

Jaarverslag 2024



eigen
bouw

» Prettig huren in Deventer

Jaarverslag 2024

Datum: juli 2025

Vastgesteld DB: 9 juli 2025

Goedgekeurd RvT: 9 juli 2025

Stichting Eigen Bouw

Karveel 4, 7429 BJ Colmschate
Telefoonnummer: (0570) 614540
E-mail: info@eigenbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Bestuursverslag	1 – 10
Verslag Raad van Toezicht	11 – 14
Kengetallen	16
Jaarrekening	
1. Balans per 31 december 2024	17 – 18
2. Winst- en verliesrekening over 2024	19
3. Kasstroomoverzicht	20
4. Toelichting waarderingsgrondslagen balans en resultaatbepaling	21 – 23
5. Toelichting op de balans	24 – 33
6. Niet uit de balans blijvende verplichtingen	34 – 35
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	36 – 41
8. Overige gegevens	42
9. Controleverklaring	43 – 46

BESTUURSVERSLAG

ALGEMEEN

Stichting Eigen Bouw is ontstaan door omzetting van de vereniging: Woningvereniging Eigen Bouw, die een voortzetting was van de op 25 mei 1914 opgerichte Coöperatieve Vereniging Eigen Bouw. De huidige statuten zijn vastgesteld per notariële akte op 31 december 2009.

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting is formeel een particulier verhuurder en is werkzaam in de gemeente Deventer. Eigen Bouw staat ingeschreven

in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland, onder nummer 38005507. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

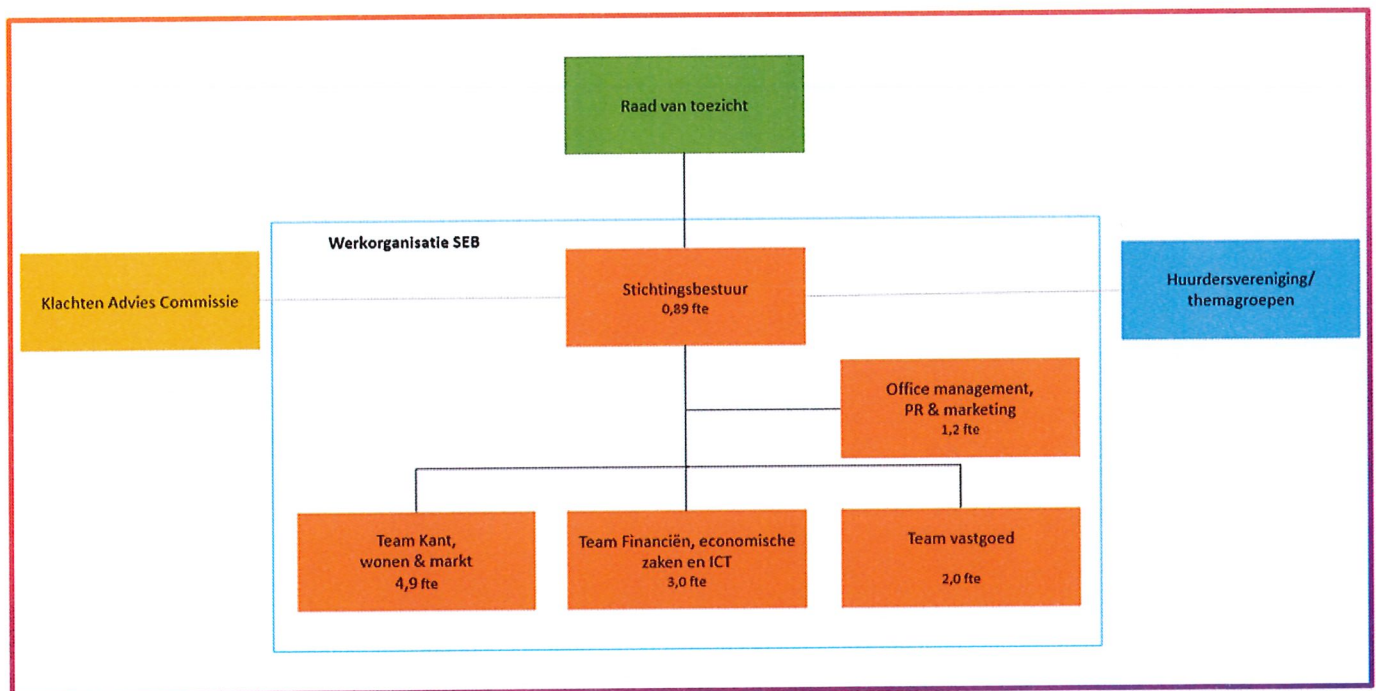
STRUCTUUR VAN DE ORGANISATIE

De Stichting Eigen Bouw heeft als organen:

- de Raad van Toezicht (RvT)
- de klachtencommissie (KLAC)
- het bestuur

De Huurdersvereniging Eigen Bouw (HVEB) en/of tijdelijke themagroepen bestaande uit actieve huurders en leden van bewonerscommissies (BC) functioneren als gesprekspartner met het bestuur.

De organisatiestructuur op 31-12-2024 kan als volgt worden weergegeven:



De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Stichting Eigen Bouw. Daarnaast staat de Raad van Toezicht de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met advies terzijde. De Raad van Toezicht beschikt over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het benoemen van de accountant die het jaarverslag en de jaarrekening controleert. De wijze waarop de raad haar taken vervult staat in het Reglement Raad van Toezicht d.d. januari 2010.

De volgende personen maakten in 2024 deel uit van de Raad van Toezicht:

F.H. Schutte	voorzitter
J.P.H.M. Piercy	lid
M. Tijhuis	lid

De klachtencommissie (KLAC)

Huurders die klachten hebben over het handelen of nalaten van de stichting of personen die voor de stichting werkzaamheden verrichten, kunnen deze klachten indienen bij een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie heeft tot taak het bestuur over de behandeling van deze klachten te adviseren.

In het Reglement Klachten(advies)commissie d.d. 06-07-2010 heeft de Raad van Toezicht regels vastgelegd omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie en de daarmee samenhangende informatievoorziening.

In de klachtencommissie hadden in 2024 de navolgende personen zitting:

T. Vasterd	voorzitter
R.J. Eckermann	secretaris
L.A. Borgers	lid
J. van Velsen-van Burik	ambtelijk secretaris

De klachten(advies)commissie heeft in mei 2024, twee (ontvankelijke) klachten ontvangen van bewoners van de Rembrandtflat. Beide klachten betroffen het afwerkingsniveau van de renovatie en de manier van communiceren daarover door Eigen Bouw. Beide klachten zijn ongegrond verklaard ten aanzien van de afwerking. Wel heeft de KLAC aandacht gevraagd voor het (schriftelijk) communiceren richting de indieners van de klacht.

Op 19 november 2024 heeft de Klachten(advies)commissie haar jaarlijks overleg gevoerd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder van Eigen Bouw. De stakeholders dag op 27 juni 2024 stond in het teken van de nieuwbouw Hobbemastraat en de renovatie van de IJselflat.

Het bestuur

De stichting werd bestuurd door een directeur-bestuurder, de heer E.H.van der Geest, die de stichting in alle opzichten vertegenwoordigt.

De directeur-bestuurder geeft rechtstreeks leiding aan drie zelfsturende teams, te weten team klant, wonen & markt, team financiën en economische zaken en team vastgoed.

De werkzaamheden worden onderling gecoördineerd door een drietal regisseurs.

TAKEN EN ROLINVULLING DIRECTEUR-BESTUURDER

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de onderneming en is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de resultaatontwikkeling van de stichting. De bestuurder is daarnaast verantwoordelijk voor het naleven van wet- en regelgeving en het beheersen van risico's. In de akte van statutenwijziging Stichting Eigen Bouw d.d. 31-12-2009 en het directiestatuut d.d. januari 2010 zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder nader vastgelegd.

De directeur-bestuurder heeft in het jaar 2024 vijf keer regulier overleg gehad met de Raad van Toezicht over de voortgang van de onderneming. De informatiestrekking omvat als vaste onderdelen algemene zaken, personeel & automatisering, financieel beheer, voortgang (strategische)projecten en de resultaten van contacten met belanghebbenden.

Besluiten van de bestuurder worden vastgelegd in een register. De besluitenlijst en onderliggende documenten worden aan de Raad van Toezicht verstrekt.

Besluiten die betrekking hebben op het vaststellen van beleidsplannen, die van materiële betekenis zijn voor de stichting en/of voor de bestuurder, alsmede besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen behoeven de goedkeuring van de Raad van Toezicht. In 2024 zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld of vastgesteld.

Naast het periodieke overleg voerde de directeur-bestuurder in 2024 een extra overleg met de Raad van Toezicht en derden aangaande de veranderende wet- en regelgeving rond verhuur en corporaties en kansen/ mogelijkheden tot (intensievere), strategische, samenwerking. Op 4 maart 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder over de onderlinge relatie en het functioneren van de directeur-bestuurder in 2023. Van dit gesprek is een schriftelijk verslag gemaakt.

Op 27 juni 2024 is een bijeenkomst georganiseerd voor leden van de RvT, de KLAC, de HVEB, een delegatie namens verschillende bewonerscommissies, de gemeente Deventer en de DB. Die middag stond in het teken van de start nieuwbouw Hobbemastraat en de renovatie/ verduurzaming IJsselflat.

In het kader van de wet op de ondernemingsraden voerde de directeur-bestuurder met de werknemers drie keer overleg over de gang van zaken en ambities van de onderneming en overige personeelsaangelegenheden.

Met de Klachten(advies)commissie Eigen Bouw en Huurdersvereniging Eigen Bouw(HVEB) voerde de directeur-bestuurder respectievelijk drie en één keer overleg. Door de HVEB is aangegeven dat er een andere vorm van huurdersvertegenwoordiging gewenst is. Deze verenigingsstructuur kent teveel extra verplichtingen en organisatie en maakt deelname door huurders moeizaam. Er is een start gemaakt met het vormen van een Bewoners Advies Raad Eigen Bouw (BAR-EB). De verwachting is dat deze begin 2025 opgericht zal worden.

Daarnaast vertegenwoordigt de directeur-bestuurder Eigen Bouw in de Bestuurlijke overleggen Wonen, Fossielvrij & Betaalbaar Wonen, Slim warmtenet Zandweerd, het Platform Wonen Deventer, het bouwberaad, het Nieuw Deventer Circuit, de Bouwsociëteit Stedendriehoek en het P&O netwerk woningcorporaties Stedendriehoek.

In diverse individuele gesprekken werden de contacten met de netwerkpartners, zoals de collega-corporaties, vastgoedontwikkelaars, zorgaanbieders, onderhoudspartners en overige belanghebbenden onderhouden.

INTEGRITEITSCODE/KLOKKENLUIDERREGELING

Het bestuur en de Raad van Toezicht zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de Governance in de onderneming. Zij werken daarbij in de geest van de Governance Code Woningcorporaties. Bovendien is een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld. Deze codes zijn bij Stichting Eigen Bouw van toepassing op de Raad van Toezicht, de directeur-bestuurder en de medewerkers. De laatst gewijzigde versie van de integriteitscode en klokkenluidersregeling is vanaf 15 juli 2010 van kracht.

Eigen Bouw heeft sinds 2022 een protocol Ongewenste omgangsvormen en een (externe) onafhankelijke vertrouwenspersoon. In het jaar 2024 zijn er geen voorvallen in dit kader gemeld.

RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEEM

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de Raad van Toezicht houdt hierop toezicht. In 2014 heeft Eigen Bouw op basis van de "FERMA (Federation of European Risk Management) Risk Management Standard" een analyse uitgevoerd van haar voornaamste risico's. In een matrix zijn de waarschijnlijkheid en gevolgen van de risico's met bijbehorende beheersmaatregelen samengevat. Als instrumenten van het interne risicobeheersing- en controlesysteem hanteert Stichting Eigen Bouw onder andere: de financiële meerjarenbegroting die gebaseerd is op het strategisch voorraadbeleid en de jaarbegroting die daaruit wordt afgeleid. De realisatie, van de reguliere bedrijfsvoering, wordt bewaakt via financiële kwartaalrapportages. Bij projecten geschiedt dit met voortgangs- en financiële maandrappportages. Voorts zijn de belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen kunnen hebben zoals storm, brand en dergelijke, verzekerd. Er is gekozen voor een minimale risicostructuur. Het financiering- en beleggingsbeleid is uitgewerkt en vastgelegd in een treasury statuut. De goede werking van de aanwezige beheersmaatregelen in de organisatie wordt periodiek getoetst door de externe accountant en door onderzoeken betreffende de kwaliteit van geboden dienstverlening.

ONDERNEMINGSPLAN 2020 TOT 2025

Eind 2019 is het ondernemingsplan voor de periode 2020 tot 2025 goedgekeurd door de Raad van Toezicht van Eigen Bouw. Het plan is een voorzetting van de reeds ingeslagen weg: "bouwen aan een toekomstbestendig Eigen Bouw". Dat doen we door onze producten en dienstverlening continue te moderniseren en professionaliseren. Als relatief kleine organisatie willen we het graag goed doen, dicht bij onze huurders staan en een persoonlijke benadering bieden. Door de beperkte omvang zijn we gericht op samenwerking met anderen. Dit betekent dus ook "doen waar je goed in bent en uitbesteden waar dat mogelijk is". Door de grote wijzigingen in wet- en regelgeving en de impact hiervan op Eigen Bouw, loopt het nieuwe ondernemingsplan enige vertraging op. We voorzien begin 2025 het ondernemingsplan 2025-2030.

Voor het jaar 2024 waren diverse speerpunten aangewezen waarvan de voornaamste hierna aan de orde komen.

Herpositionering, communicatie en marketing

Vanuit ons communicatieplan zijn extra stappen gezet ten aanzien van de beschreven ambities, te weten "Scherpere Marktfocus" (midden inkomens en 1 & 2 persoonshuishoudens), "Eigen Bouw laat je Zien!" (meer laten zien wie we zijn, waarvoor we staan en wat we presteren), "Leren door luisteren" (meer in verbinding staan met onze huurders en stakeholders door ze te informeren en betrekken bij onze projecten). Ook is invulling gegeven aan de permanente behoefte aan corporate communicatie, consequente en herkenbare huisstijl en actuele berichtgeving op website/ socials en een huurdersapp, wordt het gebruik van het digitale kanaal gepromoot en is besloten te kiezen voor een pilot narrow-casting in een aantal van onze complexen. Door middel van op afstand beheerde schermen in de portieken worden dan, naast nieuws weer en andere algemene zaken, ook Eigen Bouw-specifieke informatie gedeeld.

Ook in 2024 informeerden we onze huurders en stakeholders over actualiteiten via het infoblad Eigen Tijds, de website, facebook en LinkedIn. Over groot-onderhoudsprojecten sprake we met klankbordgroepen en informeerden we huurders via filmpjes, bewonersavonden en projectbrochures.

Organisatieontwikkeling

In 2018 hebben we een toekomstvisie ontwikkeld voor een efficiëntere inrichting van onze organisatie, met als uitgangspunten beperking organisatorische kwetsbaarheid, meer beleidskracht, het versterken van de professionaliteit van de frontoffice en een betere projectorganisatie.

In 2019 is het besluit genomen om de gewenste aanpassingen in 3 jaar tijd in de organisatie door te voeren. Ondanks alle effort die is gestoken in het vormgeven van de gewenste regie-organisatie blijft met name de kwetsbaarheid van onze kleine organisatie een punt van aandacht, naast pieken in de werkdruk. In 2024 hebben we door een externe partij de arbeidssatisfactie en -druk bij onze medewerkers onderzocht. Mooi om te kunnen concluderen, dat er een goede stabiele basis wordt ervaren om met dit kleine team te werken aan de ambities van Eigen Bouw.

Resultaatgericht samenwerken in dagelijks en planmatig onderhoud

Eigen Bouw wil een stabiele regisserende woningverhuurder zijn en werken aan een effectieve en efficiënte organisatie ten dienste van haar huurders. Resultaatgericht samenwerken (RGS) in dagelijks en planmatig onderhoud wordt door Eigen Bouw gezien als één van de middelen om haar doelstellingen te bereiken. We zien dat ook terug in onze klanttevredenheidsscore (KWH).

Het sinds medio 2022 gehanteerde portal voor de integratie van onze systemen waardoor storingsmeldingen rechtstreeks doorgegeven worden aan PHB (24/7) geeft te weinig inzicht in de status van onderhanden werkbonden en statistische analysemogelijkheden. Samen met PHB (uitvoerende partij) en Ziezodan (ondersteuning van het geautomatiseerde proces) is een betere klachtenonderhoud meld en -volgsysteem verkend. We gaan dit in 2025 implementeren.

Realisatie uitvoeringsprogramma strategisch voorraadbeleid

In 2022 heeft de Raad van Toezicht, na advisering door de huurders, het Strategisch Voorraadbeleid 2022 – 2026, goedgekeurd.

Met de projecten zijn tot eind 2024 de volgende vorderingen gemaakt:

- Nieuwbouw van 79 appartementen aan de Hobbemastraat (fase 1) is met vertraging gestart. De vertraging was een gevolg van aangetroffen vleermuizen in de te slopen complexen. Ondanks dat de start ruim 4 maanden later was dan gepland, is de oplevering voorzien voor de bouwvak van 2025.
- Planvorming 30 of 36 portiekappartementen aan de Hobbemastraat (fase 2): Dit laatste complex (12 woningen) zal worden gesloopt en zal een uniek bouwproject worden aan de rand van het park bij Zandweerd. De uitvraag is in 2023 gestart en de mogelijkheden van milieubewuste houtbouw worden onderzocht. Het project heeft helaas veel vertraging opgelopen. Door oplopende sloop- en bouwkosten, is een vergroting van het aantal broodnodige midden segment huur appartementen noodzakelijk. Helaas staat op gespannen voet met de door de gemeente bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten en de parkeernorm, waardoor er nog geen zicht is op een toegekende omgevingsvergunning.;
- Groot onderhoud en energetische verbetering van 50 galerijflats Moreelsestraat (de IJselflat). De vraagspecificatie is gemaakt en gezien de gelijkenis met de werkzaamheden aan de Rembrandtflat, is voor dezelfde uitvoerend aannemer gekozen. Het project is in 2024 gestart en zal bouwkundig afgerond zijn op 16 december 2024. De laatste werkzaamheden ten behoeve van het gasloos maken (verzwaring stroomvoorziening) wachten op Enexis. Verwachte uitvoering Q3 2025. Hiermee is ook de IJselflat aangesloten op het Slim Warmtenet;

Bij de projectvoorbereidingen worden huurders en bewoners van omliggende woningen betrokken middels klankbordgroepen en/of informatiebijeenkomsten.

Verduurzaming woningbezit

In het bod aan de Deventer Samenleving heeft Eigen Bouw de toezegging gedaan om te werken naar een woningbezit met een *gemiddeld* energielabel B per 2025. Daarnaast is het beleid van de rijksoverheid erop gericht dat de bestaande woningvoorraad voor 2050 gasvrij moet worden gemaakt. Eigen Bouw heeft daarom in 2019 een verduurzamingsstrategie opgesteld. Vooralsnog kiezen wij voor de volgende strategie:

Verbeteren van de energieprestatie van het woningbezit door:

- het isoleren van bestaande woningen met toekomst waarde;
- het vervangen van matig geïsoleerde oude woningen via verkoop en sloop/ nieuwbouw met minimaal energielabel A;

Gasloos, periode tot 2030:

- bestaande bouw, waar warmtenetten aanwezig zijn of gepland daarop aansluiten. Als dit niet het geval is vervanging van de aanwezige warmtevoorziening door een HR CV-combi-ketel op gas;
- nieuwbouw, collectief aansluiten op warmtenetten of individuele (lucht-)warmtepomp;

Gasloos periode na 2030:

- bestaande bouw, afhankelijk van technische innovaties bepalen of investeren in het gasloos maken van woningen die in 2050, 90 jaar oud zijn nog rendabel is;
- nieuwbouw, afhankelijk van technische innovaties;

Voor het realiseren van een gasloze (fossielvrije) huurvoorraad hebben we in 2017 samen met de provincie Overijssel, de gemeente Deventer en de woningcorporaties de eerste stap gezet door het ondertekenen van het "Pact van de Oude Raadzaal". In het pact hebben de partijen de intentie uitgesproken om gezamenlijk een routekaart met uitvoeringsagenda voor de komende jaren op te stellen en verkregen kennis te delen. In Deventer wordt dit opgepakt door de projectgroep Fossielvrij en Betaalbaar Wonen. De wijk Zandweerd is daartoe als proeftuin aangewezen. In de projectgroep SWZ waarin ook Eigen Bouw participeert onderzoeken we de technische mogelijkheden en haalbaarheid tot realisatie van het Slim Warmtenet Zandweerd. Met de toekenning van proeftuin gelden van de Rijksoverheid en een subsidie van de provincie Overijssel is de realisatie van het warmtenet in Zandweerd definitief geworden. Dit biedt Eigen Bouw de mogelijkheid hierop circa 300 woningen aan te sluiten.

Alle Eigen Bouw woningen zijn van een energielabel voorzien. Bij elke mutatie zijn we verplicht het energielabel aan de nieuwe huurder te verstrekken. Daarnaast gebruiken we het energielabel om toekomstige (energie)maatregelen te plannen en de voortgang van de verduurzamingsopgave te monitoren. De gemiddelde energie-index van het woningbezit van Eigen Bouw is in 2024 met 0,23 verbeterd en bedraagt per 31-12-2024: 1,06. Dit komt overeen met gemiddeld energielabel A. Inmiddels heeft 97% procent (2023: 84%) van het woningbezit een groen energielabel (label A, B of C).

FINANCIËN

De winst- en verliesrekening over 2024 sluit af met een positief jaarresultaat van € 3.149.363. Begroot was een tekort van € 145.371. Ten opzichte van het verslagjaar 2023 is er sprake van een verschil van het resultaat ad. € 5.983.853.

De toename van het resultaat met circa € 5.984 (x 1.000) kan als volgt worden verklaard:

Hogere opbrengst huren	208	
Lagere vergoedingen	-27	
Lagere overige opbrengsten	-9	
Hogere opbrengst uit verkoop onroerende zaken	302	
	<u>474</u>	
Hogere afschrijvingen materiële vaste activa	-165	
Lagere overige waarde veranderingen van (im)materiële vaste activa	5.677	
Per saldo Hogere lonen en salarissen, sociale- en pensioenlasten	-114	
Lagere kosten onderhoud	445	
Lagere overige bedrijfslasten	261	
Per saldo hogere rentelasten	<u>-594</u>	
		<u>5.510</u>
		<u>5.984</u>

De hogere opbrengst huren vloeit voort uit hogere opbrengst uit de jaarlijkse huurverhoging (€ 316.000) en lagere opbrengsten door verkoop van bezit (€ 259.000), huuraanpassingen door harmonisatie en woningverbetering (€ 129.000). Ook was er sprake van minder huurderiving (€ 22.000).

De lagere vergoedingen is het saldo van de ontvangst van een lager voorschotbedrag en een lagere terugbetaling daarvan bij de afrekening van geleverde goederen en diensten aan huurders. Het saldo van de inkomsten en uitgaven van het glasverzekerings- en servicefonds in 2024 hoger dan in 2023.

Door de verkoop van 2 woningen (Treurwilgpad en Stationsstraat) en 6 garageboxen is er in 2024 meer opbrengst gegenereerd dan door de verkoop in 2023 van 1 woning (Treurwilgpad).

De hogere afschrijvingen materiële vaste activa komen onder andere voort uit meer investeringen/verbeteringen in woningen en gebouwen in exploitatie. Op reeds geactiveerde investeringen van bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie werd in 2024 minder afgeschreven.

De lagere overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa is het verschil van de reservering in 2024/23 voor het onrendabel deel van de renovatie van complex 23 (€ 658.000) 72 portiekwoningen gelegen aan de Ceintuurbaan, de terugname onrendabel deel voor de nieuwbouw complex 292 (€ 7.565.000) 79 woonappartementen gelegen aan de Hobbemastraat, de terugname van het onrendabele deel van de complexen 71 (€ 242.000) Rembrandtkade en 221/229 (€ 970.000) Het Baken, is het onrendabel deel van complex 23 (€ 18.000) Ceintuurbaan.

De per saldo hogere lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn met name het gevolg van meer uitgaven salarissen (€ 98.000). Anderzijds door meer betaalde premies voor pensioenlasten (€ 1.000) en sociale lasten (€ 15.000).

De lagere kosten onderhoud worden veroorzaakt door hogere uitgaven (€ 89.000) van het niet cyclische onderhoud (dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en onderhoudscontracten) en lagere uitgaven (€ 534.000) waren er voor het cyclische onderhoud (planmatig onderhoud en basiskwaliteit).

De lagere overige bedrijfslasten > € 10 (x 1.000) kunnen als volgt worden gespecificeerd:

· Hogere kosten belastingen		-30	
· Hogere kosten automatisering		-12	
· Hogere kosten afboekingen huurachterstanden		-15	
· Lagere kosten levering goederen en diensten		27	
· Lagere overige kosten complexen		14	
· Lagere kosten afsluitprovisie		33	
· Lagere kosten bereidstellingsprovisie		69	
· Lagere kosten taxaties		35	
* Algemene kosten			
- Kosten externe controle		-22	
- Kosten leefbaarheid		-11	
- Kosten A/O			
Adviseur/kosten aantrekken financiering	96		
Opleiding	10		
Herpositionering SEB	17		
Werving en selectie	13		
Inrichting en aankleding nieuwbouw	27		
Personele ondersteuning	44		
Resultaat gericht planmatig onderhoud	-28		
Meerwaarde verkenning samenwerking midden huur	-13		
Overige A/O posten	1		
		167	
Diverse overige bedrijfskosten		6	
			140
Per saldo			261

De hogere rentelasten vloeien voort uit enerzijds hogere rentelasten op leningen bij de ING Bank/Rabobank/ABN Amro Bank (€ 1.550.000) en lagere rentelasten op leningen bij de ASN Bank/ABN AMRO Bank (€ 841.000) door (vervroegde) aflossingen van de leningen-portefeuilles, anderzijds door hogere ontvangen rente op uitgezette middelen (€ 115.000).

Fiscale positie

Vanaf 1 januari 2006 geldt voor woningcorporaties een partiële belastingplicht en met ingang van 1 januari 2008 een integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting. Met de belastingdienst is afgesteld dat de bedrijfsactiviteiten van Stichting Eigen Bouw als normaal vermogensbeheer worden geduid. Derhalve drijft Stichting Eigen Bouw geen onderneming in de zin van de Wet Vennootschapsbelasting 1969 met als gevolg dat zij niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

PERSONEEL

De werkorganisatie telt per 31 december 2024 twaalf personeelsleden (10,78 Fte).

Met zeven medewerkers zijn arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd afgesloten. Zes werknemers zijn op fulltime basis werkzaam en zes medewerkers op parttime basis.

Daarnaast werd ten behoeve van de projectwerkzaamheden tijdelijk gebruik gemaakt van de diensten van enkele inleenkrachten/ zzp'ers.

Op freelance basis werd de verslaglegging verzorgd van de vergaderingen van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht en het secretariaat gevoerd van de klachtencommissie.

Het afgelopen jaar stond in het teken van:

- a) verbetering interne processen/ werkafspraken;
- b) een piek aan extra werkzaamheden door verhuur nieuwbouw Hobbemastraat;
- c) begeleiding grootonderhoud IJsselflat;
- d) werving nieuwe regisseur klant wonen markt;
- e) werving technisch woonconsulent

In 2024 heeft Stichting Eigen Bouw € 12.453 uitgegeven voor opleidingen en scholing van het personeel.

Om de uitvoering van het vastgestelde beleid met betrekking tot arbeidsomstandigheden te bewaken is één van de personeelsleden aangewezen om als preventiemedewerker te fungeren. De preventiemedewerker is belast met het bewaken en opstellen van de risico inventarisatie & evaluatie en met het aansturen van de Bhv'ers. In het verslagjaar hebben geen ongevallen of calamiteiten in het bedrijf plaatsgevonden.

Op grond van artikel 11.3 van de CAO woondiensten zou bij Stichting Eigen Bouw een ondernemingsraad kunnen worden ingesteld. Op 22-2-2018 hebben de aftredende OR-leden het bestuur laten weten dat er voor die (wettelijke) samenwerkingsvorm onvoldoende draagvlak is onder het personeel. Vanaf eind 2018 organiseert de werkgever conform artikel 35.b van de wet op de ondernemingsraden tenminste tweemaal per jaar een personeelsvergadering.

DE HUURVOORRAAD

Gedurende het jaar is de omvang van de huurvoorraad gewijzigd.

In 2024 is 1 eengezinswoningen aan het Treurwilgpad, 1 eengezinswoning aan de Stationsstraat en zijn 6 garageboxen aan de Rubensstraat verkocht. Aan de Hobbemastraat zijn 54 flatwoningen gesloopt.

Per 31 december 2024 omvatte de verhuurvoorraad:

- 738 woningen
- 12 bergingen
- 24 commerciële ruimten
- 281 stallingsplaatsen
- 89 garageboxen

Verdeling van het woningbezit naar type

Woningtype	Aantal Woningen
Eengezinswoning	66
Portiekflat zonder lift	242
Appartement/galerijflat met lift	430
Totaal	738

Verdeling woningbezit naar huurprijsklasse (kale huurprijs per maand)

Huurprijsklasse	Aantal woningen	% woningbezit
tot € 454,47	2	0
Van € 454,47 tot € 650,43	120	16
Van € 650,43 tot € 697,07	88	12
Van € 697,07 tot € 879,66	244	33
> € 879,66	284	39

61% van de huurprijzen van het woningbezit van Eigen Bouw ligt beneden de liberalisatiegrens (het gereguleerde segment) en 39% beneden de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Verhuur en Beheer

In totaal waren er in 2024 binnen het woningbezit 81 huuropzeggingen, hetgeen een mutatiegraad betekent van 11,0 procent. Dit is 4,1 procent minder dan de mutatiegraad in 2023.

In 2024 werden 77 woningen (op)nieuw verhuurd, via het aanbodmodel

Het gevoerde incassobeleid met de mogelijkheid van sociale incasso heeft kunnen voorkomen dat het bestuur in 2024 geen besluit moest nemen om een huurder te dagvaarden (2023: 6) om de ontruiming van de woning aan te zeggen. Er heeft hierdoor in het verslagjaar geen enkele huisuitzetting plaatsgevonden.

RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering. We willen onze risico's goed in beeld hebben en inzichtelijk maken hoe risico's de realisatie van onze doelstellingen in de weg kunnen staan. Met dit inzicht zetten we in op beheersing van de risico's. Binnen Eigen Bouw maken wij hiervoor gebruik van een risicomatrix.

Fraude risico's

Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze doelstellingen.

De belangrijkste risicogebieden binnen Eigen Bouw zijn:

- Toewijzingen van woningen
- Waardering van onderhanden projecten/ voorziening ORT
- Sturing van aannemersselectie
- Aan en verkoop van onroerende goederen.

De beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico zijn opgenomen in o.a.:

- Intergriteitscode en klokkenluidersregeling
- Beleidsstukken
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling)
- Processen (functiescheiding)

Terugblik op de risico's van 2024

De afgelopen jaren hebben we laten zien dat de processen op orde zijn rondom bijvoorbeeld de toewijzing van woningen, het vaststellen van onrendabele toppen, aannemersselecties etc... De controles leverden dan ook geen bevindingen op.

Een blik naar de toekomst

Een groot en actueel risico blijft de politieke en economische onvoorspelbaarheid. Samen met de economische omstandigheden, waarin we te maken hebben met sterk stijgende prijzen, beperkte beschikbaarheid van mensen en middelen maakt dit dat we alert moeten zijn op de gevolgen voor Eigen Bouw.

TENSLOTTE

De economische onzekerheid zal in 2024 zeker nog aanhouden, was mijn voorspelling bij het jaarverslag 2023. En helaas had ik het bij het rechte eind. De oorlogen houden aan, maar ook verkiezingen hier en in Amerika hebben hun uitwerking op de (economische) stabiliteit van Nederland. Eigen Bouw heeft met name te maken met een nieuw politiek klimaat en de daarbij gepaard gaande doorkruising van eerder gemaakte afspraken. Ik denk alleen al aan de ambities rond gas-loos, de regulering van de (sociale) huren, de introductie van een nieuw begrip, de zogenaamde (gereguleerde) "midden huur", de ruis rond compenserende en mitigerende maatregelen bij (nieuw-)bouw, abrupte afbouw salderingsregeling stroom om er maar eens een paar te noemen. Was er bij Eigen Bouw sprake van de focus op de "midden huur", is er door de introductie van deze nieuwe categorie nu een opsplitsing ontstaan omdat er sprake is van gereguleerde midden huur (tot 186 woningwaarderingpunten) en geliberaliseerde midden huur. Snapt u het nog?

Zijn alle plannen slecht? Nee, dat denk ik niet, maar de snelheid en inconsistentie van sommige maatregelen maakt sturen op middellange en lange termijn zeer ingewikkeld. En juist de woningmarkt is gebaat bij stabiliteit en lange termijn doelen.

Ondanks dat, gaat Eigen Bouw door op de ingeslagen weg en bouwen we verder aan de toekomstbestendigheid van ons vastgoed. Daarbij hebben we onze huurders meer nodig dan ooit. Hoe beperken we met elkaar de (stijging van de) woonlasten, hoe helpen we de steeds groter wordende groep woningzoekenden aan een passende woning in het middensegment, zodat er doorstroming in het sociale segment ontstaat, hoe gaan we korte termijn doelen combineren met het lange termijn doel. Strategisch belangrijke keuzes. De inspraak van de huurders gaan we directer en slagvaardiger organiseren, door de oprichting van een Bewoners Advies Raad (BAR) binnen Eigen Bouw. Samen zoeken we ook komend jaar naar mogelijkheden om onze dienstverlening te verbeteren, te renoveren, te verduurzamen en nieuw te bouwen, zoals opgenomen in ons ondernemersplan 2020-2025 en ons strategisch voorraadbeleid 2022-2026. Enkele van de speerpunten zijn:

- Het verbeteren van onze zichtbaarheid, klankbordrol en communicatie richting huurders en samenwerkingspartners;
- Het door ontwikkelen van een efficiënte, professionele en wendbare organisatie;
- Het digitaal borgen en centraal ontsluiten van kennis en informatie;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad door realisatie van de geplande nieuwbouw Hobbemastraat en renovatie "IJsselflat" conform het Strategisch voorraadbeleid;

Waarbij wij blijven sturen op de financiën volgens ons duurzaam verdienmodel.

Colmschate, 9 juli 2025

w.g. E.H. van der Geest,
Directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

ALGEMEEN

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Stichting Eigen Bouw. Daarnaast staat de Raad van Toezicht de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met advies ter zijde.

Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Toezicht zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming en wegen daartoe de in aanmerking komende belangen van de betrokkenen af.

De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- de invulling van de maatschappelijke taak en positie van de onderneming;
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de onderneming;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- het beleggings- en treasurybeleid;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de betrokkenheid van belanghebbenden bij beleidsvorming en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in paragraaf III van de "akte van statutenwijziging Stichting Eigen Bouw" omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht d.d. januari 2010.

In dit jaarverslag 2024 legt de Raad van Toezicht, verantwoording af over haar werkzaamheden en de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Toezicht:

- het ondernemingsplan 2020 tot 2025;
- het strategisch voorraadbeleid 2022 t/m 2026;
- het jaarplan/speerpuntenplanning 2024;
- de begroting 2024;
- de goedgekeurde reglementen en beleidsdocumenten;

SAMENSTELLING

Gedurende 2024 was de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Bouw als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie	Commissie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Neven- functies	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per	Herbenoembaar	Onafhankelijk
Dhr. F.H. Schutte	1958	voorzitter	n.v.t.	Financiën, volkshuisvesting, sociaal maatschappelijk, herstructurering, PR & marketing, governance	directeur bestuurder adviesbureau Procap bv	Bestuur St Present	1-7-2013	1-7-2017 1-7-2021	1-7-2025	nee	ja
Dhr. J.P.H.M. Pierey	1956	lid	n.v.t.	Exploitatie vastgoed, herstructurering, PR & Marketing en organisatie, duurzaamheid	consultant	Bestuur Deventer energie RvC Woningcorporatie Ons Huis	1-3-2016	1-3-2020 1-3-2024	1-3-2028	nee	ja
Mevr. M.D. Tijhuis	1987	lid	n.v.t.	Financiën, volkshuisvesting, economie, fiscaal, organisatie (met name management development), governance	Concerncontroller woningcorporatie	...	1-8-2023		1-8-2027	ja	ja

Voor mutaties binnen de Raad van Toezicht zijn kwaliteitsprofielen en een werving- en selectie-procedure uitgewerkt.

ONAFHANKELIJKHEID

De huidige Raad van Toezicht is zodanig samengesteld dat de drie leden naar haar oordeel ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk, kritisch en in alle vrijheid zonder last of ruggespraak kunnen handelen. In 2024 hebben leden van de Raad van Toezicht niet deelgenomen aan discussies (formeel en informeel) waarbij de onafhankelijkheid in het geding kwam.

WERKWIJZE EN VERANTWOORDING

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante interne en externe ontwikkelingen alsmede de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Toezicht heeft het volgende ondernomen om op de hoogte te blijven:

- het periodiek voeren van overleg met de directeur-bestuurder;
- zich laten informeren over de door de Klachtencommissie Eigen Bouw uitgebrachte adviezen;
- zich laten informeren over het overleg tussen de directeur-bestuurder en het personeel;
- zich laten informeren over het overleg tussen de directeur-bestuurder en Huurdersvereniging Eigen Bouw, bewonerscommissies of andere belanghebbenden;
- actief volgen van de actualiteiten ten aanzien van corporaties en (huur)woningmarkt.

De Raad van Toezicht voerde het afgelopen jaar vijf keer een regulier overleg met de directeur-bestuurder. In een besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad van Toezicht haar eigen inrichting en functioneren als collectief, de bijdrage van de afzonderlijke leden en het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd.

Daarnaast onderhoudt de voorzitter van de Raad van Toezicht maandelijks het contact met de directeur-bestuurder door bilateraal overleg.

Alle leden van de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Bouw zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor besluiten die de Raad van Toezicht neemt.

De belangrijkste besluiten die de Raad van Toezicht in het jaar 2024 nam, waren:

- Instemming met het aangepaste voorstel nieuwbouw Hobbemastraat;
- Goedkeuring bestuursbesluit huurbeleidsplan 2024;
- Onderzoek naar geformaliseerde vormen van samenwerking met een Deventer corporatie
- Indexering vergoeding leden Raad van Toezicht met voorstel VTW per 1/1/2024;
- Vaststelling vergoeding DB met ingang van 1/1/2024, conform afspraken;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2023 Stichting Eigen Bouw;
- Decharge DB voor het gevoerde beleid over 2023;
- Driejarig contract met (nieuw) accountantsbureau
- Goedkeuring begroting 2025;

De overige onderwerpen die ter sprake kwamen of waarvan kennis werd genomen waren:

- personele aangelegenheden;
- kwartaal rapportages periode 4-2023, periode 1 t/m 3-2024;
- voortgang strategische projecten en beleidsvorming;
 - organisatieontwikkeling;
 - (groot)onderhoud en nieuwbouw;
- besluiten directeur-bestuurder;
- nieuws en ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

In 2024 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht en of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Op 16 september 2024 heeft de Raad van Toezicht, Qconcepts B.V. benoemd tot accountant voor het boekjaren 2024 t/m 2026. Naast het geven van een oordeel over de financiële verslaggeving maken de controle van de werking van het interne (risico)beheersing- en controlesysteem, alsmede het beoordelen en toetsen van de toepassing van relevante voorschriften deel uit van de werkzaamheden die aan de externe accountant zijn opgedragen. De bevindingen worden in een managementletter en een accountantsverslag gerapporteerd en door de externe accountant besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht. In juni heeft BDO Audit & Assurance B.V. een goedkeurende controle verklaring verstrekt over de jaarrekening 2023.

PERMANENTE EDUCATIE

De leden van de Raad van Toezicht zijn zich bewust dat ze zelf verantwoordelijk zijn hun competenties (kennis, vaardigheden en houding/gedrag) blijvend te ontwikkelen. Zij nemen deze verantwoordelijkheid ook omdat ze effectief toezicht willen kunnen (blijven) uitoefenen op de besturing van Stichting Eigen Bouw. Op 16 september 2024 heeft een incompany training plaatsgevonden door Alice Jansen van Accent Advies met betrekking tot Strategische Risico's en Scenario's voor Toezichthouders.

WERKGEVER VAN HET BESTUUR

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen de voorzitter, de andere leden van de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder waarin wordt gesproken over de relatie tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht alsmede het functioneren van de directeur-bestuurder. Van dit gesprek is een schriftelijk verslag gemaakt.

De Raad van Toezicht stelt jaarlijks het salaris van de directeur-bestuurder vast. De bezoldiging is bepaald conform de Wet Normering Topinkomens voor de woningcorporatiesector. Er is geen sprake van een prestatieafhankelijke variabele beloning. In 2024 heeft een salarisverhoging plaatsgevonden. De totale beloning van de directeur-bestuurder inclusief belastbare vergoedingen, werkgeverbijdragen en pensioenkosten (op jaarbasis) van € 116.016 (op basis van 32 uur).

HONORERING RAAD VAN TOEZICHT

De honorering van de Raad van Toezicht is bepaald binnen de maximaal toegestane grenzen van de WNT en VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2024. De hoogte van de honorering is niet afhankelijk van de prestaties van Stichting Eigen Bouw.

Het honorarium dat de leden van de Raad van Toezicht ontvangen bestaat uit een vaste bruto vergoeding en een onkostenvergoeding. In 2024 is de vaste bruto vergoeding voor de voorzitter met 11 % en voor de overige leden van de Raad van Toezicht met 4,4 % verhoogd. Aan de leden van de Raad van Toezicht werd in totaal € 37.281 uitbetaald.

GOVERNANCE CODE

Volgens de statuten van Stichting Eigen Bouw wordt de Governance Code Woningcorporaties toegepast, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken. In het verslag van de Raad van Toezicht zijn de door de Governance Code voorgeschreven onderdelen toegelicht, indien deze relevant worden geacht voor Stichting Eigen Bouw en haar activiteiten.

TENSLOTTE

Ondanks dat in 2024 de geopolitieke situatie onzeker was is dit jaar voor Stichting Eigen Bouw een best stabiel jaar gebleken met, over het algemeen, tevreden huurders. Het nog meer erg onzeker wat 2025 ons gaat brengen gezien de onzekere geopolitieke verhoudingen en de dreigende handelsoorlogen.

De verwachting is dat de opgave voor de komende jaren best pittig zal worden als we ook denken aan de voorwaarden waar we met onze nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen en welke duurzaamheidsambities we, mede in het belang van onze huurders, willen realiseren..

Het lastige is dat SEB op belangrijke onderwerpen niet heel veel sturing heeft. Naast de gevolgen van de onzekere geopolitieke verhoudingen, is onze afhankelijkheid groot van wet- en regelgeving en het landelijk beleid en heeft veel invloed op onze slagkracht. Te denken valt aan de stagnerende werking van het eventueel niet kunnen doorvoeren van huurverhogingen die in de pas lopen met loon- en prijsstijgingen. Daarnaast speelt de stapeling van maatschappelijke opgaven een grote rol zoals ook in voorgaande jaren is geconstateerd. We zetten graag een stapje extra als het gaat om het realiseren van CO2-neutraliteit, aansluitingen op een warmtenet, het investeren in isolerende maatregelen, een bijdrage leveren aan circulair bouwen. Echter constateren we dat er veel regelgeving belemmerend werkt om toekomstbestendige woningen te realiseren waar het zeer goed wonen is. We hopen in 2025 een flinke stap te kunnen zetten in het proces voor de vervangende nieuwbouw in ons project Hobbemastraat fase 2 zodat we ook een vervolg kunnen geven aan het realiseren van meer appartementen in het middenhuur segment. Het is een moeizaam proces maar we hopen onze ambitie hierin te kunnen verwezenlijken. Dit moeizame proces vergt veel energie en afstemming.

Waar we erg naar uitkijken is onze hernieuwde samenwerking met bewoners in de vorm van een nieuw opgerichte Bewoners Advies Raad (BAR). Op deze wijze kunnen we structureel met hun in overleg over ons beleid en onze aanpak van onze opgave.

Het jaar 2025 wordt een druk jaar waarin we naast een nieuw Ondernemingsplan ook ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) weer tegen het licht houden. Een zorgvuldige risicoanalyse zal daarbij mede richtinggevend zijn voor ons beleid van de komende jaren. Goed om hierbij ook te realiseren dat we de komende jaren blijven zoeken naar mogelijkheden, in de volle breedte, om onze organisatorische kwetsbaarheid verder te verminderen. Afstemming met onze huurders en andere partners is daarbij zeer van belang.

Met zeer veel energie en betrokkenheid blijven we ons, als Stichting Eigen Bouw, inzetten om een duurzame en maatschappelijk verantwoorde bijdrage te leveren aan de woningmarkt in Deventer.

Colmschate, 9 juli 2025

w.g. F.H. Schutte (voorzitter)

w.g. M.D. Tijhuis

w.g. J.P.H.M. Piercy



**eigen
bouw**

KENGETALLEN

Verslagjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar					
Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie vooroorlogs	1	1	1	1	1
b. in exploitatie na-oorlogs	737	793	794	756	794
2. Bedrijfspannen	24	24	24	23	23
3. Garages	89	95	95	95	96
4. Bergingen	12	12	12	12	12
5. Parkeerplaatsen/stallingsplaatsen	281	281	281	281	281
Totaal	1144	1206	1207	1168	1207
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	26,5	24,7	31,5	33,1	39,2
Liquiditeit	0,9	5,8	0,6	1,0	3,5
Rentabiliteit eigen vermogen	14,20%	-12,80%	27,4%	-15,8%	-2,0%
Rente vreemd vermogen	3,80%	3,00%	1,8%	2,1%	2,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,40%	-1,40%	10,0%	-4,4%	0,5%
Cash-flow per vhe	2.652	1.895	9622	4170	3432
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per vhe	31.241	25.252	27.799	22.088	24.722
Totaal opbrengsten per vhe	11.972	10.573	16.486	11.356	8.659
Bedrijfslasten per vhe (10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7)	6.336	6.625	5.962	6.278	4.395
Jaarresultaat per vhe	4.133	-3.465	6.704	-3.798	-488
Personeelsbezetting einde boekjaar	12	12	8	8	11

NB: 4 garages resp. 4 bergingen worden aangemerkt als een verhuureenheid (VHE).
De parkeerplaatsen/stallingsplaatsen worden niet als een verhuureenheid aangemerkt.

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (x € 1,-)

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

31-12-2024

31-12-2023

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa:

1.1	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	65.246.486	62.692.571
1.2	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	14.012.212	2.003.274
1.3	Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	967.444	847.597

Financiële vaste activa:

2.1	Overige vorderingen	42.375	0
-----	---------------------	--------	---

Som vaste activa

80.268.517

65.543.442

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen:

3.1	Huurdebiteuren	27.657	31.077
3.2	Debiteuren vertrokken bewoners	17.735	16.626
3.3	Overige vorderingen	93.723	22.369
3.4	Overlopende activa	153.595	69.251
		<u>292.710</u>	<u>139.323</u>

Liquide middelen:

4.1	Liquide middelen	<u>9.116.074</u>	<u>17.873.028</u>
-----	------------------	------------------	-------------------

TOTAAL

89.677.301

83.555.793

PASSIVA

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
EIGEN VERMOGEN		
5.1 Overige reserves	20.655.903	23.490.393
5.2 Resultaat boekjaar	<u>3.149.363</u>	<u>-2.834.490</u>
	<u>23.805.266</u>	<u>20.655.903</u>
 VOORZIENINGEN		
6.1 Onrendabele investeringen	<u>0</u>	<u>3.453.960</u>
	<u>0</u>	<u>3.453.960</u>
 LANGLOPENDE SCHULDEN		
7.1 Leningen/afsluitprovisie kredietinstellingen	55.335.878	55.762.235
7.2 Waarborgsommen	<u>616.660</u>	<u>560.377</u>
	<u>55.952.538</u>	<u>56.322.612</u>
 KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.1 Handelscrediteuren	8.910.715	1.931.400
8.2 Belastingen en premies sociale verzekering	36.471	30.354
8.3 Overige schulden	561.752	668.036
8.4 Overlopende passiva	<u>410.559</u>	<u>493.528</u>
	<u>9.919.497</u>	<u>3.123.318</u>
 TOTAAL	<u>89.677.301</u>	<u>83.555.793</u>

2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR (x € 1,-)

	2024	2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren	7.920.012	7.711.731
9.2 Vergoedingen	595.543	622.150
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten	32.595	42.149
9.4 Verkoop onroerende zaken	574.734	273.068
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>9.122.884</u>	<u>8.649.098</u>
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa	1.846.198	1.681.250
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	-2.974.705	2.703.000
10.3 Lonen en salarissen	713.883	615.599
10.4 Sociale lasten	148.678	133.690
10.5 Pensioenlasten	79.669	78.576
10.6 Lasten onderhoud	2.192.529	2.637.482
10.7 Overige bedrijfslasten	1.693.013	1.954.169
Totaal bedrijfslasten	<u>3.699.265</u>	<u>9.803.766</u>
Bedrijfsresultaat	<u>5.423.619</u>	<u>-1.154.668</u>
RENTERESULTAAT		
11.1 Rentebaten	150.005	34.718
11.2 Rentelasten	2.424.261	1.714.540
Rentesaldo	<u>-2.274.256</u>	<u>-1.679.822</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>3.149.363</u>	<u>-2.834.490</u>

3. KASSTROOMOVERZICHT (indirecte methode)

	2024	2023
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat	5.423.619	-1.154.668
AANPASSINGEN VOOR:		
Afschrijvingen MVA	1.846.198	1.681.250
Afschrijvingen FVA	22.729	11.633
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	-2.993.000	2.703.000
Verkoopresultaat vastgoed	-568.521	-269.900
Mutaties voorzieningen	-3.680.836	1.664.920
VERANDERINGEN IN WERKKAPITAAL:		
Vorderingen	-69.863	7.129.974
Kortlopende schulden	6.381.101	-18.133.564
KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES:	6.361.427	-6.367.355
Ontvangen rente	66.482	8.061
Betaalde rente	-2.045.047	-1.270.146
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.382.862	-7.629.440
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN:		
Investerings in materiële vaste activa	-13.486.788	-8.579.979
Desinvesteringen materiële vaste activa	746.287	297.194
Mutatie financiële vaste activa	-42.375	47.008
TOTAAL KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-12.782.876	-8.235.777
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN:		
Ontvangsten uit langlopende schulden	56.283	44.633.072
Aflossing langlopende schulden	-413.222	-16.706.447
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-356.939	27.926.625
MUTATIES GELDMIDDELEN	-8.756.953	12.061.408
Stand liquide middelen per 1-1	17.873.028	5.811.620
Stand liquide middelen per 31-12	9.116.074	17.873.028
Mutatie in liquide middelen	-8.756.953	12.061.408

4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN BALANS

ALGEMEEN

Stichting Eigen Bouw is feitelijk en statutair gevestigd aan de Karveel 4, 7429 BJ te Colmschate en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 38005507.

Bij het opstellen van de jaarrekening dient het stichtingsbestuur, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Aangezien de bedrijfsactiviteiten van Stichting Eigen Bouw als normaal vermogensbeheer wordt aangeduid en zij derhalve geen onderneming drijft in de zin van de Wet Vennootschapsbelasting 1969 is belastingplicht voor de vennootschapsbelasting niet van toepassing.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in RJ 360.

Aangegane verplichtingen

De door Stichting Eigen Bouw aangegane (restant) verplichtingen worden vermeld onder de niet uit de balans blijken verplichtingen.

ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbij behorende installaties, de garages en commerciële ruimten, zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur, dan wel lagere bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde is de hoogste van de directe en de indirecte opbrengstwaarde. Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Eigen Bouw en het feit dat er op balansdatum sprake is van minimale leegstand, kan de leegwaarde van het vastgoed niet gerealiseerd worden. De directe opbrengstwaarde wordt daarom geachte de indirecte opbrengstwaarde te benaderen, aangezien een overnemende partij uit zal gaan van de toekomstige kasstromen van het vastgoed in verhuurde staat. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingen vinden plaats op lineaire basis. De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

Gebouwen / Woningen	:40 – 90 jaar	Liftinstallatie	:25 jaar
Commerciële ruimten	:40 – 90 jaar	Centrale verwarming	:15 jaar
Garages	:40 – 90 jaar	Overige voorzieningen	:15 jaar

Bij het berekenen van de bedrijfswaarde worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhoging (jaar 1) voor de complexen 21 t/m 161 (excl. complex 132) van gemiddeld 4,80%, jaarlijkse huurverhoging (jaar 2 t/m 50) voor de complexen 21 t/m 161 (excl. complex 132) van gemiddeld 2,00%.
- jaarlijkse huurverhoging (jaar 1) voor de complexen 171/179/181/186/191/196/197/201/211/221/242 van gemiddeld 3,5% en complex 199/229 gemiddeld 3,1%, jaarlijkse huurverhoging (jaar 2 t/m 50) voor de complexen 171/179/181/186/191/196/197/199/201/211/221/229/242 van gemiddeld 2,00%.
- Huurderving voor de complexen 21 t/m 161 (excl. complex 132) van 1%, voor de complexen 132/171/179/181/186/191/196/197/199/201/211/221/229/242 van 2%;
- Inflatie, bedrijfs-, onderhouds- en overige toe te rekenen kosten 2,5%;
- vermogenskostenvoet van 4,34%;
- de verwachte levensduur van de betreffende activa;
- de grondwaarde is berekend met behulp van een grondquote op basis van een residuele grondprijsberekening voor gestandaardiseerde woningtypen aangeleverd door MVGM Vastgoedtaxaties rekening houdende met een afslag van 25% voor te maken kosten sloop/bouwrijpmaken en herhuisvesting.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Deze post betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde (bedrijfswaarde). De bepaling van de bedrijfswaarde is nader toegelicht bij de roerende en onroerende zaken in exploitatie.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake onroerende en roerende zaken in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de bedrijfswaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens de lineaire methode.

	<u>Termijn</u>	<u>Systeem</u>
Kantoorpand	50 jaar	lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	lineair
Kantoorinventaris (> € 2500,- p/e)	3 – 15 jaar	lineair
Computerapparatuur	3 – 5 jaar	lineair

PASSIVA

Voor zover niet afzonderlijk vermeld, worden de posten opgenomen tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Langlopende schulden

Leningen

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, het lineaire systeem, fixe (ineens afgelost), danwel niet. Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met disagio en aflossingen. Het eventuele disagio wordt gedurende de looptijd van de schulden lineair geamortiseerd en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie wordt lineair afgeschreven op basis van de looptijd van de afgesloten lening.

TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald of voorzienbaar waren, c.q. waarvoor een verplichting is aangegaan.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Huren

Betreft de nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten onder aftrek van de huurderwing.

Vergoedingen

Betreft van huurders (boven de netto huurprijs) en derden ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor algemeen beheer/administratie.

Verkoop onroerende zaken

De opbrengst uit verkoop onroerende zaken betreft de verkoopopbrengst onder aftrek van de boekwaarde van de verkopen.

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op waardeveranderingen die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuwe aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructureringen.

Lasten onderhoud

Hierop worden verantwoord de uitgaven wegens het jaarlijks niet-cyclische onderhoud alsmede het cyclische onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn de personeelskosten van de onderhoudsmedewerker opgenomen onder lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.

Rentebaten en rentelasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden ontvangen (te ontvangen) en aan derden betaalde (te betalen) interest welke betrekking hebben op het boekjaar.

5. TOELICHTING OP DE BALANS (x € 1,-)

ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie	65.246.486	62.692.571
1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	14.012.212	2.003.274
1.3 Onroerende/roerende zaken tdv exploitatie	967.444	847.597
Totaal	<u>80.226.142</u>	<u>65.543.442</u>

1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie

Woningen en
woongebouwen

Saldo 1 januari 2024

- aanschaffingswaarde	82.623.611
- cumul. waardeveranderingen	-25.000
- cumul. afschrijvingen	-19.906.040
Saldo	<u>62.692.571</u>

Mutaties in het boekjaar

- investeringen	4.528.004
- terugname waardevermindering	
- desinvesteringen	-260.374
- afschrijvingen	-1.796.324
- afschrijving desinvesteringen	82.609
- afwaardering naar lagere bedrijfswaarde	

Saldo	<u>2.553.915</u>
-------	------------------

Saldo 31 december 2024

- aanschaffingswaarde	86.891.241
- cumul. waardeveranderingen	-25.000
- cumul. afschrijvingen	-21.619.755
Saldo	<u>65.246.486</u>

De ontwikkeling van de onroerende en roerende zaken in exploitatie:

Omschrijving	Oorspr. kosten per 1-1-2024	Boekwaarde per 1-1-2024	Mutatie waarde-veranderingen	Investeringen	desinvesterin-gen	Afschrijvingen	Afschrijvingen desinvesterin-gen	Boekwaarde per 31-12-2024
Voor-oorlogse won. 1935-1940	201.629	150.656			-201.629		50.973	
Na-oorlogse won. 1958-1975	29.125.664	19.704.102		4.528.004		-694.178		23.537.928
Na-oorlogse won. vanaf 1975	53.271.317	42.837.813			-58.745	-1.102.146	31.636	41.708.558
Totaal	82.598.610	62.692.571		4.528.004	-260.374	-1.796.324	82.609	65.246.486

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2024 bedraagt ca. 117 miljoen euro.

Per 31 december 2023 bedroeg deze ca. 107 miljoen euro.

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2024 geeft een overwaarde weer ten opzichte van de boekwaarde per 31 december 2024 van ca. 51 miljoen euro. Per 31 december 2023 was dit ca. 44 miljoen euro.

De vaste activa zijn verzekerd voor brand- en stormschade. In de polis staat geen verzekerde waarde opgenomen. Bij schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering. Mutaties in het bezit worden eenmaal per jaar aan de verzekeraar doorgegeven.

De waarde van de activa voor de aanslag onroerend-zaakbelasting was per einde van het boekjaar 2024 circa € 198 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2023). Per einde van het boekjaar 2023 bedroeg deze circa 182 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2022).

1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling

Saldo per 1-1-2024	2.003.274
Mutaties in het boekjaar Complex 101 (renovatie/verduurzaming)	849.481
Mutaties in het boekjaar Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 2	70.647
Mutaties in het boekjaar Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 1	14.099.525
Mutaties in het boekjaar Complex 141 (renovatie)	1.751.374
Afwaardering Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 1	-234.085
Overboeking Complex 141 (renovatie) naar MVA	-1.751.374
Overboeking renovatie cpl 101 naar MVA	-2.776.630
Saldo per 31-12-2024	<u><u>14.012.212</u></u>

Samengevat:

Saldo per 1-1-2024	2.003.274
Investerings	16.771.027
Gevormde ORT t.l.v. resultaat 2024	-234.085
Opleveringen	-4.528.004
Saldo per 31-12-2024	<u><u>14.012.212</u></u>

1.3 Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Computer apparatuur	Vervoer - middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2024					
- aanschafwaarde	1.217.559	19.146	655.754	0	1.892.459
- cum. afschrijvingen	<u>-446.123</u>	<u>-12.330</u>	<u>-586.409</u>	<u>0</u>	<u>-1.044.862</u>
Boekwaarde	<u><u>771.436</u></u>	<u><u>6.816</u></u>	<u><u>69.345</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>847.597</u></u>
Mutaties in boekjaar:					
- investeringen	8.361	65.564	54.656	41.140	169.721
- desinvesteringen	0	0	0	0	0
- afschrijvingen	-25.259	-3.826	-19.809	-980	-49.874
- afschr. desinv.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties	<u><u>-16.898</u></u>	<u><u>61.738</u></u>	<u><u>34.847</u></u>	<u><u>40.160</u></u>	<u><u>119.847</u></u>
Saldo per 31 dec. 2024					
- aanschafwaarde	1.225.920	84.710	710.410	41.140	2.062.180
-cum. afschrijvingen	<u>-471.382</u>	<u>-16.156</u>	<u>-606.218</u>	<u>-980</u>	<u>-1.094.736</u>
Boekwaarde	<u><u>754.538</u></u>	<u><u>68.554</u></u>	<u><u>104.192</u></u>	<u><u>40.160</u></u>	<u><u>967.444</u></u>

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-/stormschade en diefstal.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
2.1 Overige vorderingen	42.375	-
Saldo 1 januari 2024		
- Waarde	58.292	58.292
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-58.292</u>	<u>-11.284</u>
Saldo	<u>-</u>	<u>47.008</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Afschrijvingen opboeking/afboeking afsluitprovisie	-13.292	-
- Opboeking/afboeking afsluitprovisie	55.667	-47.008
- Overboeking afsluitprovisie naar leningen		
Saldo	<u>42.375</u>	<u>-47.008</u>
Saldo 31 december 2024		
- Waarde	45.000	58.292
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.625</u>	<u>-58.292</u>
Saldo	<u>42.375</u>	<u>-</u>

De opboeking van afsluitprovisie komt voort uit een kredietfaciliteit die in 2024 is afgesloten.

1. RC faciliteit ter grootte van € 11.000.000 afgesloten bij de RABO Bank

Aan het eind van het boekjaar 2024 is de stand van de hierboven genoemde faciliteit:

1. RC faciliteit A afgesloten bij de RABO Bank; 11.000.000

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
3.1 Huurdebiteuren	27.657	31.077
3.2 Debiteuren vertrokken bewoners	17.735	16.626
3.3 Overige vorderingen	93.723	22.369
3.4 Overlopende activa	<u>153.595</u>	<u>69.251</u>
TOTAAL DEBITEUREN	<u>292.710</u>	<u>139.323</u>

3.3 Overige vorderingen

Te ontvangen rente	83.523	26.658
Diversen*	<u>10.200</u>	<u>-4.289</u>
Totaal	<u>93.723</u>	<u>22.369</u>

* Het bedrag van € 10.200 bestaat uit rekeningen, 30 stuks voor een bedrag van € 8.603, verzonden aan huurders voor afrekening stook/servicekosten en mutatiekosten en € 1.597 aan overige te verrekenen kosten (6 stuks).

* Het bedrag van € -4.289 bestaat uit rekeningen, 15 stuks voor een bedrag van € 9.031, verzonden aan huurders voor afrekening stook/servicekosten en mutatiekosten en € -13.320 aan overige te verrekenen kosten (7 stuks).

3.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	<u>153.595</u>	<u>69.251</u>
--------------------------	----------------	---------------

31-12-2024

31-12-2023

4.1 Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas kantoor SEB	218	768
Rekening courant ING	13.336	12.217
Rekening courant SNS Bank	16.243	18.215
Rekening courant ABN AMRO	588.842	827.779
Rekening courant RABO Bank	1.439.740	-28.742
Rekening courant ING	671.426	655.558
Subtotaal	<u>2.729.805</u>	<u>1.485.795</u>

Deposito's/spaarrekeningen direct opvraagbaar:

SNS Meersparen	1.769.607	1.807.637
SNS Meersparen (waarborgsommen)	601.787	555.355
ING Bank Zakelijke Oranje Spaarrekening	538.270	1.136.554
ING Bank Zakelijke Oranje Spaarrekening	7.514	7.505
RABO Bank Bedrijfsspaarrekening	1.006.753	3.000.000
ABN-AMRO Bankgarantie *	689.042	678.919
ABN-AMRO Ondernemersdeposito	1.773.296	9.201.263
Subtotaal	<u>6.386.269</u>	<u>16.387.233</u>

Liquide middelen	<u>9.116.074</u>	<u>17.873.028</u>
------------------	------------------	-------------------

* De bankgarantie is gesteld ter voorkoming van het niet nakomen door Stichting Eigen Bouw van haar verplichtingen jegens VvE De Kogge die voortvloeien uit de reservering groot onderhoud. Van het genoemde bedrag staat niet vrij ter beschikking van de stichting € 675.000,- .

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
5.1 Overige reserves		
Saldo begin boekjaar	23.490.393	17.825.331
Resultaat voorgaand jaar conform bestemming	<u>-2.834.490</u>	<u>5.665.062</u>
Saldo	20.655.903	23.490.393
5.2 Resultaat boekjaar	<u>3.149.363</u>	<u>-2.834.490</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>23.805.266</u></u>	<u><u>20.655.903</u></u>

Toerekening jaarresultaat

In afwachting van de vaststelling door het bestuur en goedkeuring door de Raad van Toezicht is het resultaat nog niet toegevoegd/onttrokken aan de overige reserve.

VOORZIENINGEN

6.1 Voorziening onrendabele investeringen		
Saldo begin boekjaar	3.453.960	1.789.040
Mutaties in het boekjaar	<u>-3.453.960</u>	<u>1.664.920</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.453.960</u></u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2024

31-12-2023

7.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	55.895.365	27.894.837
Mutaties in het boekjaar:		
- Correctie/ontvangen lening	0	44.741.600
- Aflossingen	-449.086	-16.741.072
	<u>55.446.279</u>	<u>55.895.365</u>

Afsluitprovisie

Saldo begin boekjaar	-133.130	-18.659
Mutaties in het boekjaar:		
- Opboeking afsluitprovisie	-	-126.104
- Afschrijvingen afsluitprovisie	22.729	11.633
- Bijboeking afsluitprovisie vanuit FVA		
	<u>-110.401</u>	<u>-133.130</u>

Saldo einde boekjaar leningen/afsluitprovisie	<u>55.335.878</u>	<u>55.762.235</u>
---	-------------------	-------------------

Een nadere specificatie van de schuldrestanten, verdeeld naar niet verstreken gedeelten van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage, luidt als volgt:

Restant looptijd	≤ 3%	>3 ≤ 4%	> 4%	Totaal
Korter dan 1 jaar		146.652	261.000	407.652
1 tot en met 5 jaar	9.200.000	640.973	16.661.500	26.502.473
Langer dan 5 jaar	0	1.094.554	27.441.600	28.536.154
	<u>9.200.000</u>	<u>1.882.179</u>	<u>44.364.100</u>	<u>55.446.279</u>

Zekerheden

De materiële vaste activa van de complexen 22, 24, 26, 71, 76, 101, 106, 132, 211, 136, 139, 171, 179, 181, 186, 221 en 229 is als zekerheid gesteld voor een viertal leningen bij de ING, voor een totaalbedrag van 32,8 mln euro.

Het complex 242 is als zekerheid gesteld voor een lening van 10 mln euro bij ABN AMRO. Tevens zijn de vorderingen op bovengenoemd complex ook als zekerheid gesteld.

De complexen 23, 61, 86, 88, 89, 91, 141, 146, 151, 156, 161, 191, 196, 197, en 199 zijn als zekerheid gesteld voor een lening van 16,2 mln euro bij de RABO Bank.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet per 31-12-2024 van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,32%. Per 31-12-2023 bedroeg deze 4,32%.

Aflossingssystemen

De leningen kredietinstellingen worden op basis van het annuïteiten, dan wel lineair systeem afgelost, danwel niet afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar zal circa € 385.900 bedragen.

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie wordt lineair afgeschreven op basis van de looptijd van de afgesloten leningen.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
7.2 Waarborgsommen		
Saldo begin boekjaar	560.377	542.801
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangsten/uitgaven	<u>56.283</u>	<u>17.576</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>616.660</u></u>	<u><u>560.377</u></u>

De waarborgsommen worden geheven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.
De waarborgsom wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst verrekend.
Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

KORTLOPENDE SCHULDEN31-12-202431-12-2023**8.1 Handelscrediteuren**8.910.7151.931.400**8.2 Belastingen en premies soc. verzekering/pensioen**

Te betalen BTW

4.752

4.001

Loonheffing

31.71926.353

Totaal

36.47130.354**8.3 Overige schulden**

Saldo rekening courant met VvE De Kogge begin boekjaar

668.036

652.264

Mutaties in het boekjaar:

- Ontvangsten/uitgaven

-106.28415.772

Saldo rekening courant met VvE De Kogge einde boekjaar

561.752668.036

De rekening courant betreft een schuld aan VvE De Kogge met betrekking tot toekomstige uitgaven planmatig onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsplanning.

Over de rekening courant wordt geen rente toegerekend. Werkelijke onderhoudsuitgaven worden direct verrekend tussen Stichting Eigen Bouw en VvE De Kogge.

8.4 Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren/te verrekenen vergoedingen

51.896

174.145

Scholing i.h.k.v. art 10 CAO Woondiensten

17.750

17.567

Stookkosten Rembrandtflat

0

68.389

Stookkosten IJsselflat

0

23.801

Stookkosten "De Kogge"

23.723

-8.801

Stookkosten "Het Baken"

-4.153

7.051

Met bewoners te verrekenen servicekosten

95.151

67.324

Glasverzekering

12.656

13.023

Servicefonds

73.469

81.415

Niet opgenomen vakantiedagen

71.200

55.000

Diversen

68.867-5.386

Totaal

410.559493.528

6. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Resultaatgericht samenwerken in planmatig onderhoud

In 2018 heeft Stichting Eigen Bouw Wolters Vastgoed Onderhoud geselecteerd om samen resultaatgericht planmatig onderhoud op te zetten voor haar gehele bezit. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid om per 1 januari 2020 een samenwerking aan te gaan voor een periode van 7 jaar.

Per 31-12-2024 is de restant aangegane verplichtingen € 1.035.258, hieronder als volgt gespecificeerd:

2025	2026
€ 546.255	€ 489.003

Maintain Dura Vermeer Rubensstraat

In 2022 heeft Stichting Eigen Bouw met Dura Vermeer een contract gesloten voor het planmatige onderhoud aan de appartementen gelegen aan de Rubensstraat (cpl.242) voor een periode van 5 jaar.

Per 31-12-2024 is de restant aangegane verplichtingen € 348.398, hieronder als volgt gespecificeerd:

2025	2026	2027
€ 141.087	€ 107.553	€ 99.758

Verduurzaming Ijsselflat complex 141 per 31-12-2024:

In het verslagjaar 2024 is voor €2.923.250 aan verplichtingen aangegaan inzake de verduurzaming van complex 141. Hieronder wordt het totaal weergegeven van het restant aangegane verplichtingen per 31-12-2024:

Restant Verplichtingen	
Totaal	398.341

Nieuwbouw Hobbemastraat complex 292 per 31-12-2024 (1782):

In het verslagjaar 2023 is voor € 20.518.343 aan verplichtingen aangegaan inzake de nieuwbouw van complex 292. Hieronder wordt het totaal weergegeven van het restant aangegane verplichtingen per 31-12-2024:

Restant Verplichtingen	
Totaal	5.624.738

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens is de omvang van de verplichting van zeer beperkte omvang.

Kredietfaciliteiten en bereidstellingsprovisie

In april 2024 is een kredietfaciliteit afgesloten, te weten:

1. RC faciliteit ter grootte van € 11.000.000 afgesloten bij de Rabo Bank, deze faciliteit is bedoeld voor de financiering van een deel van de nieuwbouw gelegen aan de Hobbemastraat. Over de schuld in RC wordt een vast rentepercentage betaald (4,1%). Over het tegoed op de faciliteit wordt rente vergoed ter hoogte van het rentepercentage, 4,1% minus een afslag van 0,05%-punt. In principe eindigt de faciliteit 2 jaar naar de storting.

7. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1,-)

	2024	2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren		
Te ontvangen netto-huur	7.992.719	7.806.706
Af: huurderwing wegens leegstand	-72.707	-94.975
Totaal	<u>7.920.012</u>	<u>7.711.731</u>
9.2 Vergoedingen		
Te ontv. vergoedingen leveringen/diensten	741.895	803.951
Af: derving	-283	-392
	741.612	803.559
Te verrekenen met bewoners	-154.382	-179.335
Onttrekking/toevoeging aan glasverzekering/servicefonds	8.313	-2.074
Totaal	<u>595.543</u>	<u>622.150</u>

Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor servicekosten, stookkosten en glasverzekering. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast c.q. verrekend.

	2024	2023
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoeding algemeen beheer/administratie		
- overige opbrengsten	284	8.433
	284	8.433
Vergoeding bijeenkomstruimte	615	315
Administratiekosten leveringen/diensten	31.696	33.401
Totaal	<u>32.595</u>	<u>42.149</u>

	2024	2023
9.4 Verkoop onroerende zaken		
- Treurwilgpad (eengezinswoning)	297.891	273.068
- Stationsweg (eengezinswoning)	186.843	
- Garageboxen Rubensstraat	90.000	
Totaal	<u>574.734</u>	<u>273.068</u>

Toelichting:

In het boekjaar 2024 is 1 eengezinswoning verkocht in complex 161 (Treurwilgpad 24), 1 woning verkocht in complex 201 (Stationsweg 7) en zijn 6 garageboxen verkocht in complex 106 (Rubensstraat).

Verkoopopbrengst	752.500
Boekwaarde verkopen	-177.766
Saldo	<u>574.734</u>

In het boekjaar 2023 is 1 eengezinswoning verkocht in complex 161 (Treurwilgpad 36)

Verkoopopbrengst	300.363
Boekwaarde verkopen	-27.295
Saldo	<u>273.068</u>

	2024	2023
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Materiële vaste activa in exploitatie	1.796.324	1.608.420
Materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	49.874	72.830
Totaal	1.846.198	1.681.250
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa		
Onrendabel deel complex 71 "Rembrandtkade" terugname	0	-242.000
Onrendabel deel complex "Het Baken" terugname	0	-970.000
Onrendabel deel complex 23 "Ceintuurbaan"	18.295	
Reservering voor onrendabele deel "Hobbemastraat 1e Fase"	-2.993.000	4.573.000
Reservering voor onrendabele deel complex 23 "Ceintuurbaan"	0	-658.000
Totaal	-2.974.705	2.703.000
10.3 Lonen en salarissen		
Salarissen	711.389	613.017
Uitzendkrachten	2.494	2.582
Af: ontvangen ziekengeld	0	0
Totaal	713.883	615.599
10.4 Sociale lasten	148.678	133.690
10.5 Pensioenlasten	79.669	78.576
10.6 lasten onderhoud		
Niet-cyclisch onderhoud (dagelijks onderhoud)	781.593	692.063
Cyclisch onderhoud (planmatig onderhoud)	1.410.936	1.945.419
Totaal	2.192.529	2.637.482
10.7 Overige bedrijfslasten		
Belastingen, verzekeringen, contributie	369.858	332.831
Kosten leveringen goederen en diensten	595.543	622.150
Overige bedrijfskosten	727.612	999.188
Totaal	1.693.013	1.954.169

	2024	2023
Belastingen, verzekeringen en contributie		
Belastingen	324.073	293.706
Premie verzekeringen	45.785	39.125
Totaal	369.858	332.831

Kosten leveringen goederen en diensten		
Gasverbruik/opslag	78.244	62.141
Kosten water en elektra	148.064	168.964
Kosten glasverzekering	7.586	7.192
Kosten schoonmaken	135.541	130.867
Kosten ramen wassen	57.659	52.893
Kosten tuinonderhoud	48.880	68.869
Aandeel kosten liften	10.711	10.451
Kosten vervangen lampen	3.711	5.896
Kosten servicefonds	59.441	53.450
Kosten warmtemeter	8.518	8.113
Kosten warmte-installaties	9.925	22.227
Doorberekening algemene kosten	27.263	31.087
Totaal	595.543	622.150

Overige bedrijfskosten		
Kosten Raad van Toezicht en bestuur	52.950	47.785
Kosten huisvesting Karveel 2	9.530	9.118
Kosten huisvesting Karveel 4	55.613	65.214
Kosten huisvesting P. Bothstraat 112	0	0
Kosten automatisering	114.153	102.347
Overige personeelskosten	30.215	36.121
Algemene kosten*	386.000	524.230
Afboekingen huurachterstanden	15.219	58
Overige kosten complexen	20.991	34.628
Vervolgingskosten deurwaarder	575	3.213
Kosten afsluitprovisie	25.354	58.642
Kosten bereidstellingsprovisie	0	69.242
Taxaties	2.699	37.321
Kosten bankgaranties	8.100	8.100
Kosten verkoop onroerende zaken	6.213	3.169
Totaal	727.612	999.188

* De algemene kosten zien toe op gemaakte kosten voor:

Verzekering inventaris en reconstructie, exploitatie vervoermiddelen, drukwerk en kopieerkosten, kantoorbenodigdheden, porti- en bezorgkosten, telefoonkosten, contributie en abonnementen, kosten externe controle, advertentiekosten, representatiekosten, kosten salarispakket, vertegewoordigingen/netwerken, kosten arbo, kosten public relations, bewonersblad, juridische ondersteuning, sponsoring en donaties, treasury, kosten A/O, bijdrage direct belanghebbenden, leefbaarheid, energielabel/certificering en overige diverse kosten.

	2024	2023
RENTERESULTAAT		
11.1 Rentebaten		
<i>Vorderingen</i>		
- Rente op overige vorderingen	785	38
<i>Liquide middelen</i>		
- Rente op uitgezette middelen	149.219	34.680
Totaal rentebaten	150.005	34.718
11.2 Rentelasten		
<i>Liquide middelen</i>		
- Rente op uitgezette middelen	0	0
<i>Langlopende schulden</i>		
- Rente leningen/faciliteiten kredietinstellingen	2.424.261	1.714.540
Totaal rentelasten	2.424.261	1.714.540
Saldo rentelasten en rentebaten	-2.274.256	-1.679.822

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Aan het einde van het verslagjaar 2024 had Stichting Eigen Bouw 12 werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg 10,78 (2023 10,56).

Directeur/bestuurder en leden van de Raad van Toezicht

Lasten ter zake van bezoldiging:

▪ directeur-bestuurder	
Bruto jaarsalaris (incl.vakantietoeslag)	€ 101.336
Werkgeversdeel pensioen	€ 14.214
Belastbare vergoedingen	€ 466
	€ 116.016
▪ leden van de Raad van Toezicht	€ 37.281

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht omvat periodiek betaalde beloningen.

8. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire winstbestemming

De winsten van de stichting worden uitsluitend aangewend ter bevordering van het doel van de stichting.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Eigen Bouw

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Eigen Bouw te gemeente Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Eigen Bouw op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Eigen Bouw 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Q-Concepts Accountancy BV

IBAN: NL48RABO0154565199
KVK: 17277491
BTW: NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW 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 het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. 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 onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming 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 toezicht 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.

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

's-Hertogenbosch, 9 juli 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:

Mark Lensen
9 juli 2025 11:14 +02:00

drs. M.H.A. Lensen RA