

Jaarverslag 2025



eigen
bouw

» Prettig huren in Deventer

Jaarverslag 2025

Datum: juni 2026

Vastgesteld DB: 29 juni 2026

Goedgekeurd RvT: 29 juni 2026

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 2025	17 – 18
2. Winst- en verliesrekening over 2025	19
3. Kasstroomoverzicht	20
4. Toelichting waarderingsgrondslagen balans en resultaatbepaling	21 – 23
5. Toelichting op de balans	24 – 33
6. Niet uit de balans blijkende 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.

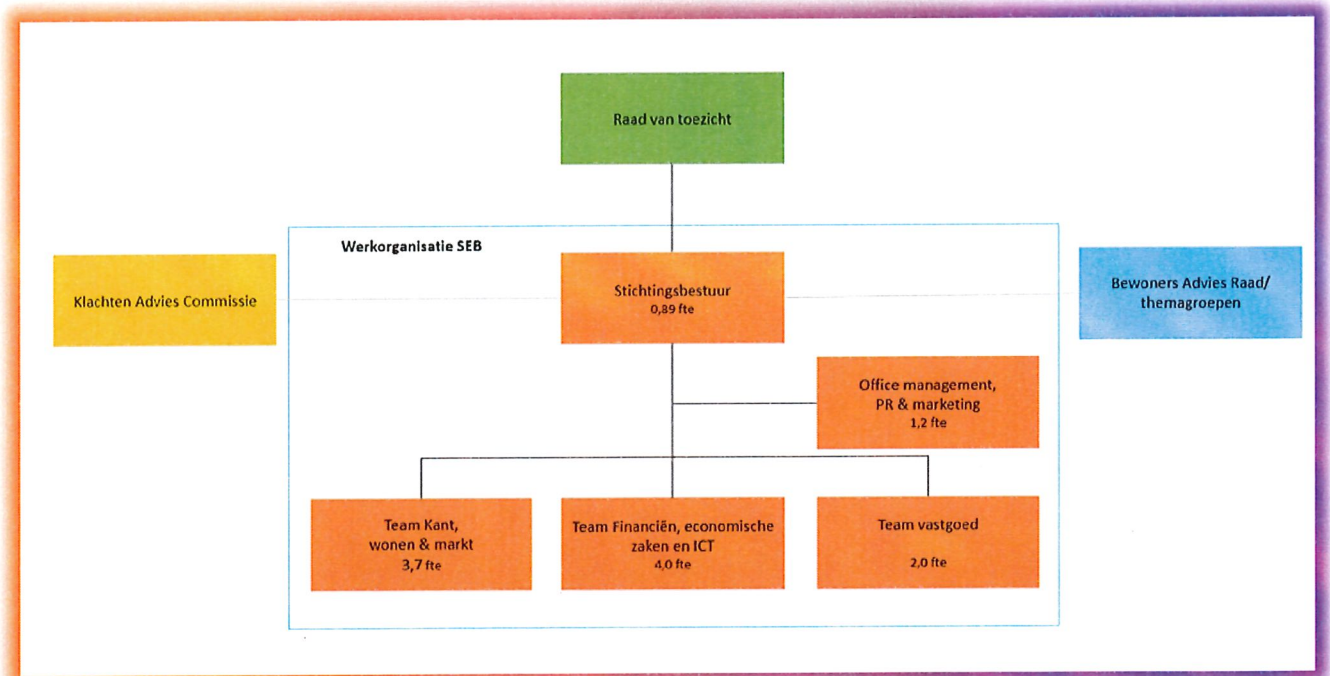
STRUCTUUR VAN DE ORGANISATIE

De Stichting Eigen Bouw heeft als organen:

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

De Bewoners Advies Raad (BAR-EB) en/of tijdelijke themagroepen bestaande uit actieve huurders en leden van bewonerscommissies (BC) functioneren als gesprekspartner met het bestuur.

De organisatiestructuur op 31-12-2025 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 2025 deel uit van de Raad van Toezicht:

F.H. Schutte	voorzitter
J.P.H.M. Pierrey	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 2025 de navolgende personen zitting:

T. Vasterd	voorzitter
S. Klein Goldewijk	technisch lid
L.A. Borgers	secretaris
J. van Velsen-van Burik	ambtelijk secretaris

De klachten(advies)commissie heeft in 2025 geen klachten ontvangen.

Op 20 mei 2025 en 4 november 2025 heeft de Klachten(advies)commissie overleg gevoerd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder van Eigen Bouw. Enkele leden van de KLAC waren ook aanwezig bij de feestelijke oplevering van de nieuwbouw Hobbemastraat fase 1 op 3 juli.

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, ICT 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 2025 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 2025 zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld of vastgesteld.

Naast het periodieke overleg voerde de directeur-bestuurder in 2025 een extra overleg met de Raad van Toezicht en de gemeente Deventer over de nieuwbouwplannen Hobbemastraat fase 2 en de bestuurlijke hobbels.

Op 12 mei 2025 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 2024. Van dit gesprek is een schriftelijk verslag gemaakt.

Op 3 juli 2025 is een feestelijke bijeenkomst georganiseerd voor leden van de RvT, de KLAC, de BAR-EB, de gemeente en andere stakeholders rond de oplevering van 79 nieuwbouwappartementen Hobbemastraat (fase 1).

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

Met de Klachten(advies)commissie Eigen Bouw en Bewoners advies raad (BAR-EB) voerde de directeur-bestuurder respectievelijk twee en drie keer overleg. 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 klokkenluiderregeling 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 2025 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 tertiaalrapportages. Bij projecten geschiedt dit met voortgangs- en financiële maandrapportages. 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 externe accountant controleert opzet en bestaan van onze beheersmaatregelen.

In 2025 zijn meerdere overleggen gevoerd met de regisseurs en de RvT, om te komen tot een herijking van de risico's voor Eigen bouw. De risico's met de grootste impact en bijbehorende acties worden jaarlijks geëvalueerd.

ONDERNEMINGSPLAN 2026 TOT 2030

Met de stakeholders, de partners, de BAR, de RvT en de organisatie is in 2025 een nieuw ondernemingsplan uitgewerkt. Dit gebeurde onder begeleiding van een externe partij, Companen. Natuurlijk borduurt dit plan voort op het voorgaande plan, maar zijn er toch enkele significante koerswijzigingen te constateren. Zo is de doelgroep verruimd door de leeftijdsgrens te verlagen naar 18. Daarnaast is het regide hanteren van 2 persoons huishoudens als maximum, met daarbij behorende handhavingsproblematiek, losgelaten. Onze woningen zijn ontworpen voor kleine huishoudens. Tot slot is het uitgangspunt middeninkomens komen te vervallen, maar spreken we nu van focus op het midden segment huur. In ons geval ruwweg tussen de € 950 en € 1.300 huur per maand. Dit betreft dus gereguleerde en niet gereguleerde verhuur, waarbij het uitgaan van het woningwaarderingstelsel leidend blijft.

Voor het jaar 2025 waren diverse speerpunten (vanuit het oude ondernemingsplan) aangewezen waarvan de voornaamste hierna aan de orde komen.

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.

Om aansluiting te houden bij de marktontwikkelingen en als Eigen Bouw een aantrekkelijke werkgever te blijven, heeft voor ongeveer de helft van de functies een herbeoordeling plaatsgevonden van functieprofiel. Dit heeft geleid tot een nieuwe indeling/ waardering. De andere functies zullen begin 2026 worden herijkt.

Herpositionering, communicatie en marketing

Vanuit ons communicatieplan zijn extra stappen gezet ten aanzien van de beschreven ambities, te weten "Scherpere Marktfocus" (midden segment huur en kleine huishoudens), "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 en huurdersportaal wordt het gebruik van het digitale kanaal gepromoot en is besloten te kiezen voor een pilot narrow-casting in een aantal van onze complexen. De eerste resultaten zijn positief. We gaan de komende jaren steeds meer complexen van "narrow-casting" voorzien.

Ook in 2025 informeerden we onze huurders en stakeholders over actualiteiten via het infoblad Eigen Tijds, de website, facebook en LinkedIn. Over groot-onderhoudsprojecten spraken we met klankbordgroepen en informeerden we huurders via filmpjes, bewonersavonden en projectbrochures.

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. De implementatie in 2025 was zeer succesvol en geeft aanzienlijk betere en completere informatie aan onze huurders.

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 2025 de volgende vorderingen gemaakt:

- Nieuwbouw van 79 appartementen aan de Hobbemastraat (fase 1) is ondanks de vertraagde start, voortijdig opgeleverd (ruim voor de bouwvak 2025)! Dit was een feestje waard. Dat hebben we 3 juli gevierd met veel van de (nieuwe) bewoners en betrokkenen bij de bouw.
- Planvorming 30 of 36 portiekappartementen aan de Hobbemastraat (fase 2): Dit laatste complex (12 woningen) zou dit jaar worden gesloopt en een uniek bouwproject worden aan de rand van het park bij Zandweerd, een zogenaamd "landmark". De uitvraag is in 2023 gestart en de mogelijkheden van milieubewuste houtbouw zijn onderzocht. Het project in deze vorm, met houtbouw, is helaas niet doorgegaan. Oplopende kosten en de keuze voor houtbouw maakten een verhoging van het aantal broodnodige midden segment huur appartementen noodzakelijk. Helaas staat dit op gespannen voet met de door de gemeente bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten en de parkeernorm, waardoor een omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden. In 2026 gaan we op zoek naar een alternatief plan voor deze locatie;
- Groot onderhoud en energetische verbetering, "van het gas af", 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 2025 afgerond. 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 op gesteld. 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 2025 met 0,08 verbeterd en bedraagt per 31-12-2025: 0,98. Dit komt overeen met gemiddeld energielabel A. Inmiddels heeft 97% procent (2024: 97%) van het woningbezit een groen energielabel (label A, B of C).

FINANCIËN

De winst- en verliesrekening over 2025 sluit af met een positief jaarresultaat van € 322.029. Begroot was een overschot van € 231.135. Ten opzichte van het verslagjaar 2024 is er sprake van een afname van het resultaat van ad. € 2.827.334.

De afname van het resultaat met circa €2.827 (x 1.000) kan als volgt worden verklaard:	
Hogere opbrengst huren	1.118
Lagere vergoedingen	-13
Hogere overige opbrengsten	10
Hogere opbrengst uit verkoop onroerende zaken	139
	<u>1.254</u>
Hogere afschrijvingen materiële vaste activa	-355
Hogere overige waarde veranderingen van (im)materiële vaste activa	-3.757
Per saldo Hogere lonen en salarissen, sociale- en pensioenlasten	-12
Lagere kosten onderhoud	473
Hogere overige bedrijfslasten	-131
Per saldo hogere rentelasten	-299
	<u>-4.081</u>
	-2.827

De hogere opbrengst huren vloeit voort uit hogere opbrengst uit de in exploitatie name van nieuwbouwcomplex Hobbemastraat Fase I (€ 630.000), de jaarlijkse huurverhoging (€ 368.000), lagere opbrengsten door verkoop en uit exploitatie halen van bezit (€ 11.000), huuraanpassingen door harmonisatie en woningverbetering (€ 122.000). Ook was er sprake van minder huurderiving (€ 9.000).

Door de verkoop van 2 woningen (Weg door den Waterpot en Denweg) en 1 garagebox is er in 2025 meer opbrengst gegenereerd dan door de verkoop in 2024 van 2 woningen (Treurwilgpad en Stationsstraat) en 6 garageboxen.

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 is in 2025 lager dan in 2024.

De hogere afschrijvingen materiële vaste activa komen onder andere voort uit meer investeringen/verbeteringen in woningen en gebouwen in exploitatie. Op nieuwe en reeds geactiveerde investeringen van bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie werd in 2025 meer afgeschreven.

De hogere overige waardeveranderingen van (im-)materiële vaste activa is het verschil van de terugname onrendabel deel voor de nieuwbouwcomplex 292 Fase 1 (€ 2.993.000) 79 woonappartementen gelegen aan de Hobbemastraat, is het onrendabel deel van complex 23 (€ 18.000) Ceintuurbaan uit 2024 ten opzichte van de terugname onrendabel deel "Het Baken" (€ 25.000) en reservering voor onrendabele deel "Hobbemastraat 1^e Fase" (807.000) in 2025.

De per saldo hogere lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn met name het gevolg van meer uitgaven salarissen (€ 28.600) en ontvangen ziektegeden (€ 32.800). Anderzijds door meer betaalde premies voor pensioenlasten (€ 12.000) en sociale lasten (€ 4.200).

De lagere kosten onderhoud worden veroorzaakt door lagere kosten (€ 45.000) van het niet cyclische onderhoud (dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en onderhoudscontracten) en lagere kosten (€ 428.000) waren er voor het cyclische onderhoud (planmatig onderhoud en basiskwaliteit).

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

· Hogere kosten belastingen			-12
· Hogere kosten automatisering			-15
· Lagere huisvestingskosten per saldo			14
· Lagere kosten levering goederen en diensten			13
· Algemene kosten			
- Kosten juridische ondersteuning		-10	
- Kosten leefbaarheid		-20	
- Kosten A/O			
Strategisch Voorraad Beleid	-15		
Herpositionering SEB	17		
Ondernemingsplan	-17		
Personele ondersteuning	-118		
Resultaat gericht planmatig onderhoud	29		
Meerwaardenverkenning samenwerking middenhuur	13		
Overige A/O posten	2		
		-89	
Diverse overige bedrijfskosten		-12	-131
Per saldo			-131

De hogere rentelasten vloeien voort uit enerzijds hogere rentelasten op leningen bij de Ing Bank/ Rabo Bank (€ 194.000) en anderzijds door lagere ontvangen rente op uitgezette middelen (€ 105.000).

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 afgestemd 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 2025 dertien personeelsleden (11,78 Fte).

Met elf medewerkers zijn arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd afgesloten. Zeven werknemers zijn op fulltime basis werkzaam en zes medewerkers op parttimebasis.

Daarnaast werd ten behoeve van de projectwerkzaamheden tijdelijk gebruik gemaakt van de diensten van enkele inleenkrachten.

Op freelancebasis 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 IJselflat;
- d) werving (tijdelijke) medewerker FEZ

In 2025 heeft Stichting Eigen Bouw € 22.627 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 2025 zijn 2 eengezinswoningen aan de Weg door den Waterpot en de Denweg en 1 garagebox aan de Rembrandtkade verkocht.

Aan de Hobbemastraat zijn 79 nieuwe appartementen gebouwd

Per 31 december 2025 omvatte de verhuurvoorraad:

- 815 woningen
- 12 bergingen
- 24 commerciële ruimten
- 281 stallingsplaatsen
- 88 garageboxen

Verdeling van het woningbezit naar type

Woningtype	Aantal Woningen
Eengezinswoning	64
Portiekflat zonder lift	242
Appartement/galerijflat met lift	509
Totaal	815

Verdeling woningbezit naar huurprijsklasse (kale huurprijs per maand)

Huurprijsklasse	Aantal woningen	% woningbezit
tot € 900,07	434	53
Van € 900,07 tot € 1.184,82	325	40
van € 1.184,83	56	7

93% van de huurprijzen van het woningbezit van Eigen Bouw ligt beneden de liberalisatiegrens (het gereguleerde segment) en 53% beneden de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Verhuur en Beheer

In totaal waren er in 2025 binnen het woningbezit 81 huuropzeggingen, hetgeen een mutatiegraad betekent van 9,94 procent. Dit is 1,04 procentpunt minder dan de mutatiegraad in 2024.

In 2025 werden 145 woningen (op)nieuw verhuurd, via het aanbodmodel, 1 op basis van herstructureringsurgentie, 1 via directe bemiddeling (aanwezigheid WMO-voorzieningen) en 8 op basis van doorstroomvoordeel huurders sociale huurwoning.

Het gevoerde incassobeleid met de mogelijkheid van sociale incasso heeft niet kunnen voorkomen dat het bestuur in 2025 één keer een besluit moest nemen om een huurder te dagvaarden (2024: 0) om de ontruiming van de woning aan te zeggen. Uiteindelijk heeft in het verslagjaar geen huisuitzetting plaatsgevonden.

RISICOMANAGEMENT

Risicomangement 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. Hierbij maken we onderscheid in Strategisch risico's zoals bijvoorbeeld markt, regelgeving, portefeuille en Operationele risico's zoals bijvoorbeeld leegstand, huurders, onderhoud en IT. Ook kijken we naar de Financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente, liquiditeit, financiering en Financiële verslaglegging risico's zoals bijvoorbeeld de waardering van het vastgoed en opbrengstverantwoording. Tevens wordt in ogenschouw genomen de compliance risico's zoals bijvoorbeeld huurrecht, fiscaliteit en duurzaamheid. Met deze inzichten 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 2025

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 (Geo)politieke en economische onvoorspelbaarheid. Samen met de economische omstandigheden (hogere inflatie), 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.

KASSTROMEN EN FINCANIERINGSBEHOEFTE VOOR KOMENDE JAAR

Voor het komende jaar verwachten we geen problemen met betrekking tot onze kasstromen. Komend jaar, zal er naar alle waarschijnlijkheid geen additionele financieringsbehoefte zijn.

TENSLOTTE

Terugkijkend op 2025 kan worden geconstateerd dat de geopolitiek en landelijke politiek dominant aanwezig waren. Niet alleen onrust, oorlogen en conflicten, maar ook politieke koerswijzigingen, economische teruggang en stijgende kosten raken ons. De effecten op de woonlasten van onze huurders zijn merkbaar en een punt van zorg voor Eigen Bouw. Aan de andere kant, ontkomt Eigen Bouw ook niet aan de noodzakelijke doorbelasting van toenemende kosten aan onze huurders. Het heeft ons geholpen, dat er een huurdersvereniging is (BAR-EB), die mee kijkt en- denkt met de spanning tussen betaalbaarheid en noodzakelijke kostendoorberekening.

Laat onverlet dat Eigen Bouw blijft streven naar beheersbare en betaalbare woonlasten.

Een tweede gevoeld effect van de gewijzigde wet- en regelgeving is deels positief, huurders van ons kunnen soms een huurtoeslag aanvragen, ook voor niet-sociale huurwoningen, maar ook deels negatief, omdat het sturen op gereguleerde midden huur direct gevolgen heeft voor de mogelijkheden om woningen toe te voegen aan de Deventer woningvoorraad. Het averechtse effect is ontstaan, commerciële beleggers verkopen hun midden huur.

Juist de appartementen van Eigen Bouw, die uitgaan van een prettige leef oppervlakte van minimaal 70 m², op goede locaties dicht bij de voorzieningen, vallen niet (meer) binnen de gereguleerde midden huur (in 2025 tot € 1.185,=/maand). Dit maakt de realisatie van de ambities van de gemeente Deventer (4000 woningen in het midden segment tot 2025 erbij) ingewikkeld.

Eigen Bouw wil graag haar verantwoordelijkheid nemen en haar bijdrage leveren aan deze ambitie, maar loopt (ook) aan tegen de beperkingen van betaalbaarheid vs. kosten. Een serieuze puzzel die we, in overleg met de gemeente gaan leggen.

Dat wij doorgaan op de ingeslagen weg, blijkt uit de 79 prachtige nieuwbouw appartementen aan de Hobbemastraat (label A+++), de IJsselflat van het gas af (50 appartementen) en een gemiddeld label A voor ons woningbezit. Stilzitten is dan ook geen optie.

Ons nieuw vastgestelde ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende herijking van onze portefeuille strategie geeft nieuwe speerpunten voor de komende jaren. Enkele van deze 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;
- Inzetten op (extra) nieuwbouw om aan de grote vraag naar midden huur te kunnen voldoen
- Verduurzamen, daar waar dat leidt tot verlaging van woonlasten
- Zoeken naar samenwerkingsmogelijkheden op het gebied van zorg en welzijn

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

Colmschate, 29 juni 2026

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 2025 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 2025;
- de begroting 2025;
- de goedgekeurde reglementen en beleidsdocumenten;

SAMENSTELLING

Gedurende 2025 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, volkshulvesting, 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 ¹⁾	1-7-2027	nee	ja
Dhr. J.P.H.M. Pierey	1956	lid	n.v.t.	Exploitatie vastgoed, herstructurering, PR & Marketing en organisatie, duurzaamheid	consultant	Bestuur Duurzaamheids centrum Bestuur st. Buitenklank Bestuur Deventer energie	1-3-2016	1-3-2020 1-3-2024	1-3-2028	nee	ja
Mevr. M.D. Tjihuis	1987	lid	n.v.t.	Financiën, volkshulvesting, economie, fiscaal, organisatie (met name management development), governance	Manager strategie en beleid 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 2025 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 de bewoners advies raad (BAR), 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 onderhield de voorzitter van de Raad van Toezicht elke twee maanden het contact met de directeur-bestuurder door bilateraal overleg.

Naast de reguliere overleggen heeft een extra overleg plaatsgevonden, in gezamenlijkheid met MT en BAR, over het nieuw op te stellen ondernemingsplan 2026-2030.

Tot slot heeft (een delegatie van) de RvT twee bestuurlijk overleggen gevoerd met de gemeente, aangaande het stagneren van de ontwikkeling nieuwbouw Hobbemastraat fase 2.

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 2025 nam, waren:

- Goedkeuring bestuursbesluit huurbeleidsplan en huurverhoging 2025;
- Herbenoeming voorzitter RvT voor 2 jaar;
- Indexering vergoeding leden Raad van Toezicht met voorstel VTW per 1/1/2025;
- Vaststelling vergoeding DB met ingang van 1/1/2025, conform afspraken;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2024 Stichting Eigen Bouw;
- Decharge DB voor het gevoerde beleid over 2024;
- Goedkeuring aanpassingen treasurystatuut en procuratieregeling
- Goedkeuring begroting 2026;
- Goedkeuring vernieuwd bestuursreglement
- Goedkeuring vernieuwd reglement klachten advies-commissie
- Ondernemingsplan 2026-2030 vastgesteld

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

- personele aangelegenheden;
- Governance code woningcorporaties
- kwartaalrapportage periode Q4-2024 en tertiaal rapportages periode 1 en 2 van 2025;
- voortgang strategische projecten en beleidsvorming;
 - organisatieontwikkeling;
 - (groot)onderhoud en nieuwbouw;
- Statutenwijziging per 2026;
- Toewijzingscriteria vanaf 2026;
- besluiten directeur-bestuurder;
- nieuws en ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

In 2025 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 juli heeft Qconcepts B.V. een goedkeurende controle verklaring verstrekt over de jaarrekening 2024.

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.

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 2025 heeft een salarisverhoging plaatsgevonden. De totale beloning van de directeur-bestuurder inclusief belastbare vergoedingen, werkgeverbijdragen en pensioenkosten (op jaarbasis) van € 129.032 (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 2025. 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 2025 is de vaste bruto vergoeding voor de voorzitter met 11 % en voor de overige leden van de Raad van Toezicht met 7,3 % verhoogd. Aan de leden van de Raad van Toezicht werd in totaal € 40.534 uitbetaald.

TENSLOTTE

Ondanks dat in 2025 de geopolitieke situatie onzeker was is dit jaar voor Stichting Eigen Bouw wederom een goed en stabiel jaar gebleken met, over het algemeen, tevreden huurders. Wat de nabije toekomst ons gaat brengen is uiteraard erg onzeker. Zeker gezien de onzekere geopolitieke verhoudingen en de voortdurende oorlogen, zowel feitelijke militaire oorlogen als op het gebied van handel. Dit alles gaat zorgen voor verschuivende geopolitieke verhoudingen. Uiteraard zal dit effect hebben op onze nationale en lokale situatie. In welke mate is niet helder en ligt voor een groot deel ook buiten onze invloedssfeer.

Desondanks zijn we er trots op dat we de 1^e fase van ons nieuwbouwproject Hobbemastraat hebben kunnen opleveren. De huurders zijn zeer enthousiast over de kwaliteit van de woningen en van de locatie. Daarnaast hebben we gemerkt dat de 2^e fase in ontwikkeling stukt. Voor het grootste deel is dit toe te schrijven aan een combinatie van onze zeer hoge duurzame en circulaire ambities in relatie tot de 'hardheid' van de gemeentelijke regels die ze zichzelf hebben opgelegd. Helaas gaat dit ten koste van enerzijds het aantal te ontwikkelen woningen als ook dat het nieuwbouwproject nu minder duurzaam ontwikkeld zal gaan worden. Wat ons betreft een gemiste kans.

De verwachting is dat onze opgave voor de komende jaren ook behoorlijk pittig zal worden. 2026 is het jaar dat we ons Strategisch Voorraad Beleid weer gaan actualiseren. Dit gebeurt in een dynamische omgeving waarbij we streven om, binnen onze mogelijkheden, zo veel mogelijk waarde toe te voegen aan de Deventer samenleving.

Het lastige is dat SEB op belangrijke onderwerpen niet heel veel sturing heeft. Naast de gevolgen van de onzekere geopolitieke verhoudingen, is onze afhankelijkheid van (landelijke) wet- en regelgeving en het landelijk beleid groot en heeft veel directe invloed op onze slagkracht.

Onze ambities zullen er niet minder op worden. We zetten graag een stapje extra als het gaat om het realiseren van CO₂-neutraliteit, het investeren in isolerende maatregelen, een bijdrage leveren aan circulair bouwen. Echter constateren we, zoals hiervoor genoemd, dat er veel regelgeving belemmerend werkt om toekomstbestendige woningen te realiseren waar het zeer goed wonen is. We merken dat er een spanning ontstaat tussen de grootte van onze appartementen en de te realiseren huurprijs. Wat we eigenlijk niet willen is dat we bij nieuwbouw moeten inleveren op de grootte van onze woningen om zodoende een lage huurprijs te kunnen blijven vragen.

Het liefst zouden we extra woningen aan onze voorraad willen toevoegen in het middenhuur segment. We zullen hiervoor intensiever contact zoeken met andere partijen in de Deventer samenleving.

We hebben gemerkt dat onze hernieuwde samenwerking met bewoners in de vorm van een nieuw opgerichte Bewoners Advies Raad (BAR) goed verloopt. Het structureel overleg vindt plaats waarin we spreken over ons beleid, waar we voor staan en over de aanpak van onze opgave. Dit constructieve overleg ervaren we als positief.

Het jaar 2026 wordt een druk jaar waarin we ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) weer tegen het licht houden, rekening houdend met ons recent vastgestelde Ondernemingsplan. 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, 29 juni 2026

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

w.g. M.D. Tijhuis

w.g. J.P.H.M. Pierey



**eigen
bouw**

KENGETALLEN

Verslagjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden ultimo verslagjaar					
Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie vooroorlogs	0	1	1	1	1
b. in exploitatie na-oorlogs	815	739	793	794	756
2. Bedrijfspanden	24	24	24	24	23
3. Garages	88	89	95	95	95
4. Bergingen	12	12	12	12	12
5. Parkeerplaatsen/stallingsplaatsen	281	281	281	281	281
Totaal	1220	1144	1206	1207	1168
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	26,0	26,5	24,7	31,5	33,1
Liquiditeit	1,3	0,9	5,8	0,6	1,0
Rentabiliteit eigen vermogen	1,30%	14,20%	-12,8%	27,4%	-15,8%
Rente vreemd vermogen	3,90%	3,80%	3,0%	1,8%	2,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	3,20%	6,40%	-1,4%	10,0%	-4,4%
Cash-flow per vhe	3.825	2.652	1895	9622	4170
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per vhe	27.925	31.241	25.252	27.799	22.088
Totaal opbrengsten per vhe	12.010	11.972	10.573	16.486	11.356
Bedrijfslasten per vhe (10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7)	5.206	6.336	6.625	5.962	6.278
Jaarresultaat per vhe	373	4.133	-3.465	6.704	-3.798
Personeelsbezetting einde boekjaar	12	12	12	8	8

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 2025 (x € 1,-)
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa:		
1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	82.465.287	65.246.486
1.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	151.380	14.012.212
1.3 Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	910.315	967.444
Financiële vaste activa:		
2.1 Overige vorderingen	0	42.375
Som vaste activa	<u>83.526.982</u>	<u>80.268.517</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen:		
3.1 Huurdebiteuren	43.015	27.657
3.2 Debiteuren vertrokken bewoners	10.720	17.735
3.3 Overige vorderingen	28.741	93.723
3.4 Overlopende activa	142.621	153.595
	<u>225.097</u>	<u>292.710</u>
Liquide middelen:		
4.1 Liquide middelen	<u>9.183.524</u>	<u>9.116.074</u>
TOTAAL	<u>92.935.603</u>	<u>89.677.301</u>

PASSIVA

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
EIGEN VERMOGEN		
5.1 Overige reserves	23.805.266	20.655.903
5.2 Resultaat boekjaar	<u>322.029</u>	<u>3.149.363</u>
	<u>24.127.295</u>	<u>23.805.266</u>
VOORZIENINGEN		
6.1 Onrendabele investeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
7.1 Leningen/afsluitprovisie kredietinstellingen	60.673.168	55.335.878
7.2 Waarborgsommen	<u>862.749</u>	<u>616.660</u>
	<u>61.535.917</u>	<u>55.952.538</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.1 Kredietinstellingen	4.977.068	0
8.2 Handelscrediteuren	899.400	8.910.715
8.3 Belastingen en premies sociale verzekering	47.625	36.471
8.4 Overige schulden	616.577	561.752
8.5 Overlopende passiva	<u>731.721</u>	<u>410.559</u>
	<u>7.272.391</u>	<u>9.919.497</u>
TOTAAL	<u>92.935.603</u>	<u>89.677.301</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren	9.038.532	7.920.012
9.2 Vergoedingen	582.376	595.543
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten	42.363	32.595
9.4 Verkoop onroerende zaken	713.734	574.734
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>10.377.005</u>	<u>9.122.884</u>
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa	2.200.909	1.846.198
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	782.000	-2.974.705
10.3 Lonen en salarissen	709.720	713.883
10.4 Sociale lasten	152.893	148.678
10.5 Pensioenlasten	91.700	79.669
10.6 Lasten onderhoud	1.719.848	2.192.529
10.7 Overige bedrijfslasten	1.824.255	1.693.013
Totaal bedrijfslasten	<u>7.481.325</u>	<u>3.699.265</u>
Bedrijfsresultaat	<u>2.895.680</u>	<u>5.423.619</u>
RENTERESULTAAT		
11.1 Rentebaten	44.517	150.005
11.2 Rentelasten	2.618.168	2.424.261
Rentesaldo	<u>-2.573.651</u>	<u>-2.274.256</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>322.029</u>	<u>3.149.363</u>

3. KASSTROOMOVERZICHT (indirecte methode)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat	2.895.680	5.423.619
AANPASSINGEN VOOR:		
Afschrijvingen MVA	2.200.909	1.846.198
Afschrijvingen FVA	25.449	22.729
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	782.000	-2.993.000
Verkoopresultaat vastgoed	-713.734	-568.521
Mutaties voorzieningen		-3.680.836
VERANDERINGEN IN WERKKAPITAAL:		
Vorderingen	372	-69.863
Kortlopende schulden	-3.064.940	6.381.101
KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES:	2.125.736	6.361.427
Ontvangen rente	111.759	66.482
Betaalde rente	-2.200.334	-2.045.047
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	37.161	4.382.862
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN:		
Investerings in materiële vaste activa	-6.327.921	-13.486.788
Desinvesteringen materiële vaste activa	766.905	746.287
Mutatie financiële vaste activa	-9.784	-42.375
TOTAAL KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-5.570.800	-12.782.876
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN:		
Ontvangsten uit langlopende schulden	6.171.089	56.283
Aflossing langlopende schulden	-570.000	-413.222
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	5.601.089	-356.939
MUTATIES GELDMIDDELEN	<u>67.450</u>	<u>-8.756.953</u>
Stand liquide middelen per 1-1	9.116.074	17.873.028
Stand liquide middelen per 31-12	<u>9.183.524</u>	<u>9.116.074</u>
Mutatie in liquide middelen	<u>67.450</u>	<u>-8.756.953</u>

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 blijvende 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	:50 jaar	Liftinstallatie	:25 jaar
Commerciële ruimten	:50 jaar	Centrale verwarming	:15 jaar
Garages	:50 jaar	Overige voorzieningen	:15 jaar

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

- jaarlijkse huurverhoging (jaar 1) voor alle complexen (excl. complex 199 en 229) van gemiddeld 3,90%, jaarlijkse huurverhoging (jaar 2 t/m 50) voor alle complexen (excl. complex 199 en 229) van gemiddeld 2,00%.
- Huurderving voor de complexen 21 t/m 161 (excl. complex 132) van 1%, voor de complexen 132/171/179/181/186/191/196/197/199/211/221/229/242/292 van 2%;
- Inflatie, bedrijfs-, onderhouds- en overige toe te rekenen kosten 2,5%;
- vermogenskostenvoet van 4,7%;
- 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".

Schattingwijziging Voor de berekening van het onrendabele deel van de investeringen wordt bij het bepalen van de indirecte opbrengstwaarde gerekend met een disconteringsvoet. Deze is in 2025 aangepast naar 4,70% (2024: 4,34%). Dit betreft een schattingwijziging t.a.v. de voorziening ORT.

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 huurderiving.

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.

Personeelskosten

Salarissen, lonen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteiten.

Pensioenen

De aan SPW verschuldigde premies worden als pensioenlast in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarop deze betrekking hebben. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Indien de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopend actief opgenomen voor zover dit leidt tot terugbetaling dan wel verrekening met toekomstige premies. Per balansdatum bestaan geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijks verschuldigde premies. Eventuele tekorten bij SPW kunnen leiden tot een verhoging van de in toekomstige jaren verschuldigde premies. Hiervoor wordt geen voorziening opgenomen. De dekkingsgraad van het pensioenfonds bedraagt per jaareinde 143,1%.

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:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie	82.465.287	65.246.486
1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	151.380	14.012.212
1.3 Onroerende/roerende zaken tdv exploitatie	910.315	967.444
Totaal	<u>83.526.982</u>	<u>80.226.142</u>

1.1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Saldo 1 januari 2025

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

Mutaties in het boekjaar

- investeringen	19.380.051
- terugname waardevermindering	25.000
- desinvesteringen	-86.871
- afschrijvingen	-2.133.079
- afschrijving desinvesteringen	33.700
- afwaardering naar lagere bedrijfswaarde	

Saldo 17.218.801

Saldo 31 december 2025

- aanschaffingswaarde	106.184.421
- cumul. waardeveranderingen	
- cumul. afschrijvingen	-23.719.134
Saldo	<u>82.465.287</u>

De ontwikkeling van de onroerende en roerende zaken in exploitatie:

Omschrijving	Oorspr. kosten per 1-1-2025	Boekwaarde per 1-1-2025	Mutatie waarde- veranderingen	Investeringen	desinvesteringen	Afschrijvingen	Afschrijvingen desinvesteringen	Boekwaarde per 31-12-2025
Na-oorlogse won. 1958-1975	33.653.669	23.537.928		273.636		-876.751		22.934.813
Na-oorlogse won. vanaf 1975	53.212.572	41.708.558		19.131.415	-86.871	-1.256.328	33.700	59.530.474
Totaal	86.866.241	65.246.486		19.405.051	-86.871	-2.133.079	33.700	82.465.287

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2025 bedraagt ca. 136 miljoen euro.

Per 31 december 2024 bedroeg deze ca. 117 miljoen euro.

De bedrijfswaarde van het totale bezit per 31 december 2025 geeft een overwaarde weer ten opzichte van de boekwaarde per 31 december 2025 van ca. 54 miljoen euro. Per 31 december 2024 was dit ca. 51 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 2025 circa € 212 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2024). Per einde van het boekjaar 2024 bedroeg deze circa 198 miljoen (peildatum WOZ 1-1-2023).

1.2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling

Saldo per 1-1-2025	14.012.212
Mutaties in het boekjaar Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 2	4.607
Mutaties in het boekjaar Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 1	6.047.976
Afwaardering Sloop/Nieuwbouw cpl.91/292 Fase 1	-807.000
Overboeking Sloop/Nieuwbouw cpl91/292 Fase 1 naar MVA	-19.106.415
Saldo per 31-12-2025	<u><u>151.380</u></u>

Samengevat:

Saldo per 1-1-2025	14.012.212
Investeringen	6.052.583
Gevormde ORT t.l.v. resultaat 2025	-807.000
Opleveringen	-19.106.415
Saldo per 31-12-2025	<u><u>151.380</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 2025					
- aanschafwaarde	1.225.920	84.710	710.410	41.140	2.062.180
- cum. afschrijvingen	-471.382	-16.156	-606.218	-980	-1.094.736
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>
Mutaties in boekjaar:					
- investeringen	0	0	10.701	0	10.701
- desinvesteringen	0	0	0	0	0
- afschrijvingen	-25.955	-6.614	-29.384	-5.877	-67.830
- afschr. desinv.	0	0	0	0	0
Saldo mutaties	<u><u>-25.955</u></u>	<u><u>-6.614</u></u>	<u><u>-18.683</u></u>	<u><u>-5.877</u></u>	<u><u>-57.129</u></u>
Saldo per 31 dec. 2025					
- aanschafwaarde	1.225.920	84.710	721.111	41.140	2.072.881
-cum. afschrijvingen	-497.337	-22.770	-635.602	-6.857	-1.162.566
Boekwaarde	<u><u>728.583</u></u>	<u><u>61.940</u></u>	<u><u>85.509</u></u>	<u><u>34.283</u></u>	<u><u>910.315</u></u>

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
2.1 Overige vorderingen	-	42.375
Saldo 1 januari 2025		
- Waarde	45.000	58.292
- Cummulatieve afschrijvingen	<u>-2.625</u>	<u>-58.292</u>
Saldo	<u>42.375</u>	<u>-</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Opboeking/afboeking afsluitprovisie	-7.125	-13.292
- Afschrijvingen opboeking/afboeking afsluitprovisie	2.625	55.667
- Overboeking afsluitprovisie naar leningen	<u>-37.875</u>	<u>-</u>
Saldo	<u>-42.375</u>	<u>42.375</u>
Saldo 31 december 2025		
- Waarde	-	45.000
- Cummulatieve afschrijvingen	<u>-</u>	<u>-2.625</u>
Saldo	<u>-</u>	<u>42.375</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 2025 is de stand van de hierboven genoemde faciliteit:

1. RC faciliteit A afgesloten bij de RABO Bank; 97.932

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
3.1 Huurdebiteuren	43.015	27.657
3.2 Debiteuren vertrokken bewoners	10.720	17.735
3.3 Overige vorderingen	28.741	93.723
3.4 Overlopende activa	<u>142.621</u>	<u>153.595</u>
TOTAAL DEBITEUREN	<u><u>225.097</u></u>	<u><u>292.710</u></u>

3.3 Overige vorderingen

Te ontvangen rente	16.282	83.523
Diversen*	<u>12.459</u>	<u>10.200</u>
Totaal	<u><u>28.741</u></u>	<u><u>93.723</u></u>

* Het bedrag van € 12.459 bestaat uit rekeningen, 15 stuks voor een bedrag van € 6.987, verzonden aan huurders voor afrekening stook/servicekosten en mutatiekosten en € 5.472 aan overige te verrekenen kosten (5 stuks).

* 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).

3.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	<u><u>142.621</u></u>	<u><u>153.595</u></u>
--------------------------	-----------------------	-----------------------

31-12-2025

31-12-2024

4.1 Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

Kas kantoor SEB	427	218
Rekening courant ING	22.911	13.336
Rekening courant SNS Bank	8.486	16.243
Rekening courant ABN AMRO	524.815	588.842
Rekening courant RABO Bank	1.350.400	1.439.740
Rekening courant ING	1.860.976	671.426
Subtotaal	<u>3.768.015</u>	<u>2.729.805</u>

Deposito's/spaarrekeningen direct opvraagbaar:

SNS Meersparen	1.754.714	1.769.607
SNS Meersparen (waarborgsommen)	861.070	601.787
ING Bank Zakelijke Oranje Spaarrekening	3.474	538.270
ING Bank Zakelijke Oranje Spaarrekening	7.619	7.514
RABO Bank Bedrijfsspaarrekening	313.500	1.006.753
ABN-AMRO Bankgarantie *	675.000	689.042
ABN-AMRO Ondernemersdeposito	1.800.132	1.773.296
Subtotaal	<u>5.415.509</u>	<u>6.386.269</u>
Liquide middelen	<u>9.183.524</u>	<u>9.116.074</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>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
5.1 Overige reserves		
Saldo begin boekjaar	20.655.903	23.490.393
Resultaat voorgaand jaar conform bestemming	<u>3.149.363</u>	<u>-2.834.490</u>
Saldo	23.805.266	20.655.903
5.2 Resultaat boekjaar	<u>322.029</u>	<u>3.149.363</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>24.127.295</u></u>	<u><u>23.805.266</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	0	3.453.960
Mutaties in het boekjaar	<u>0</u>	<u>-3.453.960</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2025

31-12-2024

7.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	55.446.279	55.895.365
Mutaties in het boekjaar:		
- Correctie/ontvangen lening	5.925.000	0
- Aflossingen	-570.000	-449.086
	<u>60.801.279</u>	<u>55.446.279</u>

Afsluitprovisie

Saldo begin boekjaar	-110.401	-133.130
Mutaties in het boekjaar:		
- Opboeking afsluitprovisie	-2.659	-
- Afschrijvingen afsluitprovisie	22.824	22.729
- Bijboeking afsluitprovisie vanuit FVA	-37.875	
	<u>-128.111</u>	<u>-110.401</u>

Saldo einde boekjaar leningen/afsluitprovisie	<u>60.673.168</u>	<u>55.335.878</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				0
1 tot en met 5 jaar	9.200.000		33.943.100	43.143.100
Langer dan 5 jaar		5.885.504	11.772.675	17.658.179
	<u>9.200.000</u>	<u>5.885.504</u>	<u>45.715.775</u>	<u>60.801.279</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, 199 en 292 zijn als zekerheid gesteld voor een lening van 22,1 mln euro bij de RABO Bank.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet per 31-12-2025 van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,26%. Per 31-12-2024 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 € 320.200 bedragen.

Afsluitprovisie

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

31-12-2025

31-12-2024

7.2 Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	616.660	560.377
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangsten/uitgaven	<u>246.089</u>	<u>56.283</u>
Saldo einde boekjaar	<u>862.749</u>	<u>616.660</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 SCHULDEN

31-12-2025

31-12-2024

8.1 Kredietinstellingen

Saldo rekening courant begin boekjaar	0	16.574.886
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangsten/uitgaven	4.977.068	-16.574.886
	<u>4.977.068</u>	<u>0</u>

Voorlopige financiering t.b.v. renovatie en- of aankoop onroerend goed:
Bouwdepot Rabo Bank

8.2 Handelscrediteuren

	<u>899.400</u>	<u>8.910.715</u>
--	----------------	------------------

8.3 Belastingen en premies soc. verzekering/pensioen

Te betalen BTW	10.569	4.752
Loonheffing	37.056	31.719
Totaal	<u>47.625</u>	<u>36.471</u>

8.4 Overige schulden

Saldo rekening courant met VvE De Kogge begin boekjaar	561.752	668.036
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangsten/uitgaven	54.825	-106.284
Saldo rekening courant met VvE De Kogge einde boekjaar	<u>616.577</u>	<u>561.752</u>

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.

8.5 Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren/te verrekenen vergoedingen	49.374	51.896
Scholing i.h.k.v. art 10 CAO Woondiensten	24.475	17.750
Stookkosten "De Kogge"	42.221	23.723
Stookkosten "Het Bakken"	517	-4.153
Met bewoners te verrekenen servicekosten	72.539	95.151
Glasverzekering	9.857	12.656
Servicefonds	78.393	73.469
Niet opgenomen vakantiedagen	83.100	71.200
Diversen	371.245	68.867
Totaal	<u>731.721</u>	<u>410.559</u>

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.

Hieronder wordt het totaal weergegeven van het restant aangevane verplichtingen per 31-12-2025:

2026

€ 71.114

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 31-12-2025 is de restant aangevane verplichtingen € 214.158, hieronder als volgt gespecificeerd:

2026

2027

€ 111.105	€ 103.053
-----------	-----------

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.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
9.1 Huren		
Te ontvangen netto-huur	9.102.825	7.992.719
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-64.293</u>	<u>-72.707</u>
Totaal	<u>9.038.532</u>	<u>7.920.012</u>
9.2 Vergoedingen		
Te ontv. vergoedingen leveringen/diensten	672.175	741.895
Af: derving	<u>-353</u>	<u>-283</u>
	671.822	741.612
Te verrekenen met bewoners	-87.320	-154.382
Onttrekking/toevoeging aan glasverzekering/servicefonds	<u>-2.126</u>	<u>8.313</u>
Totaal	<u>582.376</u>	<u>595.543</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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
9.3 Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoeding algemeen beheer/administratie		
- overige opbrengsten	<u>9.537</u>	<u>284</u>
	9.537	284
Vergoeding bijeenkomstruimte	650	615
Administratiekosten leveringen/diensten	<u>32.176</u>	<u>31.696</u>
Totaal	<u>42.363</u>	<u>32.595</u>

20252024**9.4 Verkoop onroerende zaken**

- Treurwilgpad (eengezinswoning)		297.891
- Stationsweg (eengezinswoning)		186.843
- Garageboxen Rubensstraat	17.464	90.000
- Denweg (eengezinswoning)	350.864	
- Weg door den Waterpot (eengezinswoning)	345.406	

Totaal

713.734574.734*Toelichting:*

In het boekjaar 2025 zijn 2 eengezinswoningen verkocht in complex 161 (Denweg 15 en Weg door den Waterpot 47) en is er 1 garagebox verkocht in complex 106 (Rubensstraat).

Verkoopopbrengst	766.906
Boekwaarde verkopen	-53.171
Saldo	<u>713.734</u>

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>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BEDRIJFSLASTEN		
10.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Materiële vaste activa in exploitatie	2.133.079	1.796.324
Materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie	67.830	49.874
Totaal	<u>2.200.909</u>	<u>1.846.198</u>
10.2 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa		
Onrendabel deel complex "Het Bakken" terugname	-25.000	0
Onrendabel deel complex 23 "Ceintuurbaan"	0	18.295
Onrendabele deel "Hobbemastraat 1e Fase"	807.000	-2.993.000
Totaal	<u>782.000</u>	<u>-2.974.705</u>
10.3 Lonen en salarissen		
Salarissen	740.202	711.389
Uitzendkrachten	2.305	2.494
Af: ontvangen ziekengeld	-32.787	0
Totaal	<u>709.720</u>	<u>713.883</u>
10.4 Sociale lasten	<u>152.893</u>	<u>148.678</u>
10.5 Pensioenlasten	<u>91.700</u>	<u>79.669</u>
10.6 lasten onderhoud		
Niet-cyclisch onderhoud (dagelijks onderhoud)	736.720	781.593
Cyclisch onderhoud (planmatig onderhoud)	983.128	1.410.936
Totaal	<u>1.719.848</u>	<u>2.192.529</u>
10.7 Overige bedrijfslasten		
Belastingen, verzekeringen, contributie	377.741	369.858
Kosten leveringen goederen en diensten	582.376	595.543
Overige bedrijfskosten	864.138	727.612
Totaal	<u>1.824.255</u>	<u>1.693.013</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Belastingen, verzekeringen en contributie		
Belastingen	335.998	324.073
Premie verzekeringen	41.743	45.785
Totaal	<u>377.741</u>	<u>369.858</u>

Kosten leveringen goederen en diensten		
Gasverbruik/opslag	48.050	78.244
Kosten water en elektra	128.713	148.064
Kosten glasverzekering	10.315	7.586
Kosten schoonmaken	143.380	135.541
Kosten ramen wassen	68.124	57.659
Kosten tuinonderhoud	78.943	48.880
Aandeel kosten liften	12.548	10.711
Kosten vervangen lampen	3.724	3.711
Kosten servicefonds	58.434	59.441
Kosten warmtemeter	2.425	8.518
Kosten warmte-installaties	0	9.925
Doorberekening algemene kosten	27.720	27.263
Totaal	<u>582.376</u>	<u>595.543</u>

Overige bedrijfskosten		
Kosten Raad van Toezicht en bestuur	48.639	52.950
Kosten huisvesting Karveel 2	9.597	9.530
Kosten huisvesting Karveel 4	41.119	55.613
Kosten automatisering	129.342	114.153
Overige personeelskosten	37.351	30.215
Algemene kosten*	524.914	386.000
Afboekingen huurachterstanden	9.554	15.219
Overige kosten complexen	24.898	20.991
Vervolgingskosten deurwaarder	3.300	575
Kosten afsluitprovisie	27.324	25.354
Taxaties	0	2.699
Kosten bankgaranties	8.100	8.100
Kosten verkoop onroerende zaken	0	6.213
Totaal	<u>864.138</u>	<u>727.612</u>

* 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, vertegewoordingen/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.

RENTERESULTAAT	<u>2025</u>	<u>2024</u>
11.1 Rentebaten		
<i>Vorderingen</i>		
- Rente op overige vorderingen	1.473	785
<i>Liquide middelen</i>		
- Rente op uitgezette middelen	<u>43.044</u>	<u>149.219</u>
Totaal rentebaten	<u><u>44.517</u></u>	<u><u>150.005</u></u>
11.2 Rentelasten		
<i>Liquide middelen</i>		
- Rente op uitgezette middelen	0	0
<i>Langlopende schulden</i>		
- Rente leningen/faciliteiten kredietinstellingen	<u>2.618.168</u>	<u>2.424.261</u>
Totaal rentelasten	<u><u>2.618.168</u></u>	<u><u>2.424.261</u></u>
Saldo rentelasten en rentebaten	<u><u>-2.573.651</u></u>	<u><u>-2.274.256</u></u>

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Aan het einde van het verslagjaar 2025 had Stichting Eigen Bouw 13 werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg 11,78 (2024 10,78).

Directeur/bestuurder en leden van de Raad van Toezicht

Lasten ter zake van bezoldiging:

▪ directeur-bestuurder	
Bruto jaarsalaris (incl.vakantietoeslag)	€ 111.166
Werkgeversdeel pensioen	€ 17.638
Belastbare vergoedingen	€ <u>228</u>
	€ 129.032
▪ leden van de Raad van Toezicht	€ 40.534

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Eigen Bouw te Colmschate 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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 zoals vereist in 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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 stichting 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 entiteit;
- 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 stichting 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 stichting 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 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, 30 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:

Mark Lensen
30 juni 2026 14:07 +02:00

drs. M.H.A. Lensen RA