbetaalde kosten toekomstige projecten	428	183
Debiteuren inzake verrichte werkzaamheden/vertrokken bewoners	431	589
Af: Voorziening debiteuren wegens oninbaarheid	-420	-571
	439	202
De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.		
Overlopende activa		
Rente	411	382
Te ontvangen creditfacturen	118	7
Vooruitbetaalde bedragen	220	64
Overig	129	181
Te verrekenen servicekosten	-22	107
	856	741
6. Liquide middelen		
Rekening-courant banken	1.469	2.525
Deposito banken	1.896	1.893
Kas	2	3
	3.367	4.421

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen, inclusief de deposito's, staan de onderneming ter vrije beschikking en zijn daarmee direct opeisbaar.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 290 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 266 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 180 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de stichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de stichting. De mogelijkheden voor de stichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de stichting is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de stichting.

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	265.943	355.003
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.411	-2.046
Mutatie herwaardering	24.998	-87.014
Stand per 31 december	289.530	265.943

Overige reserves

Stand per 1 januari	220.734	103.463
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-101.103	28.211
Mutatie herwaardering	-24.998	87.014
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.411	2.046
Stand per 31 december	96.044	220.734

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	-101.103	28.211
Onverdeeld resultaat boekjaar	54.867	-101.103
Resultaatbestemming voorgaand jaar	101.103	-28.211
Stand per 31 december	54.867	-101.103

Het resultaat over het jaar 2024 is opgenomen onder deze balanspost. Na goedkeuring door de raad van commissarissen zal dit resultaat worden toegevoegd aan de post "Overige reserves".

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen projecten

Stand per 1 januari	29.873	12.700
Dotatie	5.989	33.630
Onttrekking	-20.913	-16.457
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.156	-
Stand per 31 december	13.793	29.873

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

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen	4.420	4.788
---------------------------------	-------	-------

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Dit betreft de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de bedrijfseconomische waardering en fiscale waardering van de afkoopsom van rentederivaten en de afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g. De latenties hebben een looptijd van meer dan 1 jaar. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting (nominaal groot € 6,8 miljoen) is opgenomen tegen contante waarde (toegepast disconteringspercentage 3,08). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 18,3 jaar (2023: 18,6 jaar).

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,3 miljoen (2023: € 0,5 miljoen).

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	4.788	5.192
Oprenting	93	66
Vrijval via resultaat	-461	-470
Stand per 31 december	4.420	4.788

9. Langlopende schulden

	2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	218.095	10.854	16.552	190.689
Agio leningen o/g	35.424	-	-	-
Waarborgsommen	50	-	-	-
	<u>253.569</u>	<u>10.854</u>	<u>16.552</u>	<u>190.689</u>

De aflossingsverplichting 2025 met betrekking tot Schulden aan banken heeft voor € 10 miljoen betrekking op de activa-passiva transactie met Stichting Reggewoon (zie ook Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen).

Het deel < 1 jaar met betrekking tot Agio leningen o/g bedraagt € 1.075, het deel > 5 jaar bedraagt € 30.047.

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

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

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

Looptijd

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 24,2 jaar (2023: 25,3 jaar).

Schulden aan banken

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	203.937	200.766
Opgenomen gelden	15.000	4.000
Aflossing	-842	-829
Stand per 31 december	218.095	203.937
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.854	-842
Langlopend deel per 31 december	207.241	203.095

De aflossingsverplichting komend boekjaar heeft voor € 10 miljoen betrekking op de activa-passiva transactie met Stichting Reggewoon (zie ook Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedraagt 3,08% (2023: 3,11%).

Het rekenkundig gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,67%.

De rente van de variabel rentende leningen met een variabele hoofdsom (zogenoemde roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 1 basispunt boven Euribor. Voor het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen van € 218 miljoen (2023: € 204 miljoen) is aan het WSW een positieve en negatieve hypotheekverklaring afgegeven op het onroerend goed met een balanswaarde van € 670 miljoen (2023: € 616 miljoen).

Agio leningen o/g

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	36.502	37.577
Amortisatie t.g.v. het resultaat	-1.078	-1.075
Stand per 31 december	35.424	36.502

Als gevolg van de doorzaktransactie van de derivaten in de onderliggende leningen is er op dat moment geen marktconforme rente voor deze leningen overeengekomen. Het verschil tussen de overeengekomen rente en de marktrente komt tot uitdrukking in het agio. De resterende looptijd bedraagt circa 37 jaar.

De jaarlijkse amortisatie bedraagt circa € 1,1 miljoen.

Waarborgsommen

Waarborgsommen	50	50
----------------	----	----

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

10. Kortlopende schulden

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	10.854	842

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Langlopende schulden.

De Schulden aan banken 2025 heeft voor € 10 miljoen betrekking op de activa-passiva transactie met Stichting Reggewoon (zie ook Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen).

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2024 € 2,5 miljoen (2023: € 2,5 miljoen).

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

Omzetbelasting	2.716	2.112
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	62	-
	2.778	2.112

Overige schulden

Nog te betalen kosten opgeleverde complexen	13	1.414
---	----	-------

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

Overlopende passiva

Overige te betalen investeringen	337	-
Niet vervallen rente op leningen	2.542	2.188
Vooruitontvangen huur	298	301
Overige	227	379
	3.404	2.868

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt, bedraagt € 4,8 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad € 0,1 miljoen, overige vorderingen ad € 0,4 miljoen, overlopende activa ad € 0,9 miljoen en liquide middelen ad € 3,4 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

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

Liquiditeitsrisico

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

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

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

Concentratie liquiditeitsrisico

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

Overzicht instellingen afgesloten leningen (x € 1.000)	2024	2023
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	77.373	72.883
De Nederlandse Waterschapsbank N.V.	140.722	131.054
Totaal	218.095	203.937

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

Mitigerende maatregelen

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

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 2,5 miljoen (2023: € 2,5 miljoen) bij de huisbankier.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woningstichting Sint Joseph Almelo loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woningstichting Sint Joseph Almelo risico's over de marktwaarde. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 13,0 (2023: 14,2).

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

Looptijd leningen (x € 1.000)	2024	Renterisico afgedekt	2023	Renterisico afgedekt
< 6 maanden	10.513	-	509	-
6 - 12 maanden	341	-	332	-
1-3 jaar	14.749	-	14.722	-
3-5 jaar	1.804	-	1.776	-
> 5 jaar	190.688	-	186.598	-
Totaal	218.095	-	203.937	-

Renteafspraken

Ultimo 2024 had Woningstichting Sint Joseph Almelo voor € 15 miljoen (ultimo 2023: € 15 miljoen) aan leningen o/g met een variabele rente (driemaands Euribor + 1 basispunt). Deze leningen met een variabele hoofdsom zijn afgesloten om op korte termijn te kunnen anticiperen op tijdelijke financiering.

Reële waarde

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de schulden aan de overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 246,7 miljoen (2023: € 260,0 miljoen) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de risicovrije rentecurve vermeerderd met een opslag. De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 218,1 miljoen (2023: € 203,9 miljoen).

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. Het WSW trekt bij Woningstichting Sint Joseph Almelo maximaal een lening van € 5,3 miljoen. Dit is vastgelegd in een geldleningsovereenkomst voor obligo.

Het WSW heeft haar deelnemers geïnformeerd over de wijziging van het Reglement van Deelneming ter verhoging van het garantieniveau. WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen. Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant bedraagt het verwachte jaarlijkse obligo maximaal 0,34%. Voor de komende jaren is dit percentage verschillend, de volgende bedragen zijn verwerkt in de dPi 2024:

- 2025: € 224.000;
- 2026: € 257.000;
- 2027: € 291.000;
- 2028: € 198.000;
- 2029: € 203.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Volmacht WSW

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

Ultimo 2024 zijn evenals ultimo 2023 geen bankgaranties verstrekt.

Beheergelden

Woningstichting Sint Joseph Almelo houdt ultimo 2024 ten behoeve van Woninghuren.nl gesepareerde bankrekeningen ter hoogte van € 633.000 (2023: € 665.000) gelden aan, welke geen deel uitmaken van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Hiervan is ultimo 2024 € 38.000 eigendom van Woningstichting Sint Joseph Almelo, het restant is eigendom van de overige deelnemende woningcorporaties.

VPB bezwaarschrift

Er zijn pro-forma bezwaarschriften ingediend over de jaren 2020 t/m 2022 inzake de ATAD1-ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de vraag of de Nederlandse wetgever deze regeling van toepassing had mogen verklaren voor woningcorporaties. Voor het jaar 2023 en verder worden bezwaarschriften inzake de ATAD1-ontwikkelingen na het opleggen van de aanslag ingediend.

Vereniging van eigenaren

Woningstichting Sint Joseph Almelo neemt ultimo 2024 met 19 woningen (2023: 21 woningen) deel in 12 verenigingen van eigenaren (inclusief ten behoeve van parkeergelegenheden). In totaal draagt Woningstichting Sint Joseph Almelo hiervoor jaarlijks circa € 155.000 bij.

Lening met variabele hoofdsom

In het kader van flexibiliteit bij projectfinancieringen heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo in 2007 een leningsovereenkomst afgesloten voor een langlopende lening met variabele hoofdsom en een looptijd tot en met 2 november 2037. De verschuldigde rentevergoeding is gebaseerd op de 3-maands Euribor + 1 basispunt. De hoofdsom van deze lening is € 15,0 miljoen en is ultimo 2024 volledig opgenomen. Dit bedrag is verwerkt in de balanspost "Schulden aan banken".

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vervoermiddelen

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

< 1 jaar € 59.000
1-5 jaar € 22.000
> 5 jaar € 0

ICT verplichtingen

Met onze ERP leverancier zijn we een langjarige licentieovereenkomst aangegaan. De verplichtingen bedragen voor 2025 € 345.000. Daarnaast hebben we nog andere ICT verplichtingen (licenties, hosting en service en multifunctionals) voor een totaal bedrag van € 195.000 voor 2025.

< 1 jaar € 540.000
1-5 jaar € 516.000
> 5 jaar € 0

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand, magazijn annex werkplaats en 111 woningen Westeres) bedraagt in totaal € 914.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

< 1 jaar € 914.000
1-5 jaar € 3.000.000
> 5 jaar € 3.519.000

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn ultimo 2024 nog investeringsverplichtingen voor de lopende projecten aangegaan tot een bedrag van circa € 8,1 miljoen.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Sint Joseph Almelo is in 2024 voor een bedrag van € 0,2 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd.

Solidariteit

Reggewoon

Op 2 januari 2025 heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo 111 woningen in de wijk Westeres juridisch overgedragen aan Stichting Reggewoon. De verkoopprijs bedroeg € 13.750.000. Stichting Reggewoon heeft tevens twee leningen overgenomen met een marktwaarde van € 10.339.000. Stichting Reggewoon gaat de woningen verduurzamen (uiterlijk in 2028 gereed). Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het recht om acht jaar na het verduurzamen de woningen terug te kopen. Tevens is op 24 december 2024 een intermediaire huurovereenkomst gesloten tussen Woningstichting Sint Joseph Almelo en Stichting Reggewoon.

De Woonplaats

Op 16 december 2024 hebben Woningstichting Sint Joseph Almelo en Woningstichting De Woonplaats een overeenkomst overname nieuwbouwopgave getekend. Woningstichting De Woonplaats gaat 32 nieuwbouwwoningen in de wijk Rumerslanden realiseren. Na oplevering zal Woningstichting Sint Joseph Almelo de woningen gaan verhuren. Een intermediaire huurovereenkomst voor deze woningen wordt in 2025 opgesteld. Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft het recht om zeven jaar na realisatie de woningen te kopen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Nettohuur	36.951	36.006
Netto opbrengst overige vergoedingen	154	190
	37.105	36.196
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-364	-665
	36.741	35.531

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 4,7% (2023: verlaagd met 0,2%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2024: 61,9% (2023: 63,8%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.213	1.374
-------------------------------	-------	-------

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

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	1.143	1.655
--------------------------	-------	-------

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige bedrijfslasten	1.138	712
Overige bedrijfsopbrengsten	-41	-74
Toegerekende personeelskosten	1.455	1.329
Afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	82	89
	2.634	2.056

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.186	3.776
Sociale lasten	646	579
Pensioenlasten	478	485
	5.310	4.840

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2024 had de stichting 62 werknemers in dienst (2023: 61). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

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

Gemiddeld aantal fte per functioneel gebied	2024	2023
Wonen	7,7	7,4
Vastgoed	18,7	17,4
Verkoop	1,3	1,2
Projectontwikkeling	5,0	4,2
Bedrijfsvoering, directeur / staf	22,5	23,2
Leefbaarheid	7,0	7,3
Gemiddeld aantal	62,2	60,7

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

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

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

Per 31 december 2024 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 130,3% (2023: 131,5%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingsoverschot. De dekkingsgraad is hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig / Contracten-onderhoud	9.995	7.351
Mutatie onderhoud	864	1.051
Reparatie-/ Klachtenonderhoud	1.415	1.286
Overig onderhoud	82	106
Toegerekende personeelslasten	1.574	1.391
Toegerekende overige bedrijfslasten	771	706
Toegerekende afschrijvingen m.v.a. t.d.v. exploitatie	89	93
	<u>14.790</u>	<u>11.984</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten	2.192	2.083
Assurantiën	195	186
Contributie landelijke federatie	47	44
Toegerekende organisatiekosten	24	41
Heffing huurcommissie	21	17
	<u>2.479</u>	<u>2.371</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	26	26
Vervoersmiddelen	37	23
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	236	276
	<u>299</u>	<u>325</u>
17. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele top renovatieprojecten	-5.302	-33.630
Dotatie voorziening onrendabele top nieuwbouwproject	-687	-
Afwikkeling renovatieprojecten (geen voorziening gevormd)	-	-2.771
Vrijval voorziening onrendabele top renovatieprojecten	1.156	-
Onrendabele toppen overige investeringen	-2.707	-341
Toegerekende organisatiekosten	-827	-475
	<u>-8.367</u>	<u>-37.217</u>
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst desinvesteringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-	2
19. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	1	1

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	1.077	1.112
Huisvestingskosten	100	122
Inleenpersoneel	8	1
Overige personeelskosten	86	82
Kosten raad van commissarissen	128	89
Algemene kosten	473	598
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	25	23
Obligohoeffing	61	278
	<u>1.958</u>	<u>2.305</u>
21. Kosten omtrent leefbaarheid		
Out of pocket kosten	456	321
Toegerekende personeelskosten	529	579
Toegerekende huisvestingskosten	49	64
Toegerekende overige personeelskosten	67	62
Toegerekende algemene kosten	133	144
	<u>1.234</u>	<u>1.170</u>
Financiële baten en lasten		
22. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		
Rente op overige financiële vaste activa	-	1
23. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente kredietinstellingen	38	10
Overige rente	1	1
	<u>39</u>	<u>11</u>
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-8.078	-7.268
Amortisatie afkoop derivaten	-572	-572
Amortisatie agio/afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	-122	-175
Kosten borging WSW	-47	-50
Overige rentelasten	-15	-43
	<u>-8.834</u>	<u>-8.108</u>

25. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting lopend jaar	-	-353
Mutatie herrubriceren afkoopwaarde derivaten	-	2.271
Mutatie tijdelijke verschillen belastinglatenties	362	127
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	170	-167
Mutatie oprenting belastinglatenties	227	185
Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-5	256
	<u>754</u>	<u>2.319</u>

De fiscale verliezen worden tot waardering gebracht. Ultimo 2024 resteert € 61,8 miljoen (2023: € 59,5 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Als gevolg van gewijzigde regelgeving zijn de verrekenbare verliezen onbeperkt in de tijd verrekenbaar in de toekomst.

De acute belastingen voor het boekjaar zijn als volgt bepaald:

Acute belastingen (x € 1.000)	2024	2023
Resutaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening c.q. geconsolideerde jaarrekening	54.113	-103.421
Afschrijvingen	-592	-664
Waardeveranderingen vaste activa	-47.331	112.460
Boekverlies/-winst verkochte woningen, etc.	-60	178
Agio/disagio leningen	1.030	1.080
Amortisatie afkoopsom renteswap	572	571
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve	-2.419	-2.269
Toerekening aan onderhoud uit projectinvesteringen	-12.211	-9.413
Toerekening algemene kosten (AK)	281	323
Energie investeringsaftrek	-62	-36
Rente-aftrekbeperking (ATAD1)	5.995	5.016
Beperkt aftrekbare kosten	15	13
<i>Totaal</i>	<i>-54.782</i>	<i>107.259</i>
Belastbaar bedrag	-669	3.838
Af: verrekening met verliezen voorgaande jaren		-2.419
Te verrekenen met toekomstige belastbare winsten	669	-
Belastbaar bedrag ter bepaling van vennootschapsbelasting boekjaar	-	1.419
Acute belastingen boekjaar	-	353

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

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

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,39% (2023: 1,99%).

Transacties met verbonden partijen

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

In 2024 zijn geen goederen en diensten van verbonden partijen gekocht noch zijn goederen en diensten aan verbonden partijen verkocht. Per 31 december 2024 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (per 31 december 2023: € 0). Er waren ultimo 2024 evenals ultimo 2023 geen schulden aan verbonden partijen. De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen onder de WNT-verantwoording.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2024

Toelichting op de kasstromen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2024.

Bestemming van het resultaat 2024

Het resultaat over 2024 ad € 54.867.041 is toegevoegd aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening 2024	133	-
Andere controlewerkzaamheden 2024	11	-
Controle van de jaarrekening 2023	2	125
Andere controlewerkzaamheden 2023	-	13
	<u>146</u>	<u>138</u>

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

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	616.867	-	567.487	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	52.968	-	48.403
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	406	-	-	-
	617.273	52.968	567.487	48.403
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	662	48	657	54
Financiële vaste activa				
Amortisatie afkoop swaps	16.748	-	17.320	-
Amortisatie afkoopwaarde marktwaarde leningen o/g	9.490	-	10.690	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deeln in groepsmit	42.474	-	37.708	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.982	-	11.982	-
Latente belastingvordering(en)	13.563	233	13.160	246
Overige vorderingen	8	-	12	-
	94.265	233	90.872	246
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.419	283	2.856	522
Overige voorraden	67	-	67	-
	2.486	283	2.923	522
Overige vorderingen				
Huurdebiteuren	108	9	105	11
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	480	-	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	156	-	417	-
Overige vorderingen	437	2	201	1
Overlopende activa	855	-	741	-
	1.556	491	1.464	30
Liquide middelen	2.867	500	3.921	500
	719.109	54.523	667.324	49.755

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	289.530	15.630	265.943	11.143
Overige reserves	96.044	21.378	220.734	27.053
Resultaat na belastingen van het boekjaar	54.867	5.466	-101.102	-488
	440.441	42.474	385.575	37.708

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	13.793	-	29.873	-
Latente belastingverplichtingen	4.411	9	4.775	13
	18.204	9	34.648	13

Langlopende schulden

Schulden aan banken	207.241	-	203.095	-
Agio leningen o/g	35.424	-	36.502	-
Waarborgsommen	15	35	14	36
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.982	-	11.982
	242.680	12.017	239.612	12.018

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	10.854	-	842	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	279	-	255	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	480	-	18	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.778	-	2.112	-
Overige schulden	14	-	1.413	-
Overlopende passiva	3.379	23	2.850	17
	17.784	23	7.490	17

719.109	54.523	667.324	49.755
---------	--------	---------	--------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	33.862	2.880	32.744	2.787
Opbrengsten servicecontracten	1.139	74	1.305	69
Lasten servicecontracten	-1.069	-74	-1.566	-90
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.421	-213	-1.872	-184
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.814	-976	-10.768	-1.216
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.319	-161	-2.210	-163
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.378	1.530	17.633	1.203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.598	483	5.086	1.300
Toegerekende organisatiekosten	-297	-19	-206	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.668	-388	-2.830	-1.057
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.633	76	2.050	215
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-8.303	-65	-37.167	-49
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.158	4.694	-74.732	-1.006
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.855	4.629	-111.899	-1.055
Opbrengsten overige activiteiten	-	-	2	-
Kosten overige activiteiten	-1	-	-1	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-1	-	1	-
Overige organisatiekosten	-1.843	-115	-2.177	-127
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.216	-18	-1.152	-18

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren

- - 1 -

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

458 - 431 -

Rentelasten en soortgelijke kosten

-8.833 -420 -8.105 -422

Financiële baten en lasten

-8.375 -420 -7.673 -422

Resultaat voor belastingen

48.431 5.682 -103.217 -204

Belastingen

970 -216 2.602 -284

Resultaat uit deelnemingen

5.466 - -488 -

Resultaat na belastingen

54.867 5.466 -101.103 -488

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	33.804	2.825	32.665	2.699
Vergoedingen	1.384	126	1.485	138
Overige bedrijfsontvangsten	40	2	19	1
Ontvangen interest	430	-	431	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	35.658	2.953	34.600	2.838
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	5.347	-1	5.002	-1
Onderhoudsuitgaven	11.567	687	9.692	848
Overige bedrijfsuitgaven	6.548	362	6.269	320
Betaalde interest	7.809	419	7.825	419
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	84	1	300	1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	381	23	243	14
Vennootschapsbelasting	-256	-	555	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-31.480	-1.491	-29.886	-1.601
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.178	1.462	4.714	1.237
transporteren	4.178	1.462	4.714	1.237

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	4.178	1.462	4.714	1.237
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.681	473	5.571	1.288
Verkoopontvangsten grond	2.244	-	1.517	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	5.925	473	7.088	1.288
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	59	-	-	-
Verbeteruitgaven	25.911	17	19.072	-
Aankoop	981	-	176	-
Aankoop huur niet te borgen	-	-	-	192
Investerings overig	288	-	322	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-27.239	-17	-19.570	-192
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-21.314	456	-12.482	1.096
Ontvangsten verbindingen	-	420	-	425
Ontvangsten overig	2.339	-	2.771	-
Uitgaven verbindingen	-420	-2.339	-425	-2.771
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.919	-1.919	2.346	-2.346
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.395	-1.463	-10.136	-1.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000	-	4.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	5	1	6	2
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	15.005	1	4.006	2
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	842	-	829	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.163	1	3.177	2
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.054	-	-2.245	-11

Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	3.921	500	6.166	511
Liquide middelen per 31 december	2.867	500	3.921	500
	<u>-1.054</u>	<u>-</u>	<u>-2.245</u>	<u>-11</u>

WNT-VERANTWOORDING 2024 WONINGSTICHTING SINT JOSEPH ALMELO

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het voor Woningstichting Sint Joseph Almelo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024

C.M. Beumer

Aanvang en einde functievervulling in 2024	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.980
Beloningen betaalbaar op termijn	22.611
<i>Subtotaal</i>	<u>175.591</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging	<u><u>175.591</u></u>
--------------------	-----------------------

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.864
Beloningen betaalbaar op termijn	21.083
<i>Subtotaal</i>	<u>162.947</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging	<u><u>162.947</u></u>
--------------------	-----------------------

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>23.400</u>	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

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

Gegevens 2023

	J.M.G. Waaier	C.T. de Groot	E.R. Burgerhout	M. Weekhout
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700

Gegevens 2024

A.M. van der Berg

Lid
1/1 - 31/12

Aanvang en einde functieervulling in 2024

Bezoldiging

Bezoldiging	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-

Bezoldiging	15.600
--------------------	---------------

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

A.M. van der Berg

Lid
5/4 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	9.637
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.884

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, 18 juni 2025

**Ondertekening van het opstellen van de
jaarrekening**

C.M. Beumer, directeur-bestuurder

**Ondertekening van het vaststellen van de
jaarrekening**

J.M.G. Waaijer MBA, voorzitter

drs. M. Weekhout, lid

A.M. van der Berg MSc, lid

drs. M. Zandvoort RA, lid

D. Janssen, lid

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Sint Joseph Almelo te Almelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Sint Joseph Almelo op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Sint Joseph Almelo zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 12.500.000. 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 € 700.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 625.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 35.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Almelo heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

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

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, 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 leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Sint Joseph Almelo bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. 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 die het gevolg is 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 corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. 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 die het gevolg is 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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 669.835.000 wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningstichting Sint Joseph Almelo. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Sint Joseph Almelo past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 76 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 portefeullyniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Sint Joseph Almelo aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de

	waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 94 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Sint Joseph Almelo gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid;

	► De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 96 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 inadequaet 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.

Enschede, 19 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

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