



Woonstichting JOOST

JOOST.

thuis in
de meierij

**forv/s
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 28-05-2026

1 Factsheet

Woonstichting JOOST

Vestigingsadres	Brederodeweg 23
Postadres	Postbus 825, 5280 AV Boxtel
Telefoon	088 008 14 00
Internet	www.wonenbijJOOST.nl
E-mail	info@wonenbijJOOST.nl
Twitter	@wonenbijJOOST.nl
LinkedIn	@wonenbijJOOST.nl
Facebook	@wonenbijJOOST.nl
Instagram	@wonenbijJOOST.nl

Managementteam

Directeur-bestuurder	Marieke Vossen
Manager Wonen	Jacomijne Driessen
Manager Bedrijfsvoering a.i.	Jasper Wevers
Manager Vastgoed & Projectontwikkeling	Joost Huijbregts

Raad van Commissarissen

Voorzitter	Anneke Bode
Vicevoorzitter	Marcel Frijns
Lid	Hanneke Wouters
Lid	Ephrem Davids
Lid	Daan van Opstal

Overige relevante gegevens

- Akte van oprichting 1 juli 2019.
- Inschrijving in het openbaar register van de Kamer van Koophandel 16024825.
- Woonstichting JOOST is letterlijk Thuis in de Meierij. We beheren circa 7.500 huurwoningen in de kleine kernen rondom 's-Hertogenbosch. Bij JOOST werken 79 enthousiaste medewerkers (70,2 fte).

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Verslag van de directie.....	4
1.1 Missie en visie.....	10
1.2 Merkwaarden en kernwaarden	10
2. Governance.....	12
2.1 Governancestructuur	12
2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen	14
2.3 Ondernemingsraad	24
3 Onze inzet in 2025	26
3.1 Actuele ontwikkelingen 2025.....	27
3.2 Meer mensen huisvesten	28
3.2.1 <i>We realiseren duurzame nieuwbouw.....</i>	<i>29</i>
3.2.2 <i>We benutten onze woonruimtes beter</i>	<i>34</i>
3.2.3 <i>We maken langer zelfstandig thuis wonen (mede) mogelijk.....</i>	<i>38</i>
3.2 Betaalbare woonlasten	39
3.2.1. <i>We verlagen het energieverbruik door het isoleren van onze woningen</i>	<i>40</i>
3.2.2. <i>We laten onze huurprijzen aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen en we houden rekening met de woonlasten van onze toekomstige huurders</i>	<i>43</i>
3.2.3. <i>We stimuleren lokale partners om armoede onder onze huurders te bestrijden</i>	<i>46</i>
3.3 Prettig wonen in de buurt.....	47
3.3.1 <i>We werken aan veerkrachtige buurten, sociale cohesie en verbinding tussen burens</i>	<i>48</i>
3.3.2 <i>We werken aan een schoon, heel, groene en veilige omgeving</i>	<i>50</i>
3.4 Een toekomstgerichte organisatie.....	52
3.4.1. <i>Onze mensen zijn bevestigd, werken graag bij ons en ontwikkelen zich.....</i>	<i>53</i>
3.4.2. <i>We hebben onze werkprocessen, sturings- en managementinformatie op orde</i>	<i>55</i>
3.4.3. <i>We hebben de kwaliteit van ons vastgoed op orde</i>	<i>56</i>
3.4.4. <i>We leveren een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) huurders.....</i>	<i>57</i>
3.4.5. <i>We blijven financieel gezond</i>	<i>60</i>
3.4.6. <i>Samenwerking met externe partijen</i>	<i>61</i>
4. Financiën	66
4.1 Algemeen.....	66
4.1.1 <i>Kasstroom</i>	<i>66</i>
4.1.2 <i>Borging</i>	<i>67</i>
4.2 Interne beheersing	67
4.2.1 <i>Instrumenten en rapportages.....</i>	<i>67</i>

4.2.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde.....	68
4.2.3 Treasury.....	68
4.2.4 Schuldpositie	69
4.2.5 Solvabiliteit.....	69
4.2.6 Verbindingen.....	69
4.2.7 Risicobeheersing.....	69
5. De toekomst: samen sterker richting 2029	72
Jaarrekening 2025.....	73
1. Balans per 31 december 2025 (vóór resultaatbestemming).....	74
2. Winst- en verliesrekening over 2025	75
3. Kasstroomoverzicht 2025	76
4. Algemene toelichting	77
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	79
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	90
7. Inschattingen waardering en resultaatbepaling.....	94
8. Toelichting kasstroomoverzicht	95
9. Toelichting op balans per 31 december 2025	96
Niet uit de balans blijken de informatie.....	109
10 Toelichting op winst- en verliesrekening 2025.....	111
11 Toelichting Daeb en Niet-Daeb balans per 31 december 2025	120
12 Toelichting Daeb en Niet-Daeb functionele W&V rekening over 2025	121
13 Toelichting Daeb en Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2025.....	122
Gebeurtenissen na balansdatum	123
Vaststelling jaarrekening	124
Overige gegevens	125
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	125
Statutaire bepalingen	126
Bijlage I Kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST.....	127

Voorwoord



Beste Lezer,

2025 voelde als een jaar waarin alles samenkwam. Het was het jaar waarin ons Koersplan 2025-2029 in werking trad dat we samen met onze partners maakten. Een koers die niet achter een bureau ontstond, maar in gesprekken, bijeenkomsten en gedeelde overtuigingen. Het voelde alsof we met elkaar een richting kozen die past bij de uitdagingen van nu én bij wat onze huurders en woningzoekenden in de toekomst nodig hebben.

Je merkte hoe sterk die gezamenlijke basis was. We spraken hardop uit waar onze aandacht moest liggen: meer mensen een thuis geven, woonlasten betaalbaar houden en zorgen voor buurten waar mensen zich prettig voelen. Die volgorde gaf richting. Het bracht rust in een tijd waarin veel op ons afkwam.

Wat me vooral is bijgebleven, is hoe snel die koers ging leven. In gesprekken met huurders die vertelden hoe belangrijk een betaalbare woning voor hen is. In ontmoetingen met jongeren die al te lang zonder eigen plek zitten. In wijken waar bewoners samen plannen maakten om het fijner te hebben met elkaar. Overal voelde je dezelfde energie: we willen vooruit, en we willen dat samen doen.

En samen gebeurde er veel. We leverden nieuwe woningen op, benutten onze bestaande voorraad slimmer en zetten initiatieven in gang die anders misschien waren blijven liggen. Soms waren het grote stappen, soms kleine. Maar je merkte : dit werkt. Dit maakt verschil. Wat mij persoonlijk raakt, is hoe vanzelfsprekend we elkaar wisten te vinden. Gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, sociaal werkbedrijven, politie, aannemers, iedereen keek vanuit zijn eigen rol naar hetzelfde doel. Steeds vaker begonnen gesprekken niet met wat níet kan, maar met wat wél mogelijk is. Dat opent deuren. En het geeft energie.

Dit jaarverslag 2025 laat zien dat Samen sterker geen slogan is, maar een manier van werken. Een manier van kijken. En vooral: een manier van samen bouwen aan een toekomst waarin meer mensen een betaalbaar thuis vinden in een fijne buurt.

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder Woonstichting JOOST

1. Verslag van de directie

2025 was het jaar waarin ons nieuwe Koersplan Samen sterker echt tot leven kwam. Aan het begin van het jaar stond het plan grofweg op papier; halverwege het jaar trad het in werking. Vanaf het eerste moment merkten we hoe goed de koers aansloot bij wat deze tijd vraagt. Partners, huurders, woningzoekenden en collega's reageerden enthousiast. Ze herkenden dat duidelijke keuzes nodig zijn en dat we elkaar hard nodig hebben om de grote opgaven in wonen, betaalbaarheid en leefbaarheid aan te pakken. Die energie was voelbaar in de dingen die we deden.

Zomer 2025: lancering van het Koersplan 2025–2029

In juli presenteerden we officieel ons nieuwe Koersplan *Samen sterker*. Hierin scherpen we onze prioriteiten aan en laten we zien waar we de komende jaren hard aan gaan werken. Het plan geeft richting, maar vooral ook vertrouwen. Het maakt duidelijk dat we kiezen voor focus: meer mensen huisvesten, betaalbare woonlasten en prettig wonen in de buurt. En dat doen we duurzaam. Die keuzes geven rust en ruimte om samen met onze partners stappen te zetten.

De drie prioriteiten van het Koersplan zagen we in 2025 al terug in concrete resultaten. We leverden nieuwbouw op, benutten onze bestaande voorraad slimmer en brachten nieuwe initiatieven in beweging. Het Koersplan zette die beweging in gang en 2025 liet zien dat deze koers echt werkt.

Interne organisatie: een jaar van beweging

De JOOST-organisatie was in 2025 zelf ook in beweging. Zo kreeg het nieuwe Koersplan echt zijn plek in de organisatie en startten de collega's met het vertalen van de koers naar hun eigen werk. Wat daarbij opviel, was de enorme veerkracht van alle JOOST-medewerkers: de opgaven zijn groot en voelbaar in de dagelijkse druk. Maar we dragen die verantwoordelijkheid samen, in de wijkteams, aan de telefoon, op kantoor. Verder vond in april een wisseling van de wacht plaats in het managementteam (MT): twee nieuwe managers, één voor Bedrijfsvoering en één voor Wonen, namen de taken over van hun voorgangers. Daarmee kwam het MT weer op volle sterkte.

Interne doorstroom en nieuwe collega's

Binnen JOOST is er veel ruimte voor ontwikkeling en groei. Dat bleek ook dit verslagjaar: meerdere collega's maakten intern een stap naar een nieuwe functie. Daarnaast wisten we, ondanks de krappe arbeidsmarkt, nieuwe collega's te werven. We horen veel terug dat (nieuwe) medewerkers zich aangetrokken voelen tot onze maatschappelijke opdracht en zich herkennen in waar we voor staan.

Thuispoort en de Slaagkansenmonitor

Met de komst van Thuispoort in 2024 is het voor woningzoekenden eenvoudiger geworden om in een breder regionaal gebied naar een sociale huurwoning te zoeken. Toch hoorden we in het verslagjaar in verschillende gemeenten steeds vaker zorgen over de kansen van eigen inwoners. Die zorgen leiden regelmatig tot de wens om lokale voorrang in te voeren via een huisvestingsverordening. Als corporaties in de regio, waaronder JOOST, zijn we ervan overtuigd dat zo'n verordening niet gaat werken. Ze zet de woningmarkt juist vast en belemmert de regionale doorstroming. Daarom ontwikkelden we in september 2025 samen een alternatief dat bijdraagt aan doorstroming, transparantie en gelijke kansen: de Slaagkansenmonitor.

Deze monitor laat zien hoe groot de kans is om een woning te vinden, zowel binnen ons eigen JOOST werkgebied als in de regio. Dus: als in woonkern A starters nauwelijks aan bod komen, of in woonkern B juist senioren vastlopen, dan wordt dat direct zichtbaar. Met deze inzichten kunnen wij, andere corporaties en gemeenten gericht en eerlijk bijsturen. Door uit te gaan van feitelijke kansen en niet op verdringing, dragen we beter bij aan gelijke mogelijkheden voor alle woningzoekenden, zónder de nadelen van een gemeentelijke verordening.

Nieuwe werkwijze: groepsbezoeken

Om het verhuurproces te versnellen, introduceerden we in 2025 groepsbezoeken. Daarbij bekijken meerdere woningzoekenden tegelijk een vrijgekomen huurwoning, samen met één van onze woonmakelaars. Geïnteresseerden kunnen direct na afloop aangeven of zij willen huren. Doordat de selectie voor toewijzing al vooraf is gedaan - op basis van inschrijfduur, loting of andere toewijzingsregels - kan er direct worden geschakeld en kan de woning weer snel worden verhuurd. We merkten in het verslagjaar dat deze aanpak werkt. Ook woningzoekenden zijn er tevreden over.

Meer mensen huisvesten: niet alleen gericht op verhuizen

Vanuit ons nieuwe Koersplan ('meer mensen huisvesten') richten we ons bij senioren niet alleen meer op een mogelijke verhuizing. We kijken nu ook naar oplossingen waarbij senioren in hun woning kunnen blijven wonen, maar dan in een andere vorm. Bijvoorbeeld door de woning te splitsen. Het voordeel van deze of een ander woonconcept is groot: mensen die al tientallen jaren in hun woning wonen en daar herinneringen hebben liggen, kunnen daar blijven wonen. De woning krijgt alleen een andere invulling waardoor het teveel aan ruimte wordt gedeeld met iemand anders. In 2025 hebben we de basis voor dit plan gelegd. In 2026 onderzoeken we samen met andere corporaties welke haalbare opties er zijn voor huurders in een (te) ruime huurwoning. Dat doen we vanuit de prioriteiten van ons Koersplan: meer mensen huisvesten, woonlasten betaalbaar houden en prettig wonen in de buurt.

Nieuwe woonconcepten: Onder de Pannen en HospiHousing

In de zomer van 2025 startten we een samenwerking met Onder de Pannen. In december verleenden we ook onze medewerking aan een pilot HospiHousing. Ook in andere gemeenten zie je op dit thema verschillende initiatieven ontstaan. Met deze concepten zetten we in op woningdelen als aanvullende oplossing voor de krapte op de woningmarkt. De initiatieven koppelen JOOST-huurders met een kamer over, aan woningzoekenden die tijdelijk onderdak nodig hebben. De organisaties verzorgen de screening, matching en begeleiding. Zo benutten we beschikbare woonruimte optimaal en bieden we meer mensen een passende plek om te wonen. Diverse JOOST-huurders maakten in 2025 gebruik van deze opties hun woning te delen. Ondertussen onderzochten we samen met collega-corporaties en bouwbedrijven ook andere oplossingen om de krapte op de woningmarkt het hoofd te bieden. Zoals het bouwkundig splitsen of het optoppen van woningen. We onderzoeken nu welke huizen in onze voorraad daar technisch voor in aanmerking komen. Dat inzicht helpt om erachter te komen of deze ingrepen ook slagingskansen hebben als we daarmee verder gaan.

Nieuwbouw opgeleverd: STEK Rosmalen

Begin december 2025 leverden we de laatste woningen op in STEK, de duurzaam en circulair gebouwde wijk in de Groote Wielen in Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch). De volledige oplevering vierden we samen met bewoners, partners en onze collega-corporatie Zayaz. Daarmee is de realisatie van een unieke wijk afgerond. Een wijk ook, waarvan de bewoners zelf zeggen dat het gemeenschapsgevoel bijzonder groot is, net zoals het gevoel van veiligheid. In oktober won STEK bovendien de Brabantse Stijlprijs van de Provincie Noord-Brabant. De prijs van € 2.500 wordt besteed binnen de wijk, samen met bewoners.

Nieuwbouw opgeleverd: Heem van Selis, Boxtel

Op 12 juni 2025 vierden we de oplevering van de laatste zestien sociale huurwoningen in de nieuwe Boxtelse wijk Heem van Selis. Ook de bewoners van de 31 woningen die hier eind 2023 en begin 2024 de sleutel al kregen, waren uitgenodigd. Heem van Selis is hét bewijs dat de vraag naar woningen enorm is: op deze zestien laatste huurwoningen kwamen per woning ruim vierhonderd reacties binnen van woningzoekenden.

Nieuwbouw opgeleverd: vijf woningen Loosbroek

In januari 2025 leverden we vijf levensloopbestendige sociale huurwoningen op aan de Bersse Hoeve in Loosbroek. Een kleinschalig project, maar van grote waarde voor woningzoekenden. De woningen zijn geschikt voor ouderen, vanwege alle voorzieningen op de begane grond, maar dankzij de ruime slaapkamers boven ook voor kleine gezinnen.

Nieuwbouw in voorbereiding of gestart

In 2025 waren we ook druk bezig met de voorbereidingen en start bouw van diverse nieuwbouwprojecten, die in 2026 of 2027 worden opgeleverd. We hebben meer nieuwbouwprojecten in voorbereiding in vergelijking met afgelopen jaren.

Netcongestie: een voortdurende uitdaging

De drukte op het elektriciteitsnet bleef in 2025 om aandacht vragen. We hielden nauw contact met netbeheerder Enexis en volgden de ontwikkelingen op de voet om, waar nodig, eventuele aanpassingen te plegen. Eind 2025 had de netcongestie nog niet geleid tot vertraging voor onze nieuwbouwprojecten.

Hoogheem Boxtel: grote renovatie in voorbereiding

In 2025 vond de planvorming plaats voor het groot onderhoud aan de zeven Hoogheem-flats in Boxtel. De Huurdersvereniging van Hoogheem was hierbij nauw betrokken. We gaan de flats tussen 2026 en 2029 één voor één renoveren. In 2025 is er een JOOST-projectteam gevormd dat de operatie de komende jaren begeleidt. De werkzaamheden verschillen per flat, maar overal worden de gevels geïsoleerd, krijgen alle 467 appartementen HR++-glas en wordt de verlichting in entrees en trappenhallen vervangen door LED. Dit draagt direct bij aan onze prioriteit 'betaalbare woonlasten'. In 2026 werken we de plannen verder uit. Daarbij onderzoeken we ook of Hoogheem kan bijdragen aan 'meer mensen huisvesten', bijvoorbeeld door de grootste appartementen te splitsen. De renovatie vindt plaats in bewoonde staat, wat extra zorg en begeleiding vraagt. De eerste voorbereidingen hiervoor zijn al in 2025 getroffen. Ook gaan we tijdens de renovatie extra aandacht besteden aan verbinding in de wijk.

Hintham: sloop, sociaal plan en nieuwe kansen

In Hintham startten we in 2025 met de voorbereidingen voor de sloop van de vier flats Herman Moerkerklaan, Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep. De fasegewijze aanpak begon bij de Herman Moerkerklaan (fase 1). Tachtig bewoners van die flat zijn in het verslagjaar al verhuisd. Voor hen organiseerden wij in april een Opruimdag. Wij zorgden voor grote afvalcontainers bij de Herman Moerkerklaan en kringloop VEADS was er bij voor herbruikbare spullen. Met friet en een snack voor alle bewoners sloten we de dag af.

Om in de periode tot de sloop geen woningen leeg te laten staan, hebben we de krachten gebundeld met leegstandsbeheerder Ad Hoc: voor elke vertrekkende bewoner komen via Ad Hoc tijdelijke bewoners terug. Dit zijn vooral starters. Het huurcontract is geldig tot het moment van sloop. Dit geeft jongeren de kans om op een betaalbare manier hun wooncarrière te beginnen én ze helpen mee de buurt leefbaar te houden. In 2025 sloten we via Ad Hoc ook 10 zogenoemde Friendscontracten af. Je huurt dan samen met een vriend/vriendin een appartement. Samen met Ad Hoc, tijdelijks bewoners en huurders gingen we in november ook de wijk in om zwerfval op te ruimen. We sloten af bij de poffertjeskraam.

Ondertussen gingen de voorbereidingen voor de sloop door: we organiseerden in 2025 meerdere inloopavonden voor bewoners van de Herman Moerkerklaan en de andere flats en openden een wekelijks inloopspreekuur. De communicatie verliep soepel en zonder weerstand. Eind 2025 is de aanbesteding voor sloop en nieuwbouw van de flats gestart. Parallel daaraan zijn we ook begonnen met de voorbereidingen voor de tweede te slopen flat: Fort Prins Willem.

Duurzaamheid: samen richting 2030

Duurzaamheid is in ons beleid geen apart thema meer, maar is verweven in al onze plannen (conform ons Koersplan) en draagt bij aan alle thema's. Vanuit die brede aanpak ondertekenden we in het najaar van 2025 het Duurzaamheidsakkoord 2025–2030 met de gemeente 's-Hertogenbosch, het Stedelijk Huurdersplatform, BrabantWonen, Mooiland, Zayaz en huurders. Hiermee zetten we samen een belangrijke stap richting energiezuinige en aardgasvrije sociale huurwoningen in Den Bosch.

Om woonlasten betaalbaar te houden, zijn we uiteraard volop bezig met verduurzaming van onze woningen via onderhoud, energetische verbetering, isoleren en het plaatsen van zonnepanelen. Ook deelden we het hele jaar door praktische tips over energiebesparing met huurders. Dat deden we onder meer via onze communicatiekanalen (website, social media, huurdersmagazine).

Daarnaast besteedden we extra aandacht aan het groener maken van tuinen en balkons, omdat een groene omgeving bijdraagt aan onze derde pijler uit ons Koersplan: prettig wonen in de buurt. We deelden niet alleen inspiratie en adviezen, maar gingen ook samen aan de slag. Zo organiseerden we in Boxtel in maart 2025 samen met gemeente, welzijnsorganisatie ContourdeTwern en KnaapenGroep een 'Samen Groen Doen'-dag, waar bewoners elkaar ontmoetten en samen werkten aan een fijnere, groenere wijk. Locatie van het feestje: de tuinen van 191 woningen in Boxtel-Oost waar we in 2025 het groot onderhoud af hadden afgerond. Daarmee was 'Samen Groen Doen' meteen een opleverfeestje.

Gemeenten en welzijnsorganisaties werken net als wij óók aan buurten waar mensen prettig kunnen wonen, nu én in de toekomst. Daarom bundelden we in 2025 onder meer de krachten met de gemeente Bernheze en welzijnsorganisatie BINT in Sint-Michielsgestel. We stemden plannen op elkaar af, bijvoorbeeld om hitteproblemen of wateroverlast bij extreem weer te voorkomen, en deelden kennis over regelingen en subsidies waar onze huurders iets aan hebben. Door die samenwerking kunnen we bewoners beter ondersteunen en sneller inspelen op wat er in de wijk nodig is.

Huurders betrekken en waarderen

Achter de schermen werken we aan beleid, keuzes en het doorhakken van soms lastige knopen. Tegelijk is het voor ons vanzelfsprekend onze waardering voor huurders te laten zien, omdat zij degenen zijn voor wie we ons dagelijks inzetten. Dat deden we ook in 2025, onder meer met feestjes voor onze Gouden Huurders die al meer dan vijftig jaar van ons huren. Ook organiseerden we een boottochtje over de Maas met onze vrijwilligers om ze te bedanken voor hun inzet bij onder meer het schoonhouden van algemene ruimtes, het tuinonderhoud en natuurlijk het vervangen van lampen in onze woongebouwen. Al deze vrijwilligers konden eind 2025 ook rekenen op een JOOST-kerstpakket. Deze attentie werd door onze collega's persoonlijk overhandigd tijdens een warme en drukbezochte kerstbijeenkomst met een bingo.

Gedurende 2025 zagen we hoeveel energie er zit in mensen die, op hun eigen manier, iets voor hun buurt willen betekenen. In december 2025, toen Koning Winter zich aankondigde, bleek dat opnieuw: we zagen huurders die stoepen schoonveegden bij zichzelf én hun burens en er zout strooiden. Zo hielpen ze, samen met onze wijkteams, stoepen, tuinpaadjes en galerijen ijs- en sneeuwvrij en veilig toegankelijk te houden.

Stichting Huurders van JOOST

De huurdersbelangenvereniging Huurders van JOOST speelde in 2025 een rol bij de implementatie van het Koersplan 2025-2029. De vereniging is voor ons een belangrijke en formele gesprekspartner die ons scherp houdt over kwesties die belangrijk zijn voor onze huurders.

In 2025 bleek ook dat de huurdersvereniging toe is aan een volgende stap. De ontwikkelingen in de sector en de samenleving zijn complex en vragen om verjonging, uitbreiding en verdere professionalisering. De huurdersvereniging trok daarom in het najaar van 2025 een onafhankelijk technisch voorzitter aan. In 2026 start een campagne voor het werven van nieuwe leden.

Tevreden huurders: verlenging KWH-label

In maart 2025 ontvingen we goed nieuws: ons KWH-huurlabel (keurmerk voor kwaliteit en tevreden huurders) is verlengd tot april 2027. We zijn vooral trots op de hoge waardering voor onze reparaties (8,4) en de totale tevredenheidsscore van 97%. Onze eigen onderhoudsdienst kreeg zelfs een 8,7. Ook de vriendelijkheid aan de telefoon, de duidelijke afspraken en de snelheid en kwaliteit van reparaties worden zeer gewaardeerd. Daar zijn we blij mee.

Toch scoorde we op het prestatieveld 'huurdersoordeel' in de Aedes Benchmark voor het eerst een B in plaats van een A. Dat heeft te maken met een lagere score die we kregen van 'vertrokken huurders'. In samenwerking met KWH zijn de scores en onderliggende werkprocessen geanalyseerd en hebben we ook meteen verbeterpunten geïdentificeerd en uitgevoerd. We zien begin 2026 al meteen een stijgende lijn en streven er naar om volgend jaar op dit onderdeel weer een A te scoren.

Sociale binding in de praktijk

In 2025 organiseerden we verschillende activiteiten die de sociale binding in wijken versterkten. Een mooi voorbeeld is het Buurtbakkie op Wielen (voorjaar 2025) bij woongebouwen Hoogheem en Princenlant in Boxtel. Daarbij draaide het om een bakje koffie en een goed gesprek met bewoners. We organiseerden dit samen met welzijnsorganisatie ContourdeTwern. Ook genieten ook van de vele activiteiten die bewoners zelf organiseren. Onder andere in onze huiskamers op Stapelen, Hoogheem, Molenhof en Alexanderven.

Prestatieafspraken met gemeenten

Eind 2025 ondertekenden we samen met de andere Bossche woningcorporaties, de gemeente 's-Hertogenbosch en het Stedelijk Huurdersplatform de Prestatieafspraken voor 2026. Eerder dat jaar deden we dat ook met de gemeente Sint-Michielsgestel. In Boxtel troffen we in het verslagjaar voorbereidingen voor zo'n contract in 2026. Zo werken we met elkaar aan meer goede en betaalbare woningen in een tijd van grote woningnood.

Samenwerking met collega-corporaties

We kunnen niet zonder onze collegacorporaties. In 2025 bleek opnieuw hoe waardevol die samenwerking is.

We trokken samen op bij onder meer:

- het onderzoeken en ontwikkelen van nieuwe woonvormen;
- het ontwikkelen van de Slaagkansenmonitor;
- het maken van gezamenlijke inkoopafspraken, bijvoorbeeld voor flexwoningen;
- het delen van kennis over strategisch onderhoud, urgentiebeleid en het huisvesten van meer mensen in de hele regio.

Ook de Raden van Commissarissen van de corporaties zochten elkaar op om ervaringen uit te wisselen. Daarnaast troffen we voorbereidingen om in 2026 alle huurdersverenigingen gezamenlijk uit te nodigen, zodat ook zij elkaar kunnen ontmoeten en van elkaars inzichten kunnen profiteren.

Tot slot: bedankt!

Als we terugkijken op 2025 zien we vooral hoeveel we samen hebben bereikt. Het Koersplan '*Samen sterker*' bleek precies te passen bij wat deze tijd vraagt. Met een woningmarkt die onder druk staat, woonlasten die voor veel mensen zwaar wegen en buurten waar sociale samenhang niet altijd vanzelfsprekend is.

Elke dag merkten we hoe huurders, woningzoekenden en partners met onze medewerkers meedachten en meededen. Aan iedereen die heeft bijgedragen: heel hartelijk bedankt!

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder

1.1 Missie en visie

We hebben een nieuwe koers 2025-2029:

Samen sterker – Vandaag kiezen voor het verschil van morgen.

Waar staan we voor?

Wij willen dat de inwoners van de kernen en wijken waar wij actief zijn goed kunnen wonen in een fijne woning en prettige leefomgeving. JOOST werkt aan sociale huurwoningen en zorgt samen met andere partijen in de regio dat iedereen een plek heeft. We zijn samen verantwoordelijk voor het geheel.

Waar gaan we voor?

JOOST is verantwoordelijk voor de sociale huurwoningen in de dorpen en wijken waar wij actief zijn. We zorgen voor goede en betaalbare huurwoningen in fijne buurten, voor mensen met een smalle beurs. We willen daarnaast voldoende en passende woonruimte kunnen bieden nu en op lange termijn.

1. Meer mensen huisvesten
2. Betaalbare woonlasten
3. Prettig wonen in de buurt

Een toekomstgerichte organisatie.

Dit is een voorwaarde om de andere doelen te kunnen bereiken

De volgorde van onze doelen is ook onze prioritering.

Natuurlijk duurzaam

Het thema duurzaamheid noemen we niet als los thema in ons koersplan. Niet omdat we het onbelangrijk vinden, in tegendeel. Het verduurzamen van onze woningen is onderdeel van de andere thema's, en gebruiken we vooral voor betaalbare woonlasten. We dragen hierdoor bij aan de Europese doelstelling om in 2050 CO₂ neutraal te zijn.

1.2 Merkwaarden en kernwaarden

Hoe we dit gaan bereiken

Stilstaan is geen optie. We durven te veranderen. En we durven te kiezen. Dat gaat niet vanzelf en vraagt om aanpassingsvermogen. Vastberaden, met lef, focus en een gezamenlijke inspanning gaan we aan de slag.

We zetten onze opgave voorop

Goede en betaalbare huurwoningen in fijne buurten, voor mensen met een smalle beurs. Dat is waar we voor gaan. We zetten onze opgave voorop en denken van buiten naar binnen. We zijn Thuis in de Meierij en weten wat er speelt in onze wijken en buurten. We weten wat voor onze (toekomstige) huurders belangrijk is. Daardoor maken we keuzes die beter inspelen op veranderingen in de omgeving en de behoefte van onze (toekomstige) huurders.

We hebben heldere kaders, doelen en resultaten en sturen hierop

We hebben heldere kaders, doelen en resultaten, die iedereen in de organisatie begrijpt. Ze bieden richting en focus. Onze leidinggevendenden zorgen ervoor dat we de juiste focus vasthouden en sturen op resultaten. Binnen de teams bepalen we hoe we de resultaten bereiken. We houden altijd oog voor onze missie, visie en kernwaarden.

Onze mensen hebben verantwoordelijkheid en autonomie

Onze mensen krijgen de verantwoordelijkheid en autonomie om hun werk te organiseren en beslissingen te nemen binnen grenzen. Teams zijn verantwoordelijk voor hun eigen resultaten en samenwerking. Voor individuele collega's binnen het team is helder welke verantwoordelijkheid ze zelf hebben. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt zo laag mogelijk in de organisatie.

We werken samen

We werken samen aan onze doelen. Samen met collega's, met onze partners en met de bewoners van onze kernen en wijken. We zoeken actief naar kansen waardoor we samen verder komen. Onze kaders bieden ruimte om nader tot elkaar te komen en zo het beste resultaat te behalen

We zijn transparant

We vertellen het eerlijke verhaal, ook als dat moeilijk is. Naar onze (toekomstige) huurders, naar onze collega's en naar onze partners. We handelen in openheid. (Toekomstige) huurders, partners en collega's, hebben inzicht in ons handelen en de keuzes die we maken. Daarbij zijn we open over de dilemma's die we hebben. We wekken geen verwachtingen die we niet kunnen nakomen.

Ons leiderschap is gericht op het stimuleren van ontwikkeling

Als organisatie bewegen we mee met de veranderingen om ons heen. Hiervoor moeten we ons ontwikkelen. Als team, als individu binnen de organisatie én op de inhoud. Hier is ieders leiderschap voor nodig. Onze leidinggevenden stimuleren deze groei. Spreken mensen aan op hun expertise en professionaliteit. We faciliteren onze mensen en bieden ze de ruimte om zichzelf te organiseren en te ontwikkelen. Er is een open cultuur van vertrouwen, waarbij we soms vallen, daarvan leren en vooral weer opstaan.

Onze kernwaarden

We werken samen

We werken samen aan onze doelen. Met elkaar, met onze partners en met de bewoners in onze kernen en wijken. We weten waarvoor we op elkaar en anderen kunnen bouwen en vertrouwen. Zo zorgen we voor een fijne samenwerking en tevreden huurders.

We nemen eigenaarschap

We nemen onze verantwoordelijkheid voor onze eigen taken. En we nemen de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we als JOOST hebben naar onze (toekomstige) bewoners en partners.

We zijn toekomstgericht

We zijn thuis in de Meierij en weten wat er speelt. Met onze kennis, data en expertise kijken we steeds vooruit om zorgvuldige keuzes te maken. Korte en lange termijn wegen we daarbij zorgvuldig af.

We werken resultaatgericht

We maken heldere en duidelijke afspraken met elkaar, intern en extern. We maken keuzes waar dat nodig is en dragen zo effectief bij aan het realiseren van onze doelstellingen.

We hebben een positieve grondhouding

We kijken wat er wel kan, we kijken elke dag wat er beter kan en welke structurele oplossingen we daarvoor kunnen vinden.

2. Governance

Bij JOOST vinden we dat de maatschappij erop moeten kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Dat noemen we Goed bestuur, oftewel Good Governance.

2.1 Governancestructuur

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen

JOOST is een stichting die wordt geleid door een Directeur-bestuurder (het bestuur). Sinds 1 september 2022 is dat Marieke (M.A.J.) Vossen. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur. De RvC bestaat uit vijf leden. Het bestuur en de RvC laten zich leiden door afspraken die zij samen hebben gemaakt en hebben vastgelegd in onze Statuten, het Reglement Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement en in een Toezichtvisie. Deze documenten kan iedereen inzien via www.wonenbijjoost.nl.

Managementteam

De Directeur-bestuurder neemt in samenspraak met het managementteam de besluiten binnen JOOST. Het managementteam bestaat uit drie managers die dagelijks leidinggeven aan afdeling Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van JOOST komt op voor de belangen van de medewerkers en denkt mee over de maatschappelijke vraagstukken waar JOOST voor staat. De OR bestaat uit vijf medewerkers. Zij zijn gekozen door de medewerkers van JOOST. De OR heeft door adviesrecht, instemmingsrecht, initiatiefrecht en recht op informatie van de werkgever invloed op de bedrijfsvoering van JOOST. Paragraaf 2.3 bevat meer informatie over hun activiteiten in 2025.

Stichting Huurders van JOOST

In het belang van onze huurders en onze toekomstige huurders werken we nauw samen met Stichting Huurders van JOOST (SHvJ). Zij komen op voor de belangen van de huurders van JOOST en overleggen met ons over allerlei onderwerpen die voor onze huurders belangrijk zijn.

Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties is in 2025 herzien. De code is op een aantal punten verscherpt. Zo is de code bindend voor alle medewerkers binnen de corporatiesector, het aantal bepalingen dat toegepast moet worden is uitgebreid en ligt er meer nadruk op transparantie in de verantwoording. De rol die de RvC inneemt richting belanghebbenden is vergroot.

In deze herziene versie laten wij zien waar wij als woningcorporaties voor staan. Wij zetten ons elke dag met veel enthousiasme in om een fijn thuis in een prettige buurt te realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen. Hoe wij dit als bestuurder, medewerkers en commissarissen doen, hebben we vertaald in vijf gezamenlijke principes die we nader hebben uitgewerkt in een aantal bepalingen. Dit stellen wij centraal in ons handelen en hierop zijn we ook aanspreekbaar. Onze (toekomstige) huurders zijn en blijven het uitgangspunt bij alles wat we doen. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn, als corporaties samen én samen met allerlei andere partijen in de wijken en de regio's. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghebbenden en de samenleving mogen erop kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Deze Governancecode helpt ons daarbij.

JOOST onderschrijft de Governancecode. We nemen een belangrijke maatschappelijke positie in. De normen en waarden die daarbij horen en in deze code beschreven zijn, helpen onze Directeur-bestuurder, de leden van onze RvC én medewerkers om door hun gedrag een (positieve) bijdrage te leveren. De code geeft richting aan hoe we als woningcorporaties functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Vanuit de principes die in de Governancecode beschreven zijn, komen we tot een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, het afleggen van verantwoording en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor het gesprek, bewustzijn en het beheersen van risico's.

De Governancecode Woningcorporaties 2025 is te vinden op de website van JOOST.

Integriteit

Bij JOOST hechten we waarde aan integer werken en handelen. Integriteit heeft alles te maken met normen en waarden en oog hebben voor de belangen van anderen. Daarom heeft JOOST een integriteitscode opgesteld als een kader voor ons handelen. De richtlijnen uit de integriteitscode gelden voor alle collega's, de Directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. In 2024 is aan deze code een handelingskader toegevoegd met betrekking tot het bezit van vastgoed. De inhoud van deze integriteitscode bespreken we regelmatig met elkaar, om het steeds onder onze aandacht te houden.

Regeling melding misstand

Ondanks dat we op een eerlijke en integere wijze werken, kunnen we niet altijd voorkomen dat collega's met een situatie te maken krijgen, waarin mogelijk sprake is van een (maatschappelijke) misstand, integriteitsschending of onregelmatigheid. Het is niet gemakkelijk om (vermoedens van) misstanden te bespreken of te melden. Toch vinden we het heel belangrijk om van deze situaties te weten, zodat we er iets aan kunnen doen. Daarom heeft JOOST een 'Regeling melden vermoeden misstand'. Deze regeling helpt medewerkers bij het melden van een misstand en zorgt ervoor dat ze dit veilig kunnen doen. De regeling is bedoeld voor alle collega's van JOOST, maar kan ook gebruikt worden door leveranciers, opdrachtgevers, (onder)aannemers en partners.

Regionale KlachtenCommissie Woningcorporaties (RKCW)

We vinden het belangrijk dat huurders de mogelijkheid hebben het bij ons te uiten als zij niet tevreden zijn over onze dienstverlening of de manier waarop ze door iemand van ons bejegend zijn. Ons uitgangspunt is dat wij samen met onze huurders willen zoeken naar oplossingen om de kwaliteit van wonen te vergroten. Als dit ondanks de goede bedoelingen niet lukt, kunnen huurders zich wenden tot een onafhankelijke klachtenadviescommissie: de Regionale KlachtenCommissie Woningcorporaties (RKCW). JOOST werkt hierin samen met Brabant Wonen, Woonmeij, Area, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Wonen Vierlingsbeek, Woonveste en Zayaz. Ook woningzoekenden kunnen bij de RKCW terecht.

De commissie bestaat uit vijf leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt. Het doel van deze commissie is om huurders, ex-huurders en woningzoekenden een laagdrempelige mogelijkheid te geven bezwaar te maken wanneer zij vinden dat hun klacht door de corporatie niet goed wordt afgehandeld. Met haar inzet hoopt RKCW bovendien bij te dragen aan het verbeteren van het functioneren van de aangesloten corporaties en een stimulans te zijn om op adequate, respectvolle en zorgvuldige manier met haar huurders om te gaan.

In de tabel hieronder een overzicht van de klachten die door de RKWC in 2025 zijn behandeld.

Totaal klachten behandeld door RKCW	2025
Ingekomen klachten 2025	9
Nog te behandelen uit 2024	1
Nog te behandelen in 2026	2
(Nog) niet ontvankelijk	5
Intern afgehandeld	1
Ingetrokken	0
Zitting	2
(Deels) gegrond	0
Ongegrond	1
Afspraak	1
Nog te behandelen zitting 2026	0

De klachten hadden betrekking op reparatieverzoeken en onderhoud (5), burenoverlast (2), huurprijsverhoging (1), huurachterstand en ontruiming (1) en energielabel (1).

Visitatie

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties één keer per vier jaar een visitatie laten uitvoeren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. Visitaties geven een beeld van hoe wij als woningcorporatie presteren op het gebied van maatschappelijke opgaven, governance, financiën en samenwerking met belanghebbenden. In 2022 werd JOOST gevisiteerd door Raeflex over de periode 2018-2021. Het rapport van Raeflex is gepubliceerd op onze website en is beschikbaar via de website van de SVWN (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland).

In 2025 zijn we gestart met onze nieuwe visitatie. Deze wordt uitgevoerd door Ecorys. In gesprekken met onze partners vragen we, op basis onze nieuwe koers, om met ons mee te denken. Wat zien zij bij ons veranderen? Hoe kunnen we samen scherper kiezen en prioriteren? Wat hebben zij van ons nodig en hoe sturen we samen op het behalen van resultaten? De visitatie wordt in het 2^e kwartaal 2026 afgerond.

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Het jaar 2025 stond in het teken van het nieuwe Koersplan en de richting die JOOST heeft gekozen. We zien dat de keuzes daarin met overtuiging zijn gemaakt en daar mag JOOST trots op zijn. De corporatiesector bevindt zich immers in een tijd waarin maatschappelijke en economische belangen voortdurend tegen elkaar moeten worden afgewogen. Genoeg woningen beschikbaar hebben, de woonlasten betaalbaar houden en ondertussen het hoofd bieden aan een krappe arbeidsmarkt zijn vraagstukken die van invloed zijn op de toekomstbestendigheid van JOOST. Het nieuwe Koersplan biedt volgens de RvC een realistische strategie voor de toekomst.

De implementatie van het Koersplan wierp in het verslagjaar al de eerste vruchten af. Zo zijn er grote stappen gezet om meer mensen een thuis te bieden. Er werd onder meer een groot aantal nieuwe woningen opgeleverd, waaronder vernieuwende woonconcepten zoals STEK in Rosmalen. Daarnaast is er gewerkt aan een slimmer gebruik van de bestaande voorraad. De zogenoemde Friendscontracten zijn daarvan een goed voorbeeld. Dat getuigt van een manier van denken die past bij de uitdagingen van nu.

We zien dat de organisatie deze bewegingen goed weet te dragen. JOOST staat stevig: processen en bedrijfsvoering worden steeds verder geoptimaliseerd en de financiële positie is stabiel. Duurzaamheid maakt inmiddels vanzelfsprekend deel uit van het denken en doen binnen JOOST. Het thema is verweven met de onderhoudsstrategie en het streven naar betaalbare woonlasten. We zien dat JOOST daarbij ook naar de verre toekomst kijkt. We moedigen deze 'blik vooruit' aan omdat het belangrijk is dat de organisatie richting 2040 op een duurzaam verantwoorde wijze kan blijven presteren.

In 2025 werd opnieuw zichtbaar hoe sterk de band is met huurders. Zo betrof JOOST de belangenvereniging Huurders van JOOST nauw bij het opstellen van een wijkvisie voor Heeswijk-Dinther. In dat kader brachten we in het najaar een werkbezoek aan het dorp, samen met de Huurders van JOOST en verschillende samenwerkingspartners. 'Met elkaar op pad gaan' is iets wat we als RvC minstens twee keer per jaar doen. En ook nu bleek weer hoe waardevol het is om buiten de vergadertafel in gesprek te gaan met mensen om wie het gaat. Daarnaast zagen we in het verslagjaar nog een andere, verankerde vorm van de betrokkenheid van JOOST: de inzet van de wijkteams die elke dag dicht bij bewoners staan. Deze persoonlijke nabijheid maakt de woonstichting sterk en is iets om te blijven koesteren.

We kijken tevreden terug op 2025 en met vertrouwen vooruit naar de jaren die komen. JOOST heeft laten zien dat het koers kan houden in een complexe samenleving. Met oog voor mensen, voor de toekomst en voor de maatschappelijke opdracht die centraal staat.

Rollen en werkwijze

De RvC houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het beleid van JOOST met betrekking tot de financiële gezondheid, risicobeheersing, uitvoering van de strategie en of de belangen van stakeholders voldoende worden gewaarborgd. De RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een kritisch, evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld.

Alle leden zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar, van JOOST en van het bestuur conform de onafhankelijkheidscriteria zoals deze in de Governancecode zijn opgenomen. Daarnaast gedragen de RvC en de bestuurder zich conform de 'handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' van Aedes/VTW. Ook adviseren wij gevraagd en ongevraagd de Directeur-bestuurder en vervullen wij de werkgeversrol voor de Directeur-bestuurder.

De RvC vervult een klankbordrol voor strategische vraagstukken. De Directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie van de organisatie en het betrekken van stakeholders en maatschappelijke partners. In de werkgeversrol is de RvC verantwoordelijk voor de beoordeling van de Directeur-bestuurder en goed werkgeverschap.

De RvC benoemt de onafhankelijke externe accountant en stelt zijn beloning vast. De externe accountant woont in ieder geval de vergadering van de RvC bij, waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt gesproken. De beoordeling van de jaarrekening, de begroting, de interne audits en (investerings-)besluiten liggen, conform de vereisten van de Woningwet, bij de (onafhankelijke) concerncontroller.

Vergaderingen

In 2025 werd er vier keer regulier vergaderd samen met de Directeur-bestuurder. In deze reguliere vergaderingen worden de (voorgenomen) bestuursbesluiten ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Ook worden zaken ter verantwoording en ter informatie geagendeerd. Bij deze vergaderingen sluiten de concerncontroller en de bestuurssecretaris aan. De agenda voor de vergadering wordt afgestemd tussen de Directeur-bestuurder en de voorzitter. Voorafgaand aan de vergadering heeft de RvC een apart vooroverleg.

Elk jaar worden er twee themabijeenkomsten georganiseerd door de Directeur-bestuurder in samenwerking met het managementteam. Zo ook in 2025. Begin april stond de bijeenkomst in het teken van het nieuwe Koersplan en de sturingsfilosofie. De themadag in oktober stond in het teken van de wijkvisie. In de middag werd de wijkvisie van Heeswijk-Dinther geïntroduceerd. Bij dit deel sloten ook Stichting Huurders van JOOST en samenwerking/netwerkpartners uit Heeswijk-Dinther aan.

Overzicht besluiten Raad van Commissarissen 2025

(des-)Investeringsbesluiten
* Investeringsvoorstel sloop-nieuwbouw Aa – Brugstraat
Organisatie
* Huurverhoging * Treasuryjaarplan 2025 * Jaarrekening & Jaarverslag 2024 * Controleplan 2025 * Begroting 2026-2040 * Koersplan * Investeringsstatuut 2025 * Prestatieafspraken met gemeenten
Governance
* Bezoldiging leden RvC * Bezoldiging Directeur-bestuurder

Commissies

Naast de RvC-vergaderingen zijn er ook verschillende commissievergaderingen. Er zijn drie commissies waarin de leden van de RvC zitting nemen: de Auditcommissie, de commissie Maatschappelijk Presteren en de (Selectie- en) Remuneratiecommissie.

De Auditcommissie en de commissie Maatschappelijk Presteren bereiden de besluitvorming voor de RvC voor en klankborden en verdiepen op thema's of onderwerpen. In deze commissies sluiten ook verschillende medewerkers uit de organisatie aan en zij lichten desgevraagd de agendapunten en onderliggende stukken toe.

De Remuneratiecommissie van de RvC heeft als taak het voorbereiden van de evaluatie- en beoordelingsgesprekken met de Directeur-bestuurder, het doen van voorstellen aan de RvC over de beloning van de Directeur-bestuurder, de daarmee samenhangende prestatiecriteria én het beloningsbeleid van de RvC zelf. Daarnaast bereidt deze commissie de werving en selectie van nieuwe RvC-leden en de Directeur-bestuurder voor en jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC. De commissie maakt hiervan jaarlijks een verslag dat door de RvC wordt vastgesteld.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit twee leden van de RvC, de Directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller. De commissie is in 2025 vier keer bij elkaar geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken: managementletter 2024, treasury jaarplan 2025, de jaarlijkse huurverhoging, investeringsstatuut, het accountantsverslag 2024 en de jaarrekening 2024, intern controleplan 2025 en de meerjarenbegroting 2026-2040.

Commissie Maatschappelijk Presteren

De Commissie Maatschappelijk Presteren bestaat uit twee leden van de RvC, de Directeur-bestuurder, de manager vastgoed en de concerncontroller. De commissie is in 2025 twee keer bij elkaar geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken: voorbereiding besluitvorming RvC (fasedocumenten) en investering in bestaand bezit.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit twee leden van de RvC en de Directeur-bestuurder. De volgende onderwerpen zijn in 2025 besproken: beoordelen en bespreken functioneren Directeur-bestuurder, herbenoeming Directeur-bestuurder, voorstel bezoldiging commissarissen 2025 en voorbereiden zelfevaluatie 2026.

Toezicht- en toetsingskader

Om zaken die in de vergaderingen aan de orde komen te kunnen beoordelen, maken we gebruik van een toezicht- en toetsingskader. Het toetsingskader is onderverdeeld in drie categorieën: statuten, reglement financieel beleid & beheer en de Governancecode. Daarnaast worden structureel gesprekken gevoerd met Stichting Huurders van JOOST, de accountant en de OR. De contacten verlopen constructief en met een positieve grondhouding. De bevindingen uit de interne controlerapportages, de managementletter, de Aedes Benchmark en de beoordeling van de Aw/het WSW zijn voor ons belangrijke informatiebronnen.

Governance en integriteit: nevenfuncties, opdrachten en vastgoedbezit

In de Statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur zijn naast praktische zaken ook zaken vastgelegd die niet verenigbaar zijn met het lidmaatschap. Gedrag, integriteit, onafhankelijkheid en transparantie zijn belangrijke kernwaarden. Er is voor gekozen om in het kader van governance en integriteit het onderwerp nevenfuncties, opdrachten en vastgoedbezit als vast agendapunt tijdens de reguliere vergaderingen op te voeren. Hier worden nieuwe nevenfuncties en opdrachten met elkaar besproken als deze zich voordoen. Ook wordt gemeld als er een nevenfunctie wordt beëindigd. Het onderwerp 'vastgoedbezit' krijgt hier ook de aandacht, net als dat er ruimte is om integriteitskwesties bespreekbaar te maken, mochten deze zich voordoen.

Samenstelling

De RvC van JOOST bestaat uit vijf leden. Dit aantal is vastgelegd in de statuten van JOOST. Van hen zijn twee commissarissen op voordracht van de Stichting Huurders van JOOST benoemd. Alle leden zijn verplicht lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De huidige RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een kritisch, evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. Bij de samenstelling wordt ingezet op een divers samengestelde RvC met leden van verschillende leeftijden, achtergrond en ervaringen.

(Her)benoemingen

In 2025 waren er geen (her)benoemingen van RvC-leden.

Overzicht leden RvC in 2025

L.J. (Anneke) Bode

Voorzitter - lid Selectie- en Remuneratiecommissie

Sinds 01-06-2020

Aftredend per 01-06-2028

Herbenoeming niet meer mogelijk

Aandachtsgebied(en): Governance en Volkshuisvesting

H. (Hanneke) Wouters

Lid, voorgedragen door de huurders - voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie

Sinds 15-05-2022

Aftredend per 15-05-2026

Herbenoeming mogelijk

Aandachtsgebied(en): Organisatieontwikkeling en HR

M.M.L.F. (Marcel) Frijns

Vicevoorzitter - voorzitter Auditcommissie

Sinds 01-06-2022

Aftredend per 01-06-2026

Herbenoeming mogelijk

Aandachtsgebied(en): Financiën

E.C. (Ephrem) Davids

Lid – lid Auditcommissie, voorzitter commissie Maatschappelijk Presteren

Sinds 01-10-2022

Aftredend 01-10-2026

Herbenoeming mogelijk

Aandachtsgebied(en): Volkshuisvesting, Governance en Juridische zaken

D.T. (Daan) van Opstal

Lid, voorgedragen door de huurders - lid commissie Maatschappelijk Presteren

Sinds 01-01-2023

Aftredend per 01-01-2027

Herbenoeming mogelijk

Aandachtsgebied(en): Vastgoed

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2025 is gedaan in twee delen: deel één in december 2025 zonder externe begeleiding, deel twee in februari 2026 met externe begeleiding. . Beide onderdelen van de zelfevaluatie zijn voorbereid door de Remuneratiecommissie.

Deel één was gericht op het reflecteren op de vier rollen van de RvC zoals die in de visie op bestuur en toezicht staan vermeld. Wat betreft de aanpak is gekozen voor het actualiseren van de voornemens vanuit de vorige zelfevaluatie: wat ging goed en wat kan beter of blijft een aandachtspunt? Daarnaast zijn er voor 2026 specifieke aandachts- en reflectiepunten benoemd.

De algemene reflectie is dat alle vier de rollen constructief en professioneel worden ingevuld in een prettige open samenwerking. De RvC-leden zijn complementair aan elkaar op inhoudelijke kennis, rollen en gedrag. Ze delen met elkaar de ambitie om proactief invulling te geven aan de verschillende rollen. De Directeur-bestuurder gaf aan dat de samenwerking met de RvC constructief en positief is en onderschreef de complementariteit. Er wordt geïnvesteerd in de relatie en dat komt de relatie ten goede. In deel twee is gesproken over de ontwikkeling van een nieuwe visie op bestuur en toezicht die aansluit op het nieuwe Koersplan. De opbrengst van de zelfevaluatie wordt gebruikt voor het opstellen van een nieuwe visie.

Permanente Educatie (PE)

Bestuur en RvC blijven zich ontwikkelen en houden hun kennis en vaardigheden actueel via Permanente Educatie (PE). Die afspraak is gemaakt binnen de VTW en Aedes en is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Bestuurders dienen in drie jaar tijd 108 PE-punten te behalen. RvC-leden dienen jaarlijks 5 PE-punten te behalen. Dit is gerealiseerd.

Overzicht Nevenfuncties en PE-punten in 2025

Naam	Functie	Nevenfuncties	PE-punten
M.A.J. Vossen	Directeur-bestuurder Woonstichting JOOST	lid van de Raad van Toezicht van Theater de Lievekamp (Oss)	42
L.J. Bode	Interimmanager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	- Voorzitter RvT Zorgcentra de Betuwe - Voorzitter Stichting Brede School Noorderlicht - lid Raad van Commissarissen Woonstede	23
H. Wouters	Directeur-HR&D GGZ Oost Brabant		5
M.M.L.F. Frijns	Lid Raad van Bestuur Univé Het Groene Hart	- Penningmeester Stichting RSC - lid Raad van Commissarissen Stichting Trivire - lid van de Raad van Economische zaken van het Bisdom 's-Hertogenbosch - Voorzitter Stichting Arie van Burgel Fonds	15
E.C. Davids	Directeur-bestuurder Stichting WIJ	Bestuurslid voetbalvereniging UNA	60
D.T. van Opstal	Manager Vastgoed Woonstichting Alwel	Adviseur o.g. Beheer B.V.	6

Beloningsbeleid

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC over de beoordeling en bezoldiging van de Directeur-bestuurder en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarvoor voor. De Selectie- en Remuneratiecommissie beoordeelt jaarlijks of aanpassing van de honorering van de leden van de RvC gewenst en te verantwoorden is en doet hiervoor een voorstel aan de RvC.

JOOST is ingedeeld in klasse F. Dit betekent dat de maximale bezoldiging voor de bestuurder in 2025 € 206.000 was. In 2025 werd de honorering voor RVC leden vastgesteld op € 16.480 en voor de voorzitter op € 24.670.

Bezoldiging Directeur-bestuurder 2025

Gegevens 2025 bedragen x € 1	M. Vossen
Functie	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2025	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.856
Beloningen betaalbaar op termijn	23.046
Subtotaal	185.901
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	185.901
Gegevens 2024 bedragen x € 1	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2024	
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	150.469
Beloningen betaalbaar op termijn	23.385
Totaal bezoldiging 2024	173.854
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	195.000

Bezoldiging leden RvC 2025

Woonstichting JOOST 2025 bedragen x € 1	L.J. Bode	D.T. van Opstal	H. Wouters	M.M.L.F. Frijns	E.C. Davids
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2025					
Bezoldiging	24.270	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijk- bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	24.270	16.480	16.480	16.480	16.480
Woonstichting JOOST 2024 bedragen x € 1					
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2024					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijk- bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500

Tot slot

De RvC dankt de Directeur-bestuurder en alle medewerkers voor de inspanningen die ze in 2025 hebben geleverd en gaat met veel vertrouwen samen de toekomst tegemoet. De RvC heeft kennisgenomen van de goedkeurende verklaring van de accountant en ondertekent het jaarverslag.

Boxtel, 6 mei 2026

Namens de Raad van Commissarissen,

Anneke (L.J.) Bode
voorzitter RvC

Marcel (M.M.L.F.) Frijns
vice-voorzitter RvC

Hanneke (H.) Wouters
lid RvC

Ephrem (E.C.) Davids
lid RvC

Daan (D.T.) van Opstal
lid RvC

2.3 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) is een verplicht inspraak- en medezeggenschapsorgaan binnen een onderneming met meer dan 50 werknemers. De OR van JOOST bestaat uit 5 werknemers die namens de collega's van JOOST het overleg met de werkgever voeren over het ondernemingsbeleid en de personeelsbelangen. Zaken zoals het rapport vertrouwenspersoon, verzuim en voortgang vacatures worden jaarlijks besproken.

Interne organisatie

We zijn in april 2025 een dagje bij de locatie Hof van Vijfeijken te Boxtel geweest voor een training onder begeleiding van Gilbert de Laat van 'De Laat Kenniscentrum'. Daarbij werd stil gestaan bij verschillende artikelen van de Wet op de ondernemingsraden (WOR). Centraal stonden vragen, zoals 'hoe ga je om met verschillende situaties?' en 'heb je in bepaalde situaties advies- of instemmingsrecht?'. Hierbij werden veel praktijkvoorbeelden besproken. Het was een fijne dag van meer kennis tot ons nemen om zo te groeien als mooie OR.

Deelname OR-congres

Tijdens het jaarlijkse OR-congres hebben we ons laten informeren over verschillende onderwerpen:

- De toekomst van werk en medezeggenschap, waarbij ook praktijkvoorbeelden uit de rechtspraak werden behandeld;
- Risico's en invloed van AI, en de door de OR te nemen acties;
- Het op een goede manier gebruik maken van het advies- en instemmingsrecht en het recht op informatie;
- Gelijke beloning en beloningstransparantie (nieuwe wetgeving);
- Werkdruk.

Flexibel werken / werken op kantoor

Eén van de speerpunten van de OR in 2024 was het geheel aan regels rond het flexibel werken en het werken op kantoor, ook in relatie tot de inrichting van het kantoor. Dit onderwerp is voortgezet in 2025. Het nieuwe beleid is nog niet definitief. Als gevolg van ons initiatief zijn in 2025 wel nieuwe bureaustoelen en een aantal statafels aangeschaft. Het onderwerp wordt in 2026 verder opgepakt.

Preventief Medisch Onderzoek

Mede op aandringen door de OR is er in 2025 een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) gehouden. Een groot aantal collega's heeft hieraan meegedaan. Het resultaat is een groter bewustzijn over de gezondheid van de mensen binnen de organisatie, zowel bij de individuele medewerker als bij het MT. Over de wijze van sturing vanuit het MT om de gezondheid waar nodig te verbeteren, wordt nagedacht. Maar zowel de Directeur-bestuurder als de OR zijn zich bewust van de gevoeligheid van deze materie.

Adviesaanvragen

In 2025 hebben we positief geadviseerd over:

- Het nieuwe koersplan;
- De herbenoeming van twee RvC-leden.

Over een voorstel om de datum van de uitbetaling van het salaris aan te passen hebben we negatief geadviseerd. Daarbij hebben we een alternatief voorgelegd, waar de Directeur-bestuurder mee akkoord is gegaan. Dit wordt in 2026 gecommuniceerd.

Instemmingsaanvragen

We hebben in 2025 ingestemd met:

- De nieuwe gedragscode;
- De partij die de Risico-Inventarisatie & -Evaluatie (RI&E) ging uitvoeren.

De RI&E vormt de basis voor het Arbobeleid en betreft de veiligheid en het welzijn van de werknemers.

Ook hebben we een instemmingsverzoek voor de nieuwe arbeidsvoorwaarderegeling beoordeeld. Om een aantal redenen hebben we hier niet mee ingestemd. In 2026 legt HR een aangepast voorstel aan ons voor.

Namens de Ondernemingsraad

Robert Kersten, Frans de Voigt, Maxim van Elderen, Cindy van de Heijden en Erik Ploegmakers

3 Onze inzet in 2025

We hebben een nieuwe koers 2025-2029:

Samen sterker, vandaag kiezen voor het verschil van morgen.

Meer mensen huisvesten, betaalbare woonlasten en prettig wonen in de buurt. Dat is wat we willen bereiken. Dat is nodig, want het woningtekort is groot, voor te veel mensen is het maandelijks lastig rondkomen en prettig wonen in de buurt lukt om verschillende redenen niet altijd. Dit is niet eenvoudig en vraagt om een lange adem.

Met onze nieuwe koers willen we meer voor elkaar krijgen met dezelfde energie. We hebben daarom gekozen, focus aangebracht, prioriteiten gesteld. Wat doen we wel en wat ook niet? En, heel belangrijk, we willen het samen doen. Samen met onze collega's, onze huurders en onze partners, want alleen kunnen we het niet.

Bij het opstellen van onze koers spraken we met huurders, woningzoekenden, collega's en partners over onze gezamenlijke opgave, én over hoe we samen verder komen. Zij herkenden ook in de eigen praktijk dat kiezen nodig is. Er wordt meer van ons gevraagd dan een aantal jaren geleden. Maar het is (financieel) lastiger om daaraan tegemoet te komen. Dit is de reden dat we een nieuwe koers hebben bepaald.

Ons koersplan ligt er. Nu begint het eigenlijk pas. Daarom nodigen we iedereen uit die we tegenkomen om met ons mee te doen. Zodat we over vijf jaar samen meer voor elkaar hebben gekregen, met dezelfde energie.

Onze belangrijkste thema's

Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan stelden we dit jaarverslag 2025 op. De volgorde van deze doelen is ook onze prioritering.

- 1. Meer mensen huisvesten**
- 2. Betaalbare woonlasten**
- 3. Prettig wonen in de buurt**

Een toekomstgerichte organisatie is een voorwaarde om de andere doelen te kunnen bereiken.

Duurzaamheid noemen we niet als los thema in ons koersplan. Niet omdat we het onbelangrijk vinden, in tegendeel. Het verduurzamen van onze woningen is onderdeel van de andere thema's, en gebruiken we vooral voor betaalbare woonlasten. We dragen hierdoor bij aan de Europese doelstelling om in 2050 CO₂ neutraal te zijn.

Verantwoording doelen: waar staan we nu?

In de infographics zien we waar we staan in onze doelstellingen in ons Koersplan. Zitten we op koers of moeten we nog bijsturen?

3.1 Actuele ontwikkelingen 2025

Plan voor huurbevriezing 2025

In april 2025 werd de corporatiesector opgeschrikt door het voornemen tot een huurbevriezing voor 2 jaar. Deze maatregel zou een zeer grote impact hebben op de corporaties en hun maatschappelijke prestaties. Bij een mogelijke huurbevriezing waren de overeengekomen prestatieafspraken voor onder meer nieuwbouw en verbetering niet meer haalbaar. Ook zou een dergelijke maatregel leiden tot een toename van onzekerheid bij corporaties, omdat ze veel minder kunnen investeren. Na de val van het kabinet heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de maatregel ingetrokken.

Corporaties investeren steeds meer

Na een aantal jaren waarin de corporatievoorraad niet of nauwelijks groeide en corporaties niet meer dan 15.000 woningen per jaar bouwden, is er nu een stijgende lijn te zien in nieuwbouw en corporatievoorraad. In 2025 hebben corporaties 25.000 nieuwe woonruimten toegevoegd. Netto, na sloop en verkoop, steeg de corporatievoorraad met 12.000 woonruimten. Op de lange termijn moeten corporaties, gesteund door de Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) en modernisering van het grondbeleid, de afgesproken 30.000 nieuwbouwwoningen per jaar kunnen realiseren.

Huren blijven achter op de kostenontwikkeling

Door de beperking van de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders en de huurgrenzen vanuit het passend toewijzen voor nieuwe huurders, hebben corporaties weinig ruimte om de huren af te stemmen op de kwaliteit en kosten. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten, onderhoudskosten en beheerskosten structureel harder dan de inflatie. Nu al zijn de huren onvoldoende om de uitgaven voor het bestaande bezit te dekken. Vanuit de NPA ligt nu het voorstel de maximale huurverhoging wettelijk vast te leggen op de gemiddelde inflatie van de voorgaande 3 jaar. Dit geeft mogelijk meer stabiliteit en zekerheid.

Bestaande voorraad beter benutten

De bestaande voorraad beter benutten is een onderdeel van het nieuwe Koersplan 2025-2029 en een dominant thema waar JOOST mee aan de slag gaat. De meeste woningen staan er al. Daarom moeten we deze beter benutten en de kwaliteit verbeteren. Dat kan onder andere door kantoren om te bouwen tot woningen of via het splitsen en optoppen van huizen. Maar we kijken ook naar andere manieren van wonen, zoals hospitaverhuur, woningdelen en woning splitsen. Via wet- en regelgeving wordt dit alles steeds makkelijker gemaakt.

Verbetering van de betaalbaarheid van woonlasten

Maar liefst 8% van de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum heeft te hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen. We zien wel dat dit percentage langzaam afneemt. De komende jaren verwachten we een verdere verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten voor de mensen met lage inkomens.

Leefbaarheid

Vanuit het ministerie wordt sinds 2020 de Leefbaarometer ingezet om de leefbaarheid in de gebieden van (onder meer) het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid te monitoren. Dat gebeurt op basis van indicatorensets voor woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid en het sociaal beheer in de wijk. De leefbaarheid in corporatiewoningen wordt gemiddeld genomen als ruim voldoende beoordeeld. (Aedes benchmark 2025).

3.2 Meer mensen huisvesten

Hier gaan we voor

'Meer mensen huisvesten, in de eerste plaats voor de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.'

Ons verhaal

Te veel mensen wachten op een passende woning. Dit raakt ons. Daarom is meer mensen huisvesten onze hoogste prioriteit. We bouwen nieuwe woningen én benutten ons bestaande bezit slimmer – onder meer door woningdelen, splitsen, optoppen en het stimuleren van doorstroming.

Niet alle woningzoekenden hebben gelijke kansen. Wie lang staat ingeschreven, maakt meer kans dan iemand die net begint. Daardoor vallen jongeren en starters vaker buiten de boot. Door gericht te bouwen, afspraken te maken over nieuwe verhuringen en voorwaarden te stellen, verbeteren we de slaagkansen voor verschillende doelgroepen. Zo zorgen we voor eerlijke toegang tot woonruimte.

Onze woningen bouwen we energiezuinig, steeds meer biobased en circulair, met aandacht voor klimaatopgaven zoals hittestress en wateroverlast. Dat doen we voor betaalbare woonlasten én vanuit verantwoordelijkheid voor volgende generaties. Zo kunnen huurders gezond en comfortabel wonen.

Door vergrijzing groeit de behoefte aan passende woningen en ondersteuning. Ouderen willen zelfstandig blijven wonen, maar beseffen niet altijd wat daarvoor nodig is. Samen met partners stimuleren we huurders om tijdig na te denken over levensloopbestendig wonen en passende keuzes te maken.

Daarnaast krijgen sommige groepen voorrang, bijvoorbeeld mensen uit instellingen of opvang. Zo geven we hen een kans op een zelfstandig leven en voorkomen we dat zij langer dan nodig in kostbare voorzieningen blijven wonen.

3.2.1 We realiseren duurzame nieuwbouw

WE KIEZEN VOOR:

1

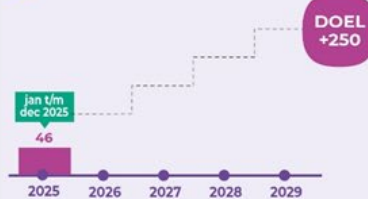
meer mensen huisvesten

✓ doel behaald → op koers ✗ niet op koers



We realiseren duurzame nieuwbouw.

→ Extra woonruimtes via nieuwbouw.



Nieuwbouw en onderhoud voldoet aan wettelijke (minimum)eisen en minimale voorwaarden gemeenten.

Toekomstige onderhouds- en beheerkosten nemen we mee bij maken van keuzes.

Circulariteit, biodiversiteit, hittestress en wateroverlast

We passen (gedeeltelijk) biobased materialen toe bij het (ver)bouwen en onderhouden van woningen.

• zoals vastgelegd in afgesloten convenanten.

- Dakisolatie in bestaande bouw
- STEK in Rosmalen fase 3
- Rondutje (2026)
- Molenwiek in Bostel (2027)



Bij elk project hebben we aandacht voor:

Herbruikbare materialen



Natuurinclusief bouwen



Oplossen knelpunten hittestress en wateroverlast



Verbeteren losmaakbaarheid elementen



Bijdrage (vrijwel) zonder meerkosten

- Nieuwbouw Berse Hoeve in Loosbroek
- Sloop en nieuwbouw Sassenheimseweg in Berlicum
- Nieuwbouw STEK in Rosmalen fase 3

De uitgangspunten voor duurzame nieuwbouw zijn verankerd in het Koersplan. In lijn hiermee wordt ingezet op verdere verdieping van het duurzaamheidsbeleid, met aansluiting bij de Duurzaamheidsakkoorden van de gemeenten en de afspraken binnen het kader van Building Balance. In het derde kwartaal van 2025 is voor deze verdieping een eerste aanzet gegeven, mede ter voorbereiding van het actualiseren van ons duurzaamheidsbeleid.

In 2026 wordt het duurzaamheidsbeleid ge-update. Onderdeel daarvan is duurzaam materiaalgebruik bij nieuwbouw. We bouwen ook steeds vaker demontabel en met circulaire of biobased materialen, zoals bij STEK en De Kleine Aarde.

Nieuwbouw

Projectontwikkeling vraagt een lange adem. In 2025 leverden we 46 nieuwe woningen op. Dat was veel minder in vergelijking met 2024. Vanwege lopende procedures zijn enkele projecten vertraagd. Enkele nieuwbouwprojecten zijn in 2025 al opgestart en worden in 2026 opgeleverd.

Nieuwbouw opgeleverd in 2025

5 eengezinswoningen aan de Bersse Hoeve in Loosbroek

Begin januari 2025 kregen de eerste bewoners van de vijf sociale huurwoningen aan de Bersse Hoeve in Loosbroek de sleutel van hun nieuwe woning. Een mooie ontwikkeling voor dit kleine maar levendige dorp. De woningen hebben alle voorzieningen op de begane grond en zijn daardoor dus geschikt voor ouderen, maar vanwege de ruime slaapkamers boven ook voor een klein gezin.

Laatste 16 eengezinswoningen in Heem van Selis in Boxtel

In juni 2025 ontvingen de bewoners van de laatste 16 huurwoningen in de nieuwe Boxtelse wijk Heem van Selis de sleutels. Eerder werden al 31 huurwoningen (in 2023 en 2024) en 24 appartementen (in 2022) opgeleverd. Een mooie aanvulling op ons woningbezit in Boxtel.

Laatste 13 woningen en 12 appartementen in STEK in De Groote Wielen in Rosmalen

Met de uitreiking van de laatste sleutels begin december 2025 is de bouw van de nieuwe buurt STEK in de Groote Wielen gereed. Hier bouwden wij samen met Zayaz in totaal 201 duurzame sociale huurwoningen, verdeeld over 12 groene woonerven. 57 woningen en 12 appartementen zijn van JOOST.

STEK is geen gewone buurt, maar een duurzame wijk die bruist van het leven. De houtbouwwoningen zijn grotendeels kant-en-klaar gebouwd in de fabriek, met veel biobased materialen. Hierdoor kon er snel en efficiënt gebouwd worden. De woningen zijn daarnaast verplaatsbaar doordat ze modulair en circulair gemaakt zijn. Binnen 8 tot 15 jaar verhuizen de woningen van fase 1 en 2 naar een andere plek in De Groote Wielen. Bewoners mogen meeverhuizen. De woningen van de derde en laatste fase (waarvan 13 huurwoningen en 12 appartementen van JOOST) blijven permanent op deze plek staan.

Maar het zijn vooral ook de bewoners en de manier van leven die STEK bijzonder maken. Hier wonen bewoners aan groene erven en vormen zij een hechte en diverse gemeenschap waarin samen leven met elkaar en de natuur centraal staat. Dat STEK een bijzondere buurt is, blijkt ook uit het feit dat STEK in 2025 de Brabantse Stijlprijs publieksprijs heeft gewonnen.

Verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties vormen één van de oplossingen om de woningnood aan te pakken. Met de gemeente 's-Hertogenbosch en de andere Bossche corporaties hebben we hierover afspraken gemaakt. De woningen van fase 1 en 2 in STEK dragen een groot deel bij aan de in totaal 500 verplaatsbare woningen die we samen in 's-Hertogenbosch plaatsen.

Nieuwbouw: gestart in 2025 en oplevering in 2026

10 levensloopbestendige huurwoningen aan de Sassenheimseweg in Berlicum

Aan de Sassenheimseweg in Berlicum waren wij eigenaar van 12 kleine en technisch verouderde woningen. Het vroeg een te grote investering om deze te renoveren. Daarom besloten we ze te gaan slopen voor nieuwbouw. Er komen 10 sociale huurwoningen terug. We hebben met de oude bewoners in 2023 al goede afspraken gemaakt in een Sociaal Plan. Zij mogen ook terugkeren als ze dat willen. Drie bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt. De woningen werden in januari 2026 opgeleverd.

18 houten woningen aan De Kleine Aarde in Boxtel

We hebben onze eerdere plannen voor het terrein op De Kleine Aarde aangepast. Het geplande woongebouw met 22 studio's wordt vervangen door 18 losse woningen van Heijmans TWO. Dit zijn permanente houten woningen in twee bouwlagen. De woningen komen los van elkaar op het terrein en worden geplaatst op de bestaande bouwkael. Ze passen binnen het reeds vastgestelde bestemmingsplan voor de 22 appartementen, maar we moeten hiervoor wel een Bopa-procedure doorlopen (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De gemeente Boxtel heeft op 24 juni 2025 unaniem besloten om deze omgevingsvergunning af te geven. De woningen zijn half december geplaatst. Er zijn nog drie bezwaren ingediend. Deze worden behandeld door de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie van de gemeente. De commissie doet begin 2026 uitspraak.

12 sociale huurwoningen aan het Ronduutje in Boxtel

Op de voormalige locatie van de Molenwijkschool aan het Ronduutje in Boxtel gaan wij samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling een kleine, nieuwe wijk bouwen van in totaal 20 woningen. Er komen 8 koopwoningen en 12 sociale huurwoningen. De bouw is inmiddels gestart. Als de bouw volgens planning verloopt, worden de woningen najaar 2026 opgeleverd.

12 flexwoningen aan het Pastoor van Besouwplein in Boxtel

Samen met gemeente Boxtel hebben wij plannen om in Boxtel Oost op een deel van het huidige grasveld aan het Pastoor van Besouwplein (naast het parkeerterrein van Hoogheemflat 1) 12 zogenaamde flexwoningen te plaatsen. De uitvoering hiervan duurt langer dan de bedoeling was. Met name veranderingen rondom het vergunningsproces dwarsbomen een snelle voortgang. Begin december is de omgevingsvergunning aangevraagd. We hopen de woningen eind 2026 te kunnen plaatsen. Dit is nog wel afhankelijk van eventuele bezwaren.

6 sociale huurwoningen aan de Sint Servatiusstraat in Heeswijk-Dinther

Op het adres Sint Servatiusstraat 11-15 in Heeswijk-Dinther stond een oude vervallen boerderij. Op deze locatie gaat 'By Brekel Vastgoed' 6 sociale huurwoningen en 12 betaalbare koopwoningen realiseren. De 6 sociale huurwoningen worden straks eigendom van JOOST. De bouw is in november 2025 gestart. De oplevering is naar verwachting najaar 2026.

Bij dit nieuwbouwproject was met de gemeente Bernheze afgesproken dat van de helft van de sociale koopwoningen (6 van de 12) huurders van JOOST voorrang krijgen. Hierover hebben we uitgebreid gecommuniceerd en 4 huurders van JOOST hebben serieuze interesse getoond. Uiteindelijk is 1 woning gekocht door een huurder van JOOST. De 3 andere geïnteresseerden zijn afgehaakt, vanwege financiering.

Overige ontwikkelingen in voorbereiding

Hieronder een overzicht van andere actuele nieuwbouwprojecten die op het punt van beginnen staan, of waarover we nog in gesprek zijn met de buurt.

Sloop en nieuwbouw flats in Hintham

We hebben eind 2024 besloten om een grote sloop- en nieuwbouwoperatie uit te gaan voeren in Hintham. Het gaat om de vier verouderde flats Herman Moerkerklaan, Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep met in totaal 391 appartementen. Tussen 2027 en 2033 gaan we de flats één voor één slopen en er komt nieuwbouw voor terug. Tussen 2030 en 2036 leveren we in totaal zo'n 500 toekomstbestendige appartementen op die aan alle eisen voldoen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Het project heeft een enorme omvang en heeft de komende jaren veel impact op de bewoners.

In 2025 hebben we samen met een afvaardiging van bewoners een Sociaal Plan opgesteld, dat kan rekenen op draagvlak. Dit Sociaal Plan is in april 2025 ingegaan. Inmiddels (stand december 2025) zijn er al meer dan 80 bewoners verhuisd. De woningen die leeg komen, worden direct weer verhuurd via Ad Hoc. De vele tijdelijke huurders bij Herman Moerkerklaan zorgen voor een positieve flow in het gebouw. Er is veel draagvlak en begrip bij de meeste bewoners. Dat is ook mede te danken aan een betrokken wijkteam, veel persoonlijk contact, wekelijkse inlooppreekuren en zichtbaarheid in de wijk.

Molenwiek in Boxtel

Samen met Zorggroep Elde Maasduinen gaan we het bestaande gebouw Molenwiek in Boxtel herontwikkelen tot 30 sociale levensloopbestendige huurappartementen. We verwachten het gebouw tweede helft 2026 te kunnen slopen en daarna te starten met de bouw.

Hertogenstraat, Jan van Brabantstraat en Van Hornstraat in Boxtel

In Breukelen gaan we naar verwachting 38 woningen slopen. De woningen die leeg staan, verhuren we tijdelijk via een leegstand-beheerder. Ondertussen zijn we druk in gesprek met gemeente over de nieuwbouw.

Van Coothstraat en Prins Hendrikstraat in Boxtel

We hebben plannen om 12 woningen in de Van Coothstraat en Prins Hendrikstraat te slopen voor een nieuw woongebouw met maximaal 23 huurappartementen. Sloop is naar verwachting pas eind 2026/begin 2027. We zijn hierbij ook afhankelijk van nog te lopen procedures.

Maastrichtsestraat in Boxtel

We hebben plannen voor een woongebouw met sociale huurappartementen in de wijk Boxtel Oost. We werken samen met gemeente aan de verdere uitwerking van het plan.

Aa-Brugstraat in Heeswijk-Dinther

Op de locatie Aa Brugstraat in Heeswijk-Dinther staan nu 5 woningen met grote tuinen. Deze willen we slopen, zodat er ruimte is voor 15 woningen, waarvan 13 sociale huur- en 2 koopwoningen. Deze laatste worden niet door JOOST ontwikkeld. Vanwege bezwaren van omwonenden is er vertraging in de planning.

Kamersche Hoef in Heeswijk-Dinther

In Heeswijk-Dinther komen in het nieuwbouwplan Kamersche Hoef zo'n 143 woningen, waarvan in fase twee 28 sociale huurwoningen voor JOOST. De bouw hiervan start naar verwachting zomer 2026.

Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther

Op de locatie Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther wordt een nieuwe wijk ontwikkeld met koop- en huurwoningen, waarvan 17 huurwoningen voor JOOST. De bouw start in maart 2026.

Venstraat – Korte Nieuwstraat in Rosmalen

In Rosmalen op de locatie Venstraat – Korte Nieuwstraat hebben wij plannen voor een woongebouw met 29 levensloopbestendige huurappartementen. Het eerder ontwikkelde plan bleek financieel onvoldoende haalbaar. We gaan het ontwerp nu aanpassen.

Garsthof De Ploeg in Berlicum

Aan het Garsthof nabij De Ploeg in Berlicum willen we 26 woningen realiseren. We zijn nu bezig met de voorbereidingen voor het aanvragen van de vergunningen. We verwachten eind 2026 te kunnen starten met de bouw.

Selissen Noord in Boxtel

De gemeente Boxtel is in 2025 gestart met de planvoorbereiding om woningen te realiseren op de locatie 'Selissen-Noord'. Het gaat om 14 permanente woningen en maximaal 50 verplaatsbare woningen voor een periode van 30 jaar. Wij zijn beoogd afnemer voor de verplaatsbare woningen.

Verder zijn we in voorbereiding met meerdere projecten in de kleine kernen.

3.2.2 We benutten onze woonruimtes beter

WE KIEZEN VOOR:

1

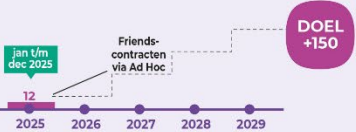
meer mensen
huisvesten

✓ doel behaald → op koers ✗ niet op koers



We benutten onze woonruimtes beter.

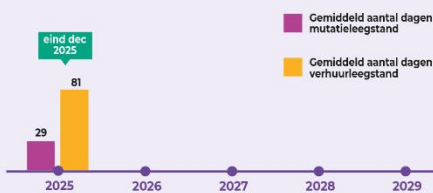
→ Extra mensen huisvesten door o.a. woning splitsen en woning delen.



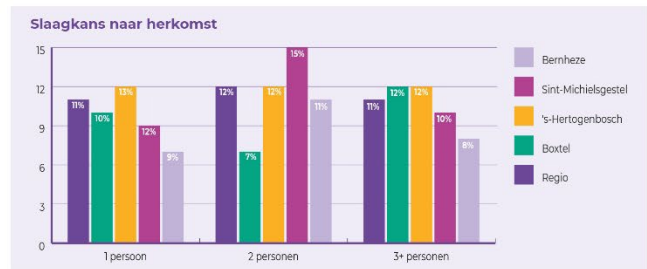
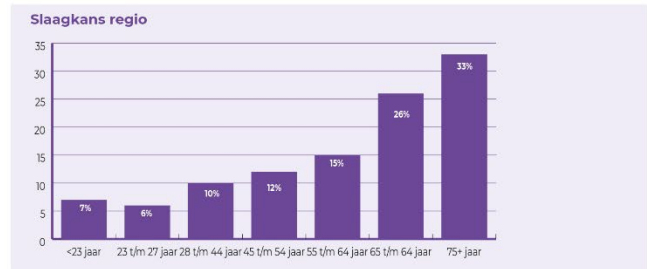
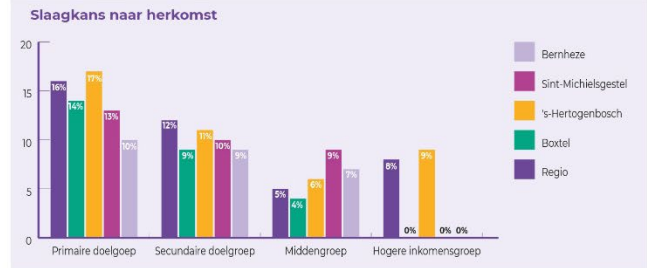
→ Bezettingsgraad eengezinswoningen verhogen bij nieuwe verhuringen.



→ We gaan onze woningen aansluitend verhuren.



→ Alle woningzoekenden hebben vergelijkbare kans om woonruimte te vinden.



Ook bij JOOST zien we dat er niet genoeg woningen zijn om elke woningzoekende een plek te bieden. We bouwen nieuwe woningen. Maar dat is niet voldoende. Want voordat die er staan, zijn we jaren verder. Ondertussen groeit de groep mensen zonder eigen plek. Daarom kijken we ook naar wat we nu kunnen doen. En dat is slimmer omgaan met de woningen die er al zijn. Hierbij kijken we naar zachte maatregelen, zoals 'friendscontracten' en inwoning, als naar harde maatregelen zoals bouwkundige splitsing van woningen. De focus ligt daarbij vooral op de grotere eengezinswoningen, met name hoekwoningen, en op grotere appartementen in de Hoogheem-flats waar mogelijke splitsing wordt onderzocht. Het voormalige zorgcomplex 'Kwekelstaete' wordt in 2026 getransformeerd naar vier sociale huurappartementen.

Friendscontracten tijdelijke verhuur flats Hintham

Ook leegstaande woningen zetten we in om woningen beter te benutten. Waar mogelijk zetten we in op gedeelde leegstandsverhuur. In Hintham – waar we de flats Herman Moerkerklaan, Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep gaan slopen voor nieuwbouw – doen we dat al met de flats Herman Moerkerklaan en Fort Prins Willem. Via Ad Hoc komt er een nieuwe tijdelijke bewoner voor terug. Bij Herman Moerkerklaan zijn eind december 2025 al 75 vaste bewoners verhuisd. 10 contracten die we via Ad Hoc hebben afgesloten zijn via een friendscontract.

Onder de Pannen

We doen samen met de andere Bossche corporaties en Maatschappelijke Opvang Den Bosch mee aan het project 'Onder de Pannen'. Onder de noemer 'Van woningnood tot huisgenoot' kunnen mensen een kamer onderverhuren voor een periode van maximaal één jaar. Er zijn dan geen gevolgen voor uitkering of eventuele toeslagen. We hebben dit jaar 2 JOOST-huurders gekoppeld aan een nieuwe tijdelijke huurder.

Dakloosheid tegengaan: Wonen Eerst

In samenwerking met Maatschappelijke Opvang Den Bosch, Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en alle Bossche corporaties doen we mee aan 'Wonen Eerst'. Deze aanpak biedt inwoners die dak-of thuisloos zijn (of dreigen te raken) zo snel mogelijk een passende en duurzame woonplek. In plaats van een (langdurig) verblijf in de opvang. Hiermee wordt de periode van dakloosheid verkort en wordt voorkomen dat persoonlijke omstandigheden verslechteren. En door sneller en beter perspectief op herstel worden maatschappelijke kosten bespaard. We hebben in 2025 in Den Bosch twee huishoudens gehuisvest, een derde wacht nog op plaatsing. We gaan door met deze aanpak en hebben in 2025 besloten deze uit te breiden naar gemeenten Sint-Michielsgestel en Boxtel.

Slaagkansen van woningzoekenden meer in evenwicht

In 2025 is de slaagkansenmethodiek (die in samenwerking met RIGO is ontwikkeld) gebouwd in het dashboard van Thuispoort. Binnen de slaagkansenmethodiek rekenen we uit wat de slaagkans is van de eigen inwoner in de eigen gemeente én in de regio. We hebben als doel om voor elke gemeente een gelijke slaagkans te realiseren. Als dit niet het geval is, willen we lokaal bijsturen, totdat de slaagkans weer op het gemiddelde van de hele regio zit. Dit kan bijvoorbeeld door een aantal woningen per maand met voorrang te adverteren aan mensen uit de eigen gemeente.

Vanuit de regionale samenwerking van de woningcorporaties zijn de resultaten gedeeld met de wethouders en beleidsadviseurs van de gemeenten in de regio. De gemeenten reageerden van afwijzend tot zeer enthousiast. Inmiddels hebben we met de gemeente Boxtel afgesproken dat we deze methodiek in deze gemeente gaan hanteren. In de gemeente Bernheze zijn we hier nog over in gesprek. Uit de cijfers (zie infographic 'Meer mensen huisvesten' – Hoe liggen we op koers?) blijkt dat met name de gemeenten Boxtel, Sint-Michielsgestel en Bernheze wat achterlopen op het gemiddelde van de regio.

Verantwoording verhuur

Aantal nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen in 2025 is 655. In 2024 waren dit er 540.

Nieuwe verhuringen	2024	2025
Zelfstandige woningen	515	612
Kamers	16	24
Overig	8	17
BOG en MOG	1	2
Totaal	540	655

Hieronder zien we het aantal geadverteerde advertenties en hoe we deze hebben toegewezen.

Woningen via Thuispoort	2024	2025
Advertenties	314	351
Aantal verhuringen	425	472
Aantal reacties	157.983	266.664
Aantal actief woningzoekenden (regio Thuispoort)	32.845	44.646
Gemiddeld aantal reacties per woning	497	775
Gemiddeld aantal weigeringen per woning	1,61	1,30

De mutatiegraad over 2025 bedroeg voor zelfstandige woningen 7,22%. In 2024 was dit 5,99%.

Gemeente	Verdeelsysteem	Aantal
Bernheze	Aanbod	24
	Directe bemiddeling	6
	Loting	9
Boxtel	Aanbod	126
	Directe bemiddeling	76
	Loting	99
's-Hertogenbosch	Aanbod	56
	Directe bemiddeling	41
	Loting	41
Sint-Michielsgestel	Aanbod	15
	Directe bemiddeling	5
	Loting	1
Oisterwijk	Aanbod	-
	Directe bemiddeling	-
	Loting	-

Het verschil tussen het aantal advertenties via Thuispoort en het totaal aantal verhuurde woningen wordt veroorzaakt door een aantal woningen dat is geadverteerd in 2024, maar feitelijk is verhuurd in 2025. Daarnaast worden vrijkomende woningen uit sloopp projecten rechtstreeks overgedragen aan leegstandsbeheerders, waardoor deze niet via het woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.

We gaan onze woningen aansluitend verhuren

We hebben in 2025 veel gedaan om meer inzicht te krijgen in en grip op de verhuur-leegstand. We zijn begonnen met het compleet maken van de data (met terugwerkende kracht) en met het team verhuur zijn we gaan inzoomen op dat deel waar zij invloed op kunnen uitoefenen. Zo hebben we het proces op meerdere punten aangepast en zijn we JOOST-breed gaan werken met groepsbezoeken. Hierdoor hebben we mutatieleegstand eind december

naar gemiddeld 29 leegstandsdagen (11 woningen) kunnen brengen en verhuurleegstand naar gemiddeld 81 leegstandsdagen (2 woningen).

Statushouders

JOOST heeft in 2025 78 statushouders gehuisvest. Hiervoor zijn 24 woningen toegewezen. De taakstelling is in de gemeente Den Bosch behaald. JOOST heeft daar niet voldoende woningen naar rato geleverd, maar wel aan het percentage te huisvesten personen voldaan. In de overige gemeenten is de taakstelling niet behaald. JOOST heeft in die gemeenten ook niet aan het percentage kunnen voldoen.

Statushouders 2025				
Werkgebied	Den Bosch	St. Michielsgestel	Bernheze	Boxtel
Taakstelling (x personen) Op gemeenteniveau 2025	250	47	51	53
Taakstelling aandeel JOOST 2025 in %	9%	30%	20%	97%
Taakstelling aandeel JOOST 2025 in aantallen personen	22	14	10	51
Gerealiseerd JOOST 2025 in aantallen personen	30	3	4	41

De verdeling van woningen naar prijsklasse

De verdeling van woningen naar prijsklasse is per 31 december 2025 als volgt:

	Kwaliteits kortingsgrens € 477,20	Betaalbaar van € 477,20 tot € 731,93	Tot liberalisatiegrens van € 731,93 tot € 900,07	Boven liberalisatiegrens boven € 900,07	Totaal
31-12-25	694	5.059	1.147	275	7.175

Ontwikkeling van onze woningvoorraad

Onze woningvoorraad ziet er per 31-12-2025 als volgt uit:

Type	31-12-2024	31-12-2025
Zelfstandige woningen	7.092	7.115
Onzelfstandige woningen	60	60
Intramuraal	527	527
Parkeervoorziening	571	571
BOG/MOG	46	46
Totaal	8.296	8.319

Verkoop woningen

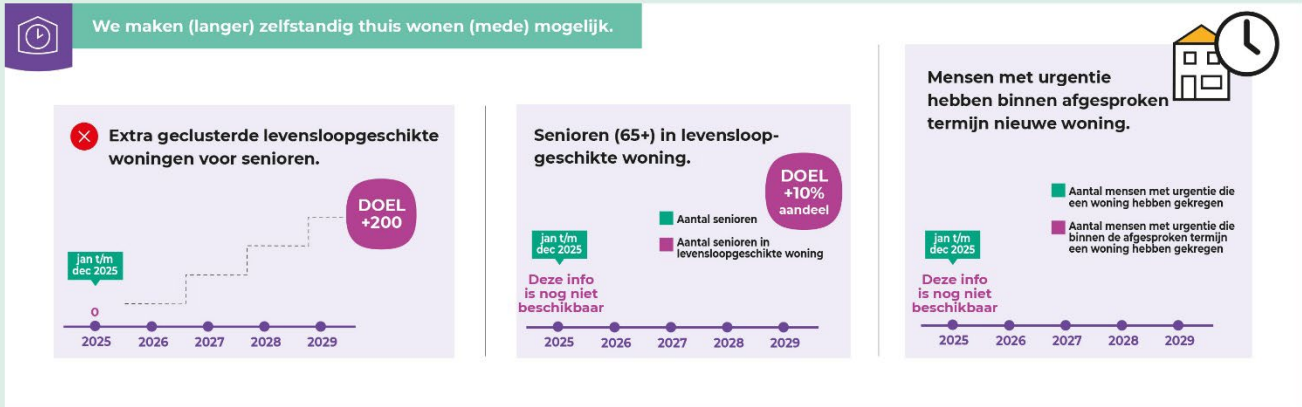
We hebben in 2025 14 reguliere woningen verkocht aan particulieren.

3.2.3 We maken langer zelfstandig thuis wonen (mede) mogelijk

WE KIEZEN VOOR:

1 meer mensen huisvesten

✓ doel behaald → op koers ✗ niet op koers



Er is bij senioren een aanzienlijke bereidheid om door te stromen, maar er zijn ook veel drempels om dit daadwerkelijk te doen. De regeling neemt een aantal drempels weg. Deelnemers geven zelf aan hierdoor de stap te hebben durven maken. Terugkerend punt in de evaluatie van de 65plus-verhuisregeling is het tijdrovende aspect. Bij deze doelgroep is persoonlijke aandacht van groot belang.

Er waren in 2025 13 nieuwe deelnemers die deze toekenning hebben gekregen. Na toekenning van het label verhuizen mensen gemiddeld na 12 maanden. Dat was in 2025 bij 5 verhuizingen. Bij 2 verhuizingen was dit korter, namelijk na 8 maanden.

Aantal verhuizingen 65plus-verhuisregeling	Totaal
Aantal nieuwe deelnemers 65plus-verhuisregeling	13
Aantal verhuizingen	7
Inzet verhuiscoach in aantallen	1
Inzet verhuiscoach in euro's *)	299,48
Verhuizingen tussen corporaties	1

*) Wij werken samen met twee bedrijven die bewoners kunnen helpen bij hun (administratieve) verhuizing. Wij betalen de kosten voor een adviesgesprek

De meeste senioren willen graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Binnen zowel Boxtel als Rosmalen is zowel het animo als het aanbod het grootst. In 2025 zijn er 3 huurders met de regeling binnen Boxtel verhuisd, 1 uit Heeswijk-Dinther, 2 uit Rosmalen en 1 vanuit Den Bosch naar Boxtel. In de overige dorpen is doorstroom veel moeilijker, omdat er te weinig geschikte woningen zijn. Hierdoor kunnen we niet altijd aan de verwachtingen voldoen. Daarom doen we geen huisbezoeken meer. Uiteraard zijn mensen welkom op kantoor en geven we telefonisch graag uitleg.

3.2 Betaalbare woonlasten

Hier gaan we voor

'Betaalbare woonlasten voor onze (toekomstige) huurders, in de eerste plaats voor de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.'

Ons verhaal

Voor onze huurders zijn de woonlasten een belangrijk onderdeel van de maandelijkse uitgaven. Wij hebben hier direct invloed op. Hoe lager de woonlasten, hoe meer geld er overblijft voor andere zaken, zoals de boodschappen, zorg, sport en vrije tijd. We verlagen daarom het energieverbruik van onze woningen. Zo verbeteren we de betaalbaarheid van onze woningen én dragen we bij aan onze duurzaamheidsdoelstelling om in 2050 CO₂ neutraal te zijn.

We zijn ook realistisch. Er liggen grote opgaven voor ons: nieuwbouw, verduurzaming, renovatie, onderhoud. Dat kost geld, veel geld. Huurinkomsten zijn nodig om deze investeringen te doen. We kijken daarom goed naar de prijs-kwaliteit verhouding van onze woonruimtes. Woningen met een hogere kwaliteit hebben een hogere huur. We letten daarbij op de woonlasten voor onze (toekomstige) huurders. Ook zorgen we ervoor dat vrijgekomen woningen een huurprijs hebben die past bij onze actief woningzoekenden. Zo blijven onze woningen beschikbaar en betaalbaar voor de verschillende inkomensgroepen.

We zien dat nog steeds te veel mensen in armoede leven. Een te laag inkomen om goed rond te kunnen komen speelt daarin mee, maar armoede is breder. Als woningcorporatie hebben wij hier geen invloed op. We stimuleren daarom onze lokale partners om armoede onder onze huurders te bestrijden. Bij een huurachterstand komen we snel in contact met onze huurders, om afspraken te maken en erger te voorkomen. Als we zien dat er meer aan de hand is, dan dragen we over aan onze partners.

WE KIEZEN VOOR:

2 betaalbare woonlasten

✓ doel behaald → op koers ✗ niet op koers

**We stimuleren lokale partners om armoede onder onze huurders te bestrijden.**

Besteedbaar inkomen van onze doelgroep = hoog genoeg om sociale huurprijzen te kunnen betalen.

Projecten:
Via Hartjes in de Wijk samen met lokale partners in gesprek.



3.2.1. We verlagen het energieverbruik door het isoleren van onze woningen

WE KIEZEN VOOR:

2

betaalbare woonlasten

✓ doel behaald → op koers ✗ niet op koers



We verlagen het energieverbruik door het isoleren van onze woningen.

→ Daling energieverbruik per woning.



DOEL -15%

Teruglevering in 2024 1226 kWh

gasverbruik m³
elektraverbruik kWh

gemiddeld elektraverbruik per woning (kWh)

gemiddeld gasverbruik per woning (m³)



→ Isoleren daken.



DOEL +250 woningen



→ Plaatsen zonnepanelen.



DOEL +150 woningen



✗ Isoleren woningen naar de Standaard (Klimaatakkoord).



DOEL +1100 woningen



→ Plaatsen HR++ glas.



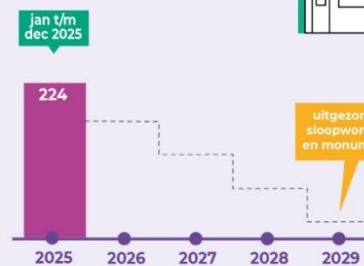
DOEL +900 woningen



→ Eind 2028 geen woningen met EFG-label.



uitgezonderd sloopwoningen en monumenten



De doelstelling uit het vorige Koersplan op daling op CO₂-uitstoot is behaald. In het nieuwe Koersplan gaan we sturen op gemiddeld werkelijk energieverbruik per woning. Het gasverbruik is hierbij de belangrijkste component. Het jaar 2024 geldt daarbij als nieuwe 0-meting.

Vergaande verduurzaming van onze woningen

De verduurzaming van het bestaand corporatiebezit is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties moeten al hun woningen met een EFG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. JOOST heeft nog 224 EFG-woningen (exclusief sloopbestemming en monumenten). Daarvan hebben we er 8 in 2025 aangepakt. Voor 34 van deze 224 woningen moet het energielabel nog worden geactualiseerd. Aan de andere 190 woningen is een strategie gekoppeld voor uitfasering van de slechte labels. Dit is geborgd in de begroting.

In GO/EV-projecten verbeteren we woningen (stapsgewijs) naar de Standaard. In 2025 hebben we 380 woningen geïsoleerd, maar deze zijn nog niet tot de Standaard verbeterd. De woningen van projecten Baandervrouwenlaan en Hoogheem worden pas in 2026 opgeleverd. Bij de woningen waar we de afgelopen jaren en de komende jaren HR++glas plaatsen, isoleren we vanaf 2028 de daken. Dan gaan deze woningen ook naar de Standaard.

Energetische verbetering

Bij een schilderbeurt vervangen we ook het oude glas voor HR++glas en brengen we ventilatie aan. In 2025 hebben we bij 335 woningen HR++ glas en een nieuw ventilatiesysteem aangebracht. We gaan hier in 2026 mee verder. Daarmee kunnen we op korte termijn veel huurders aan een betere woning helpen.

Plaatsen zonnepanelen

In 2025 hebben we het aantal aanvragen voor zonnepanelen zien teruglopen. We merken dat huurders onzeker zijn over het financiële voordeel dat overblijft naar aanleiding van onzekerheid rondom de salderingsafbouw en de terugleververgoeding van energieleveranciers. We blijven de ontwikkelingen vanuit JOOST volgen én blijven bewoners actief informeren over het voordeel (hoewel kleiner) dat er nog steeds is. In 2025 hebben we 69 woningen voorzien van 389 panelen.

Verder zijn we in 2025 gestart met een pilot voor het plaatsen van zonnepanelen op hoogbouw. Op die manier kunnen we het budget zonnepanelen inzetten voor collectieve installaties waar sprake is van relatief hoge servicekosten voor elektriciteit. Dit kunnen we eventueel combineren met LED en/of panelen voor de individuele appartementen. We wilden hiermee in 2026 bij twee hoogbouwcomplexen een pilot starten. Helaas hebben we eind 2025 geen meerderheid bij bewoners kunnen ophalen voor panelen voor de individuele woningen. Daarom worden begin 2026 alleen de collectieve installaties uitgevoerd.

Dagelijks onderhoud

In het dagelijks onderhoud zijn de kosten circa € 892.000 lager dan gebudgetteerd. Dit heeft een aantal oorzaken. Zo zijn er binnen de afkoop minder opdrachten verstrekt dan begroot en ook de reparatiekosten buiten afkoop zijn een stuk lager uitgevallen. Dit komt mede doordat we in enkele sloopcomplexen geen grote dagelijks onderhoud-renovaties meer uitvoeren. Verder zijn de individuele ketelvervangingen onder planmatig onderhoud verantwoord, terwijl ze bij dagelijks onderhoud waren begroot.

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud is in 2025 circa € 300.000 hoger uitgevallen dan gebudgetteerd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het hoge aantal mutaties.

Planmatig onderhoud

De totale realisatie op het planmatig onderhoud is hoger uitgevallen dan begroot doordat we dit jaar een beleidswijziging hebben doorgevoerd op de boekhoudkundige verwerking van onze HR++ projecten. Een gedeelte hiervan wordt voortaan geboekt op de onderhoudskosten in plaats van te activeren. Het planmatig onderhoud wat in de begroting was opgenomen is juist lager uitgevallen als gevolg van vertragingen worden mede veroorzaakt door de krapte op de arbeidsmarkt en langere levertijden van materialen.

Onderhoudslasten x € 1.000		
Soort onderhoud	Gerealiseerd	Begroting
Dagelijks onderhoud	€ 7.094	€ 7.986
Mutatieonderhoud	€ 3.552	€ 3.231
Planmatig onderhoud	€ 12.325	€ 10.918
Totaal	€ 22.971	€ 22.135

De overschrijding op het onderhoud 2025 ten opzichte van de begroting 2025 is ruim 800k en zijn hiermee acceptabel.

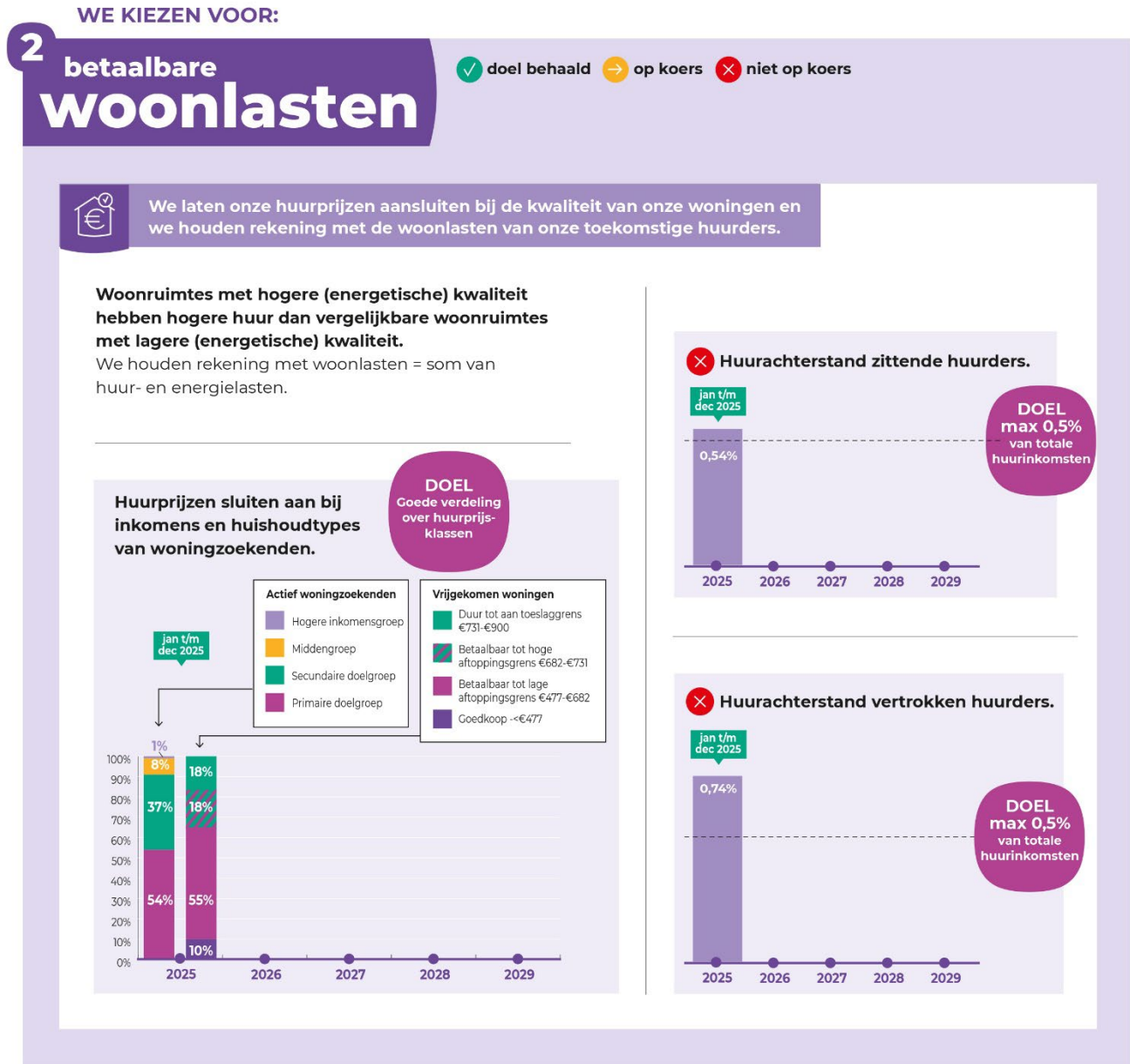
Onderhoudsprojecten

In 2025 hebben we 380 woningen verbeterd, waarvan 36 via groot onderhoud en 9 bij mutatie. De overige woningen zijn verbeterd via energetische verbeteringsprojecten. Bij die projecten lag de focus op het aanbrengen van HR++ glas in combinatie met het verbeteren van de ventilatie (installaties). Vanwege het later opstarten van enkele groot onderhoudsprojecten hebben we minder woningen gerealiseerd dan vooraf begroot. Die zijn doorgeschoven naar 2026. Verder zijn we in 2024 gestart met een proef met hybride warmtepompen waaraan alle bewoners meedoen. Dat project hebben we in 2025 afgerond, maar wordt niet verder doorgezet.

Stimuleren gedragsverandering om energieverbruik te verlagen

Naast het nemen van maatregelen in het vastgoed lopen ook andere acties om het energieverbruik te verlagen en daarmee de betaalbaarheid te verbeteren. We hebben communicatie ingezet voor airco-ontmoediging, we hebben een proef voor compensatie zonwering en we hebben bewoners van de Hintham-flats met blokverwarming proactief geïnformeerd om het energieverbruik onder controle te houden.

3.2.2. We laten onze huurprijzen aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen en we houden rekening met de woonlasten van onze toekomstige huurders



We zijn in 2025 gestart met het herijken van het streefhuurbeleid. In 2026 ronden we het project af. Het doel is om de huurprijzen beter te laten aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen, terwijl we rekening houden met de woonlasten zodat onze woningen betaalbaar blijven voor toekomstige huurders.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 is het passend toewijzen van kracht. Het zorgt ervoor dat woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen geen te dure huurwoning kunnen huren. De overheid begrenst hiermee de hoogte van de huurtoeslag. In 2025 wezen we 612 zelfstandige woningen toe, waarbij we 1 keer de keuze hebben gemaakt om een woning niet passend toe te wijzen (0,3%). Hierdoor keert de overheid meer huurtoeslag uit dan gewenst. Wettelijk is het toegestaan om in 5% van de woningtoewijzingen een duurdere huurwoning toe te wijzen aan een woningzoekende met een huurtoeslaginkomen. We bleven dus binnen de toegestane marge.

Van deze toewijzingen is 99,7% passend toegewezen, ruim boven de norm van 95%. Daarmee wordt ook over heel 2025 vrijwel elke woning toegewezen binnen de grenzen van de passendheidsregels. Tegelijkertijd betekent deze bijna volledige naleving dat de beschikbare beleidsruimte van 5% nauwelijks is benut. Deze ruimte is bedoeld om maatwerk te bieden aan huishoudens die net buiten de inkomens- of huurgrenzen vallen, maar toch aangewezen zijn op sociale huur. In 2025 is deze ruimte slechts zeer beperkt ingezet met als hoofdreden dat we rekening moeten houden met scheefhuurders binnen onze sloopurgenten. Het blijft voor 2026 belangrijk om bewust te blijven afwegen op inzet van deze ruimte.

EU-toewijzingscriteria

Naast passend toewijzen moeten we rekening houden met de EU-toewijzingscriteria bij het toewijzen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 900,07 (sociale huurwoningen). Voor 2025 is vanuit de overheid bepaald dat we in 92,5% van de gevallen een sociale huurwoning moeten toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 49.669 voor eenpersoons-huishoudens en tot € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. De overige 7,5% van de toewijzingen van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan de hogere inkomens. In de gemeenten 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel hebben we in de prestatieafspraken afgesproken dat dit aandeel verhoogd kan worden naar 15%.

	Norm	Gerealiseerd	
	%	Aantal	%
Passend toewijzen			
Passend	95	347	99,7
Niet passend		1	0,3
Totaal passend toewijzen		348	100,0
Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm			
Doelgroep	92,5	483	99,0
Eenpersoonshuishoudens tot (49.669)		290	59,4
Meerpersoonshuishoudens tot (54.847)		193	39,5
Intermediaire toewijzingen (extramuraal / regulier)			0,0
Vrij toewijsbaar	7,5	5	1,0
Eenpersoonshuishoudens vanaf (49.669)		0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf (54.847)		5	1,0
Totaal volgens EU norm		488	100,0

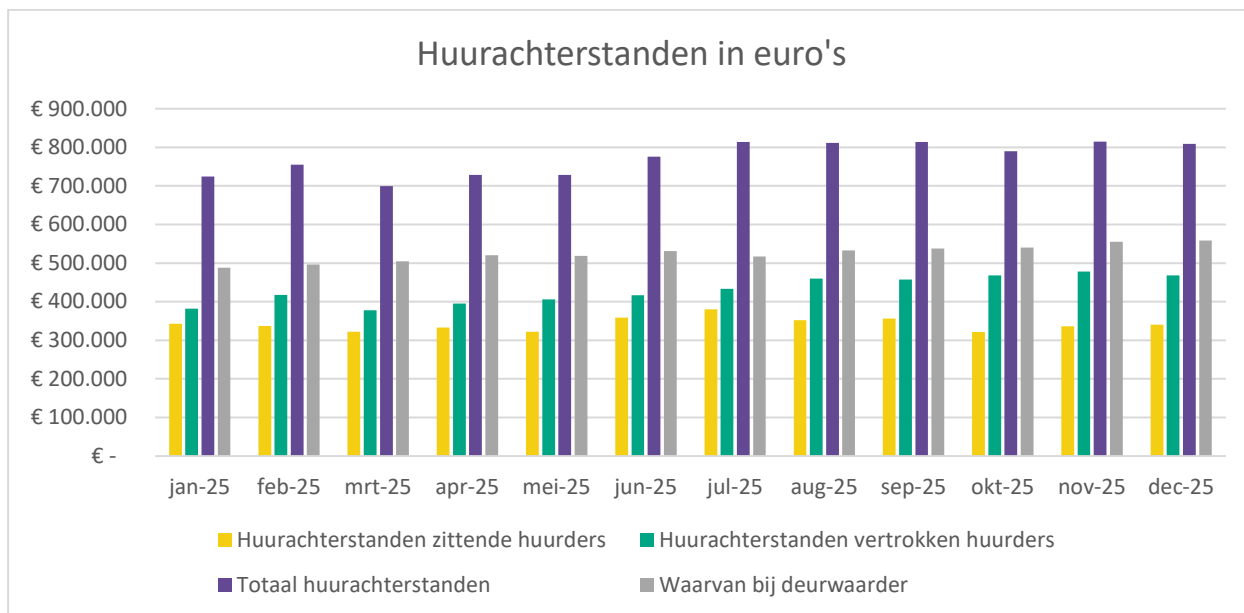
Huurverhoging

Ruim 7.100 verhuureenheden hebben in 2025 een huurverhoging ontvangen. De huurbevriezing die in de voorjaarsnota werd afgesproken, ging op het laatste moment niet door. De huurverhoging was gemiddeld 4,5%. Huurders met een hoger inkomen kregen een hogere huurverhoging: middeninkomens € 50 en hogere inkomens € 100 per maand. De huur van de vrije sector huurwoningen en bedrijfsruimtes werd verhoogd met 4,1%. Huurders van woningen die we gaan verkopen of waarmee we sloop en nieuwbouwplannen hebben, kregen geen huurverhoging.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand bedroeg in 2025 € 809.000. Dit betreft het totaal van alle vorderingen op zittende en vertrokken huurders. Procentueel was dit 0,54% bij onze zittende huurders en 0,74% bij de vertrekkende huurders. De ontwikkeling van de huurachterstanden laat in de 2e helft van 2025 een licht dalende trend zien.

Het voorkomen van ontruimingen wegens huurachterstand blijft een belangrijk aandachtspunt. Door tijdige signalering en interventie lukt het in de meeste gevallen om tot een oplossing te komen, bijvoorbeeld via een betalingsregeling of een 'Laatste Kans Overeenkomst' (LKO).



Ontruimingen

Jaar	Aantal ontruimingen	Aantal aanzeggingen
2025	14	33
2024	6	10
2023	9	18
2022	4	18

We zien in 2025 een toename in het aantal ontruimingen. Enerzijds door een toename van woonfraudezaken en anderzijds zagen we dat rechtbanken met een inhaalslag bezig waren. Een huisuitzetting doen we alleen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld bij zware overlast, drugs en criminaliteit.

Hoewel huurachterstand de directe aanleiding is voor de ontruiming, zien we dat vaak onderliggende problematiek aan voorafgaat. Steeds vaker ontruimen we waarbij we niemand op straat zetten. Dit zijn de zaken met woonfraude waarbij de huurder niet meer woonachtig is of nooit op het adres heeft gewoond. Aanzeggen is een laatste redmiddel om huurders te bewegen mee te werken aan een financiële oplossing of een Laatste Kans Overeenkomst (LKO).

3.2.3. We stimuleren lokale partners om armoede onder onze huurders te bestrijden

Om armoede onder onze huurders aan te pakken, zijn er verkennende afspraken gemaakt met lokale partners. Op diverse niveaus en binnen verschillende gemeenten zijn er contacten. Strategisch en operationeel weten we elkaar te vinden. We merken echter wel dat een verdieping op deze relatie wenselijk zou zijn. Vooral op tactisch niveau. In 2026 gaan we ons hierop richten.

3.3 Prettig wonen in de buurt

Hier gaan we voor

'We dragen bij aan het prettig wonen van onze huurders in hun buurt.'

Ons verhaal

Prettig samenleven in wijken en buurten is niet altijd vanzelfsprekend. Steeds meer mensen met een zorgvraag wonen zo gewoon mogelijk in de wijk. Ondertussen neemt sociaal contact af en groeien verschillen in de samenleving. Meer mensen verliezen het vertrouwen in instanties en overheid. Dit zorgt voor uitdagingen in onze buurten.

We kiezen ervoor zichtbaar aanwezig te zijn in de wijk. Zo kunnen bewoners hun zorgen delen en signaleren we sneller als er iets mis is. We versterken de samenwerking met onze partners, ieder vanuit zijn eigen rol, om problemen vóór te zijn. We maken goede afspraken met elkaar over zorg en begeleiding van mensen en wie daarbij wat doet. We zijn er voor de buurhuurder. We sluiten niemand uit. Zo werken we aan veerkrachtige buurten.

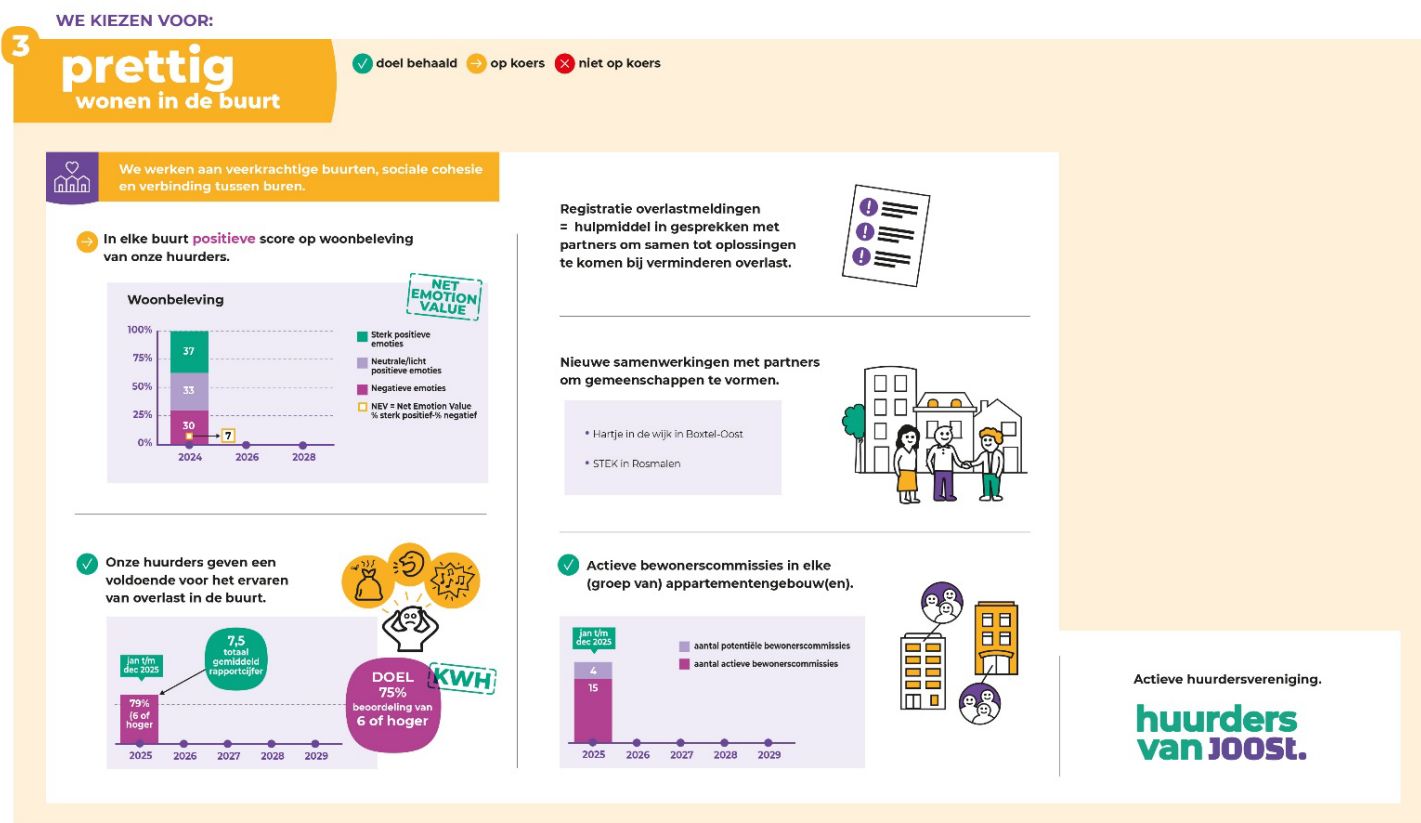
We zetten nieuwe samenwerkingen met partners in bij het vormen van gemeenschappen. Om mensen gezonder, fijner en meer in verbinding met elkaar te laten leven. Zodat mensen zichzelf kunnen redden en kunnen terugvallen op hun omgeving bij ouder worden, ziekte, (financiële) tegenvallers of eenzaamheid. Bijvoorbeeld Hartjes in de wijk in Boxtel. Hier kan je ook terecht met hulpvragen. En bij woonlocatie STEK stimuleren buurtverbinders het prettig samenwonen op onze erven.

Bij prettig wonen hoort ook een schone, heel, groene en veilige omgeving. We kunnen hier niet alleen voor zorgen. Onze partners zijn grotendeels verantwoordelijk voor het openbaar gebied. Daar waar wij verantwoordelijk zijn, pakken we zaken op. Voor het overige signaleren we en dragen we over aan partners. We realiseren ons dat we niet overal invloed op hebben en de situatie niet altijd kunnen verbeteren. Hierin zijn we helder naar huurders en partners.

Onze inzet in 2025

We kunnen concluderen dat de inzet van onze wijkteams door onze bewoners als prettig wordt ervaren. Ook zijn er complimenten uitgedeeld aan onze vrijwilligers door hun eigen medebewoners. De wijkteams zorgen, samen met vrijwilligers, bewonerscommissies en netwerkpartners voor het 'prettig wonen in de buurt'. Dat begint vanaf de toewijzing van nieuwe woningen tot aan de aanpak van woonfraude.

3.3.1 We werken aan veerkrachtige buurten, sociale cohesie en verbinding tussen bureen



We streven naar een positieve woonbeleving voor al onze huurders. Uit de nulmeting van 2024 blijkt dat 70% van de huurders het wonen als positief ervaart, met een Net Emotion Value van +7, die de verhouding tussen sterk positieve en sterk negatieve beoordelingen weergeeft. Het is op dit moment nog niet mogelijk om deze gegevens op wijk- of buurtniveau uit het dashboard te halen.

Sectoronderzoek Fijn Thuis

We namen deel aan het KWH-sectoronderzoek Fijn Thuis. Daarin wordt onderzocht wat een fijn thuis voor huurders betekent, en wat een corporatie kan doen om daaraan bij te dragen. Over het thuisgevoel (7,8) en de inzet van JOOST op dit gebied (6,7) zijn onze huurders meer tevreden dan gemiddeld in de sector. Tevredenheid over de buurt (7,0) en de woning (7,1) ligt in lijn met het gemiddelde in de sector.

Luisteren naar huurders en de huurder kennen, komt naar voren als manier waarop JOOST kan zorgen dat huurders zich thuis voelen, naast onderhoud aan de woning en het tegengaan van overlast in de buurt. Huurders zijn over het algemeen positief over de sociale cohesie in de buurt, en bijna een kwart van de huurders doet iets om andere buurtbewoners zich thuis te laten voelen.

Samenwerkingen met partners om gemeenschappen te vormen

Diverse initiatieven dragen bij aan een prettige woonomgeving. In Boxtel wordt de aanpak Hartjes in de Wijk verder geconsolideerd, met laagdrempelige plekken voor bewoners met hulpvragen en ideeën. In Rosmalen werkt STEK met buurtverbinders om prettig samenwonen te bevorderen. Zayaz en JOOST hebben gezamenlijk geïnvesteerd in een gebiedsregisseur die hierin de leiding neemt. Voor de prestatieafspraken in Boxtel wordt actief samengewerkt met lokale zorg- en welzijnsorganisaties.

Wijkvisie Heeswijk-Dinther

In Bernheze, met name in Heeswijk-Dinther, wordt gewerkt aan een gezamenlijke wijkvisie. Vanuit een analyse van de wijk werken we aan een gezamenlijke visie: een beeld van hoe de wijk er over 15 jaar zou moeten uitzien. Dit doen we samen met partners uit de wijk, zorgorganisaties, welzijnsinstellingen en de gemeente. In 2025 organiseerden we een themadag, waarbij we de contouren van de wijkvisie uiteen zetten en met onze partners een bezoek brachten aan verschillende projecten in de wijk.

Actieve bewonerscommissies

JOOST beschikt over veel actieve commissies, 15 in totaal. In elke wijk of bij elk complex worden ze anders genoemd in ingezet. Zo hebben we naast formele bewonerscommissies ook een tuingroep voor Stapelen, een bewonersvereniging in Boxtel-Oost, een werkgroep VEC (van de complexen Vinckenrode, Elisabethsdael en Cronenborg) die in potentie een commissie kan worden en een klankbordgroep. Wel zien we dat het - met name door vergrijzing - steeds lastiger wordt om deze commissies bij elkaar te houden. Positief is dat er nog 4 commissies in oprichting zijn. De wijkteams spreken een aantal keer per jaar op locatie met alle commissies over zaken die in hun wooncomplex gebeuren en die we wellicht kunnen verbeteren.

Naast deze vormen van bewonerscommissies faciliteren en activeren we graag onze vrijwilligers om activiteiten te organiseren die de sociale cohesie versterken. Zij zijn tegelijkertijd de ogen en de oren in de buurt. Het is aan ons om deze vrijwilligers in het zonnetje te zetten. Dit gebeurde in december tijdens de kerstviering met een Bingo. In 2026 zijn we van plan om JOOST-breed een 'Dag van de vrijwilliger' te organiseren.

Stichting Huurders van JOOST

Stichting Huurders van JOOST behartigt de belangen van alle JOOST-huurders. Ze houden zelf met regelmaat inloopmomenten voor huurders in Boxtel en Rosmalen. We overlegden in 2025 vijf keer. Onderwerpen die we bespraken waren: het nieuwe Koersplan, de jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag, de begroting, Thuispoort, het sanctie- en kansenbeleid, de Bossche bewonersverhuisregeling en het sociaal statuut. En we hebben ze bijgepraat over actuele vastgoedprojecten.

We merken wel dat het aantal bestuursleden van Stichting Huurders van JOOST afneemt. We blijven ons inzetten om ervoor te zorgen dat het bestuur zowel voldoende leden als kennis heeft. Er is een technische voorzitter aangesteld, die het bestuur hiermee gaat helpen. En we gaan in 2026 starten met een wervingscampagne.

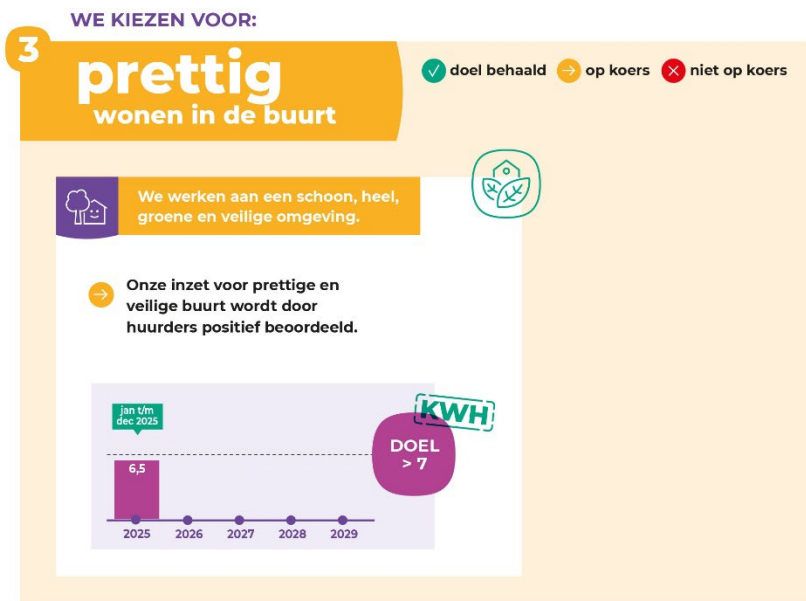
Stichting Huurdersplatform 's-Hertogenbosch

In 's-Hertogenbosch worden de belangen van huurders vertegenwoordigd door het Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch, afgekort SHP. Samen met hen, de gemeente en de andere Bossche corporaties voeren we het Drie Partijen Overleg (DPO). Thema's die aan bod komen zijn natuurlijk de prestatieafspraken, maar ook het huurbeleid. Het SHP organiseert twee keer per jaar een bijeenkomst voor belangstellenden om de activiteiten van het platform en de ontwikkelingen op het gebied van huren en wonen toe te lichten. Ook wij sluiten dan graag aan.

Jongerenparticipatie samen met Bossche corporaties

Speciaal voor alle jongeren (<30) in Den Bosch organiseren wij samen met de andere Bossche corporaties Zayaz, BrabantWonen en Mooiland en met Stichting Huurdersplatform 's-Hertogenbosch (SHP) regelmatig bijeenkomsten rondom het thema Wonen. In mei 2025 gingen we opnieuw met elkaar en met de wethouder in gesprek. Met ruim 50 jongeren een hele hoge opkomst. Vanuit deze bijeenkomsten is een groep van 6 jongeren opgestaan die samen de Bossche jongerenraad Wonen willen vormen. Dit zijn voornamelijk woningzoekenden. De Jongerenraad wordt in februari 2026 geïnstalleerd. De bedoeling is dat de jongerenraad uiteindelijk groeit tot maximaal 15 personen, allen tussen de 17 en 35 jaar.

3.3.2 We werken aan een schoon, heel, groene en veilige omgeving



Onze inzet voor een prettige en veilige buurt

Huurders beoordelen onze inzet voor een prettige en veilige buurt gemiddeld met een 6,5. Dit is gelijk aan de score van vorig jaar. Hoewel de score nog niet op een 7 ligt, is dit wel hoger dan het landelijk gemiddelde van 6,2.

Verbinding met bewoners: bewonersinitiatieven

In 2025 zijn, in samenwerking met verschillende gemeenten, meerdere nieuwe groenacties opgestart. Onze inzet wordt verdeeld over de wijken, waarbij prioriteiten worden bepaald op basis van zowel klimaatknelpunten als de sociale structuur van de wijk. We zetten hierbij steeds in op structurele deelname vanuit de wijk.

Met enige regelmaat worden er ook allerlei mooie initiatieven geïnitieerd waar bewoners elkaar ontmoeten. Vaak zijn het commissies, soms zijn het kleine groepen huurders die een activiteit optuigen, met en zonder hulp van JOOST.

Op het gebied van overlastcasussen is opnieuw intensief samengewerkt met politie en gemeenten. Ook zijn er diverse buurtbemiddelingen ingezet, met over het algemeen goede resultaten.

Verbinding met burens: inzet buurtbemiddeling

In alle vier de gemeentes waar wij werken, is buurtbemiddeling actief. Het is een onafhankelijke manier om bij overlast twee of meer burens met elkaar het gesprek aan te laten gaan. Ze worden hierbij bijgestaan door onpartijdige vrijwillige bemiddelaars.

Verbinding met netwerkpartners

We trekken veel op met onze netwerkpartners. Op die manier willen we voorkomen dat onze huurders zo min mogelijk 'van het kastje naar de muur' worden gestuurd. We kiezen voor een wijkgerelateerde aanpak. Ook zetten we partners in om interventies in te zetten op het vlak van huurachterstanden. Hiermee proberen we incassokosten en uiteindelijke huisuitzettingen te voorkomen. In Heeswijk-Dinther zijn we verregaander in gesprek met netwerkpartners om tot een gezamenlijke wijkvisie te komen.

Inzet wijkteams

We zien steeds meer overlast en veranderd gedrag van onze huurders. Hierdoor komt de leefbaarheid in de wijken steeds verder onder druk te staan en dit vraagt extra inzet van onze collega's van de wijkteams. Zij zetten zich ook steeds meer in op de aanpak van woonfraude. Ook daarin zien we een toename.

Het wijkteam van Rosmalen is intensief betrokken bij de ontwikkelingen rondom de 4 flats in Hintham. Daar hebben de bewoners eind 2024 te horen gekregen dat hun flat in de komende jaren wordt gesloopt en er nieuwbouw voor in de plaats komt. Een boodschap met een enorme impact. Maar dankzij een goed Sociaal Plan en de aanwezigheid en betrokkenheid van het wijkteam en de projectconsulenten is er veel persoonlijke aandacht. Dat kost veel tijd, maar resulteert erin dat er bij de meeste bewoners veel draagvlak en begrip is.

3.4 Een toekomstgerichte organisatie

Hier gaan we voor

'Een toekomstgerichte organisatie, waarmee we meer kunnen bereiken met dezelfde energie.'

Ons verhaal

De wereld om ons heen verandert. Er worden ándere en méér dingen van ons verwacht dan tien jaar geleden. Ook de komende jaren zal de wereld niet stil staan. Dat vraagt aanpassingsvermogen en uitvoeringskracht vanuit een stevige basis.

Bevlogen mensen zijn de motor van onze organisatie. Met elkaar zorgen we voor een prettige werkomgeving, waarin we ons ontwikkelen en met vallen en opstaan het beste uit onszelf en elkaar halen. Tegelijkertijd werken we onverminderd aan de enorme opgave waar we voor staan.

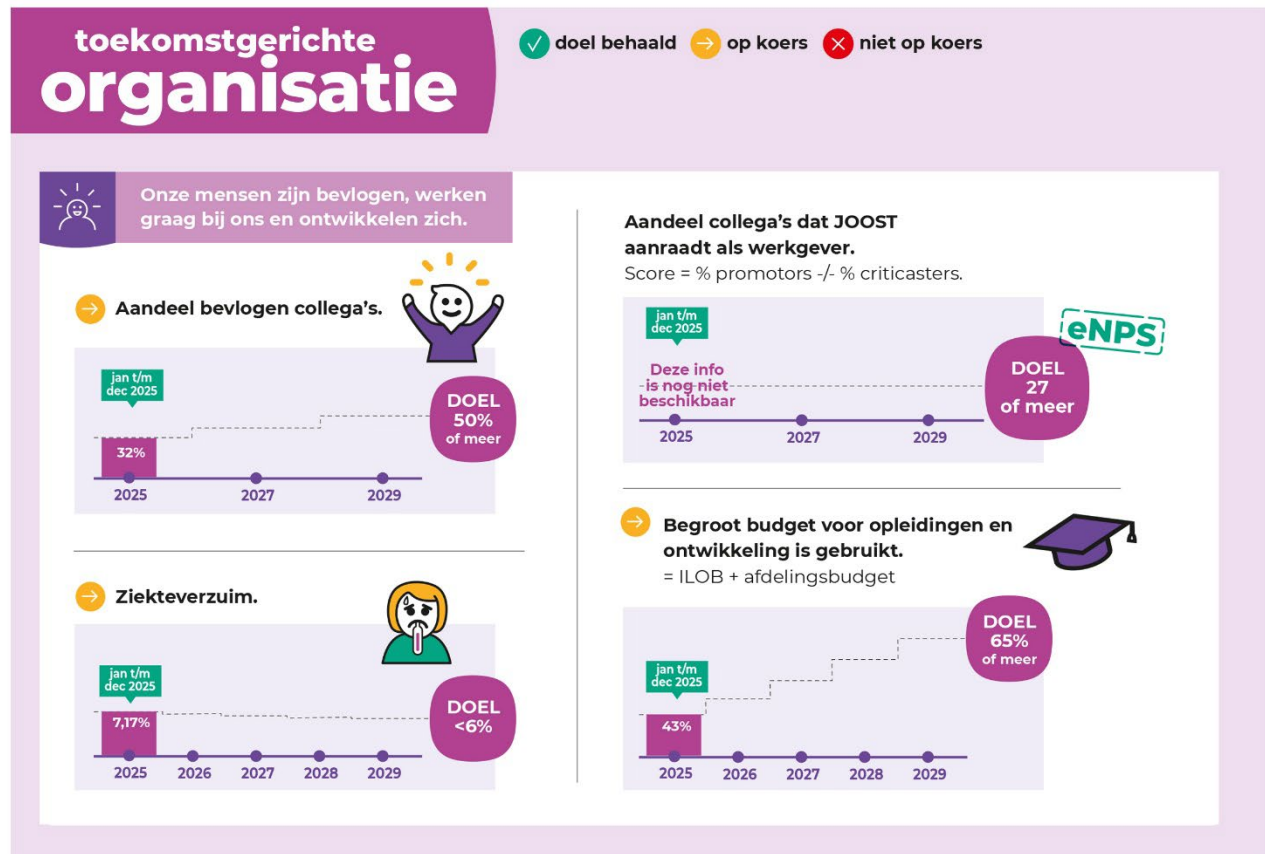
We brengen onze werkprocessen op orde, zodat ieder team en iedere collega weet waar hij of zij voor verantwoordelijk is. We vinden niet steeds opnieuw het wiel uit. We standaardiseren waar mogelijk, en kiezen voor maatwerk waar nodig. Daardoor denken en werken we integraal, zijn we effectiever en krijgen we meer voor elkaar. We verbeteren onze sturings- en managementinformatie. Zo blijven we op koers en kunnen we goed geïnformeerd besluiten nemen.

Woningen verhuren is de kern van onze organisatie. Zonder onze (toekomstige) huurders én zonder onze woningen kunnen we niet. Met beide gaan we zorgvuldig om. We houden de kwaliteit van ons vastgoed op orde, zodat onze (toekomstige) huurders hier veilig, prettig en gezond kunnen wonen. En we leveren een goede dienstverlening.

Onze opgave is groot. Maar we pakken niet meer op dan we (financieel) aankunnen. Toekomstige generaties kunnen zo ook van onze woningen gebruik blijven maken. Indien nodig zoeken we samen met corporaties in de regio naar een oplossing.

3.4.1. Onze mensen zijn bevlogen, werken graag bij ons en ontwikkelen zich.

DAT DOEN WE MET EEN:



Bevlogen collega's

In 2025 heeft het Preventief Medisch Onderzoek (PMO) inzicht gegeven in hoe het met collega's gaat en hoe zij hun werk ervaren. De vragenlijst, die in het eerste kwartaal is uitgezet, is door 80% van de collega's ingevuld. Aan het fysieke onderzoek nam 68% deel. In mei hebben we van ArboNed de terugkoppeling ontvangen. Het onderzoek laat zien dat onze collega's vitaal zijn en een hoge mate van bevlogenheid tonen, met veel inzet en betrokkenheid.

Tijdens de ontwikkelgesprekken in de periode april tot en met juni zijn met alle collega's onder andere de resultaten van het PMO besproken. Een belangrijk aandachtspunt uit het Koersplan is hoe we samen met alle energie méér kunnen bereiken. We willen zorgen voor persoonlijke ontwikkeling, teamontwikkeling en organisatieontwikkeling. Dit draagt wat bij aan een fijne werkomgeving waarin we onze doelen uit het koersplan behalen.

Doorstroom en instroom

We hebben in 2025 veel aandacht gehad voor persoonlijke ontwikkeling en teamontwikkeling. Niet alleen in de breedte maar ook gericht op een interne doorstroming. We zijn erin geslaagd om met elkaar vijf vacatures met interne kandidaten op te vullen. Dit biedt onze collega's mooie kansen en is een prachtige manier om in deze krappe arbeidsmarkt tot een goede invulling van vacatures te komen. Daarnaast stroomden acht mensen in van buiten.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over 2025 is 7,17%. Helaas hadden we begin dit jaar te maken met relatief hoog langdurige verzuim. In 2025 heeft het MT daar veel aandacht voor gehad. We zien inmiddels een stevige daling van het verzuim.

De contacten met de Arbodienst (Arbo-arts en verzuimcoördinator) zijn geoptimaliseerd. We hebben meer structurele verzuimgesprekken gevoerd. Daarnaast hebben we bij onze collega's het preventieve spreekuur van de bedrijfsarts onder de aandacht gebracht. Hiervan is in 2025 ook door enkele collega's gebruik van gemaakt.

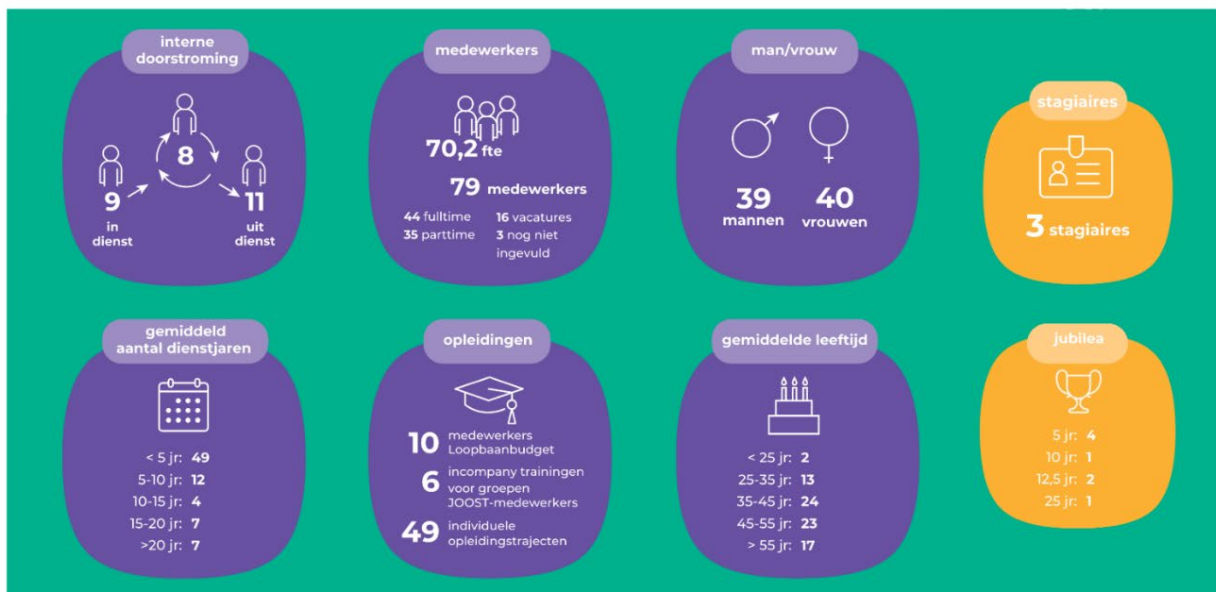
Vertrouwenspersoon

We hebben via Arboned een externe vertrouwenspersoon. Bij deze persoon kunnen alle medewerkers van JOOST anoniem terecht om zaken te bespreken. Hieronder vallen onder andere grensoverschrijdend gedrag, zoals pesten, discriminatie, agressie, seksuele intimidatie door klanten of collega's. Ook met integriteitskwesties of een vermoeden van een 'misstand' kunnen medewerkers bij de vertrouwenspersoon terecht. In 2025 heeft één medewerker twee keer een gesprek met deze externe vertrouwenspersoon gehad.

Wie werken er bij JOOST?

Voor het behalen van onze doelen hebben we een topteam nodig. En dat hebben we. In onderstaand overzicht ons JOOST-team in 2025.

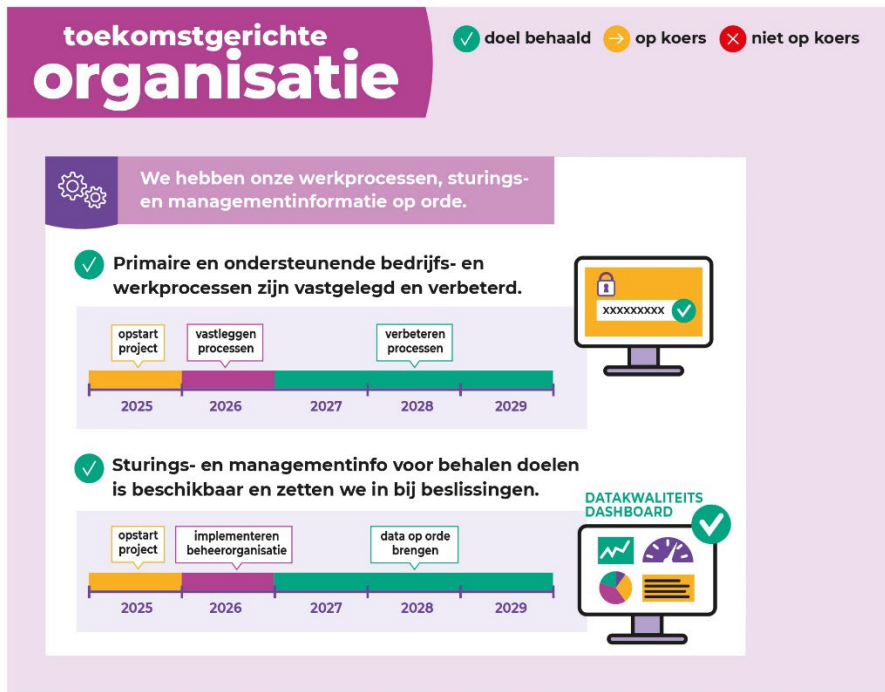
**Onze JOOST-collega's hebben ook in 2025 veel werk verzet.
Wie zijn de JOOST-collega's?**



JOOST.
thuis in
de meierij

3.4.2. We hebben onze werkprocessen, sturings- en managementinformatie op orde

DAT DOEN WE MET EEN:



Werkprocessen

In het laatste tertiaal lag de focus op het opstellen van de begroting 2026, waarbij het MT de (niet-vastgoed) projecten voor 2026 heeft gedefinieerd die nodig zijn voor de realisatie van het koersplan. Een belangrijk project in 2026 is het beschrijven van de primaire processen. Hiermee is in 2025 een start gemaakt met het definiëren van dit project en het afbakenen van de scope. Het doel is om 17 primaire processen in de tool Sensus met ondersteuning van VVA-informatisering te beschrijven, zoals ze nu worden uitgevoerd. Daarbij gebruiken we de CORA referentiearchitectuur als basis. We starten met verhuurmutatie als pilot-proces. In januari wordt dit verder uitgewerkt tot een projectvoorstel ter vaststelling in het MT.

Sturings- en managementinformatie

In 2025 hebben we onderzocht welke software het meest passend is voor de rapportage-behoefte van JOOST op de korte termijn. Dit heeft geleid tot het advies aan het MT in januari 2026 om vooralsnog te focussen op de bestaande rapportagemogelijkheden binnen Viewpoint. Met als eerste onderwerpen leegstand en betaal- en huurachterstanden worden de bestaande rapportages in het eerste kwartaal van 2026 geoptimaliseerd. Hierbij wordt de hulp gezocht van een zelfstandig adviseur.

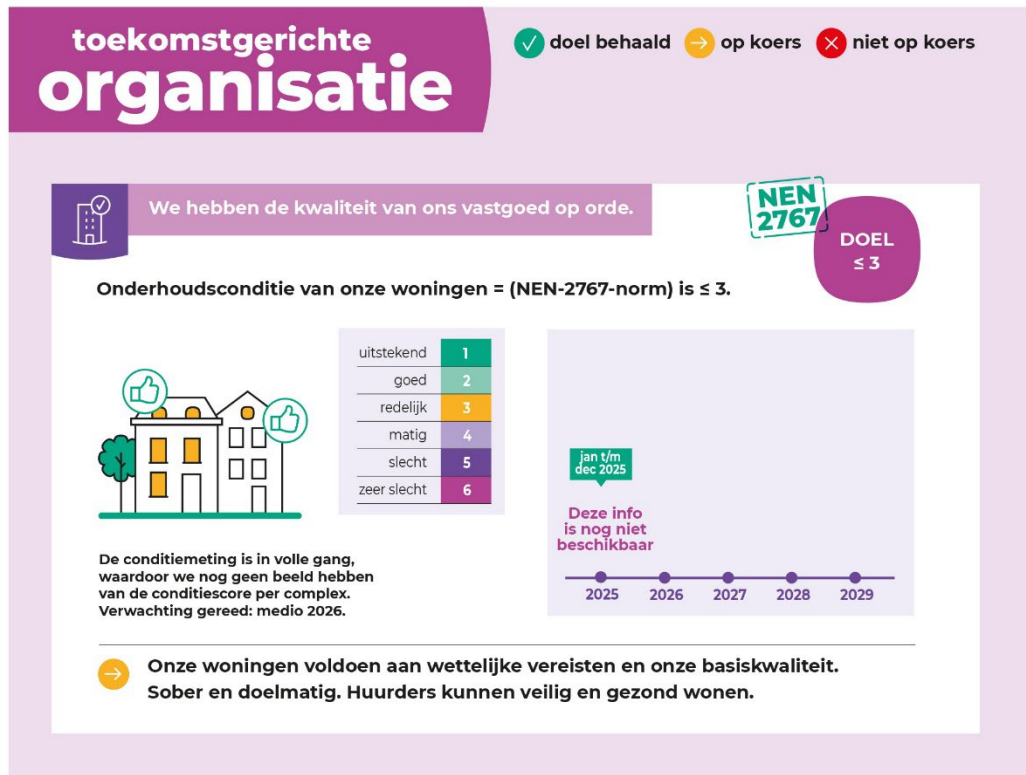
Bescherming van persoonsgegevens

Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. We volgen de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') om persoonsgegevens op een veilige manier te verwerken. Onze Privacy Officer en Security Officer houden toezicht op gegevensbescherming en privacy binnen JOOST. Deze rollen zijn respectievelijk ondergebracht bij de Bestuurssecretaris en de Adviseur informatiemanagement. Voor 2026 zijn verdere activiteiten gepland om het gewenste volwassenheidsniveau te bereiken.

In 2025 hebben zich 3 datalekken voorgedaan. Deze zijn binnen de wettelijke termijn afgehandeld en betrokkenen werden door ons hiervan op de hoogte gebracht. Het betroffen incidenten zonder impact voor de betrokkenen, waarvan geen melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens hoefde te worden gedaan.

3.4.3. We hebben de kwaliteit van ons vastgoed op orde

DAT DOEN WE MET EEN:



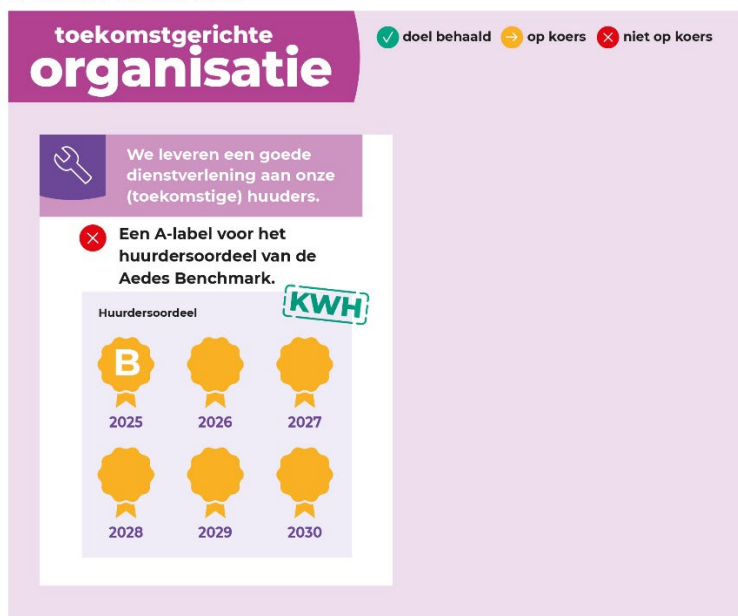
We brengen de technische kwaliteit van ons vastgoed volledig in kaart, inclusief bouwdelen, installaties, eenheden en hoeveelheden. Zo kunnen we onderhoud gericht plannen en de kwaliteit van ons vastgoed borgen.

In het tweede tertiaal in 2025 zijn we gestart met de eerste conditiemetingen. Begin derde kwartaal 2026 ronden we alle conditiemetingen af. Eind 2026 hebben we dus een conditiege-stuurde Meerjarenbegroting (MJOB). Op basis hiervan kan de MJOB naast technische ook strategische inzichten bieden. Daardoor kunnen we onderhoud beter plannen en financiële risico's beter beheersen.

Het reguliere onderhoud aan het bestaande bezit is in 2025 grotendeels op schema uitgevoerd. Bij het periodiek onderhoud is vertraging in de uitvoering ontstaan door lange levertijden en capaciteitsproblemen bij aannemers en installateurs. Daardoor schuift een deel van het periodiek onderhoud door naar het 1^e kwartaal van 2026. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons vastgoed. Lopende projecten zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.

3.4.4. We leveren een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) huurders

DAT DOEN WE MET EEN:



Eén van de instrumenten om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten en verbeteren is het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes Benchmark.

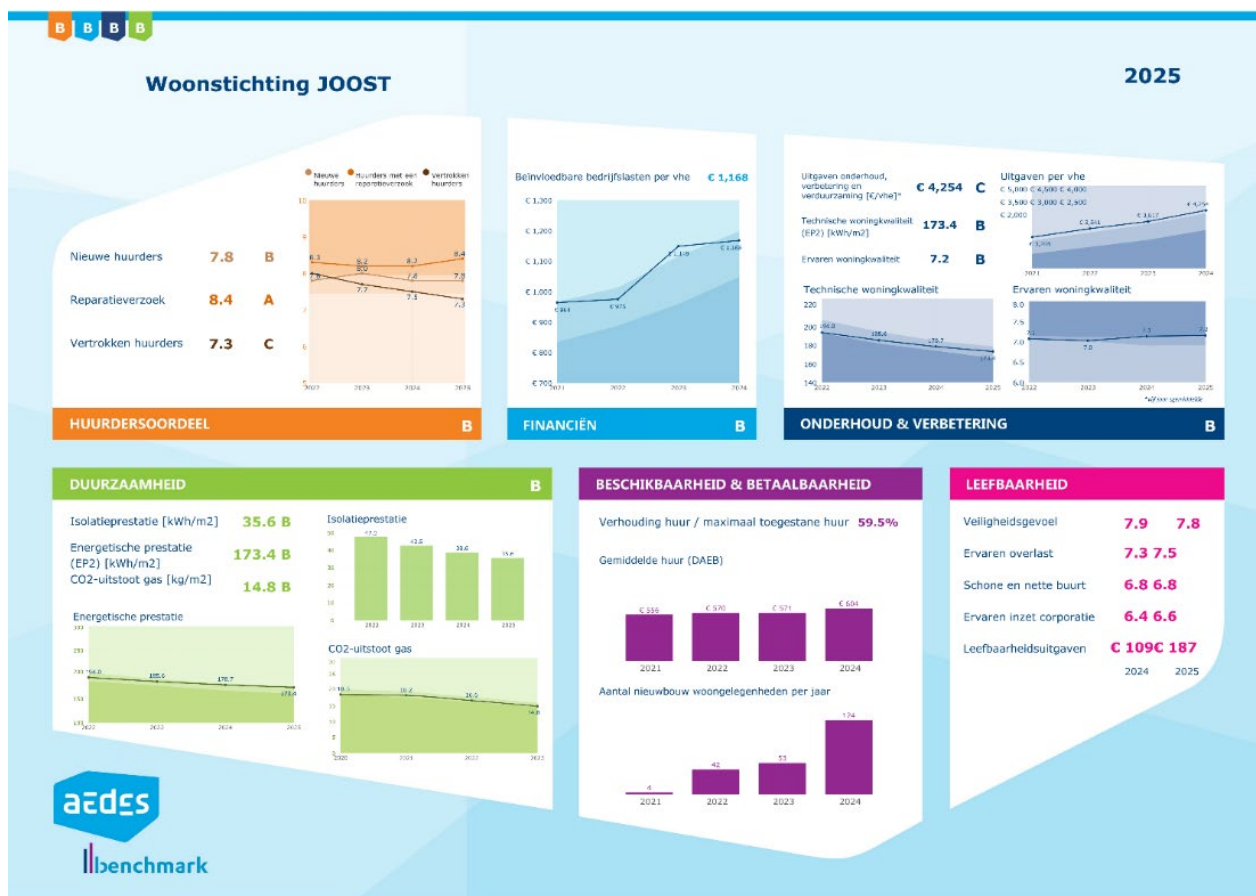
Aedes Benchmark

We kregen van onze huurders met een reparatieverzoek in de Aedes-Benchmark in 2025 opnieuw een heel mooi rapportcijfer: een 8,4. Dat is een mooie A-score. Onze eigen onderhoudsdienst doet het dus echt heel goed.

Op het prestatieveld 'huurders-onderdeel' scoorden we in 2025 voor het eerst een B in plaats van een A. We kregen wel een mooi rapportcijfer van 7,8. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de sector. Dat we toch een B scoorden, heeft te maken met een lagere score die we kregen bij het subonderdeel 'vertrokken huurders'. We scoorden hier een 7,3, maar hadden een 7,5 moeten scoren om uiteindelijk een A te krijgen. Huurders die verhuizen ervaren onvoldoende duidelijkheid over de eindafrekening en wat er van hen nog wordt verwacht.

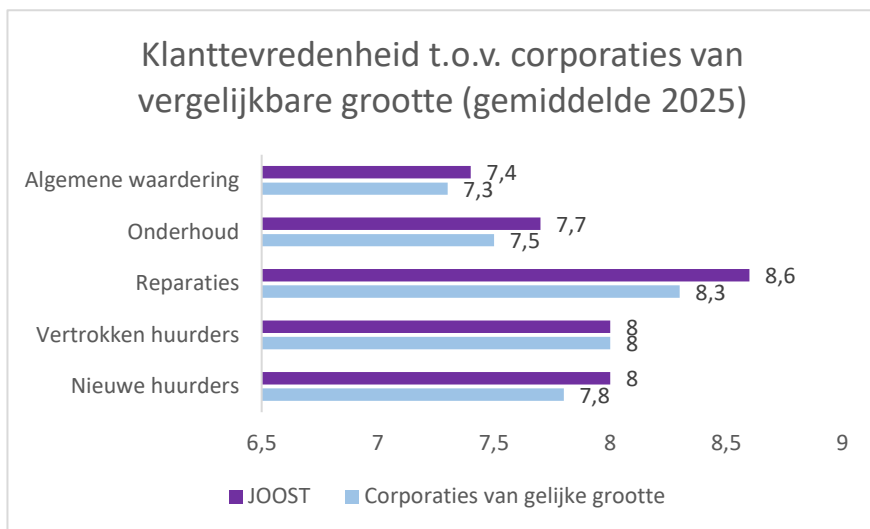
In samenwerking met KWH zijn de scores en onderliggende werkprocessen geanalyseerd. Ook zijn er meteen verbeterpunten geïdentificeerd en uitgevoerd. We zien begin 2026 al meteen een stijgende lijn en streven er naar om volgend jaar op dit onderdeel weer een A te scoren.

Een overzicht van alle scores in de Aedes Benchmark zie in het schema op de volgende pagina. De cijfers zijn gebaseerd op de resultaten over de periode september 2024 tot en met juli 2025.



KWH-label

We zijn in het bezit van KWH-Huurlabel. Dit is een landelijk keurmerk dat staat voor een hoog niveau van dienstverlening van woningcorporaties. Met het label meten én verbeteren we onze dienstverlening. Deze onafhankelijke metingen worden uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector.



Het label wordt toegekend als we op alle benodigde onderdelen regelmatig onderzoek onder onze huurders laten doen én we op alle onderdelen gemiddeld minimaal een 7 scoren én wanneer minimaal 85% van de respondenten aangeeft tevreden te zijn over onze dienstverlening. We hebben per onderdeel de vragenlijst zo ingericht dat deze aansluit bij onze processen en klantreis en dat de resultaten meetellen voor de Aedes-benchmark en het KWH-label. We hebben het label in maart 2025 verlengd tot maart 2027.

In het kader van het blijvend werken aan het verbeteren van onze klanttevredenheid bellen onze klantadviseurs doorlopend huurders die hun ontevredenheid via KWH kenbaar maakten. Doel is om in algemene zin te leren wat we beter kunnen doen in vergelijkbare gevallen én opvolgen van acties die nog niet zijn afgerond. Daarnaast monitoren we ook signalen van tevreden huurders, om zo organisatiebreed te kunnen leren van wat er goed gaat.

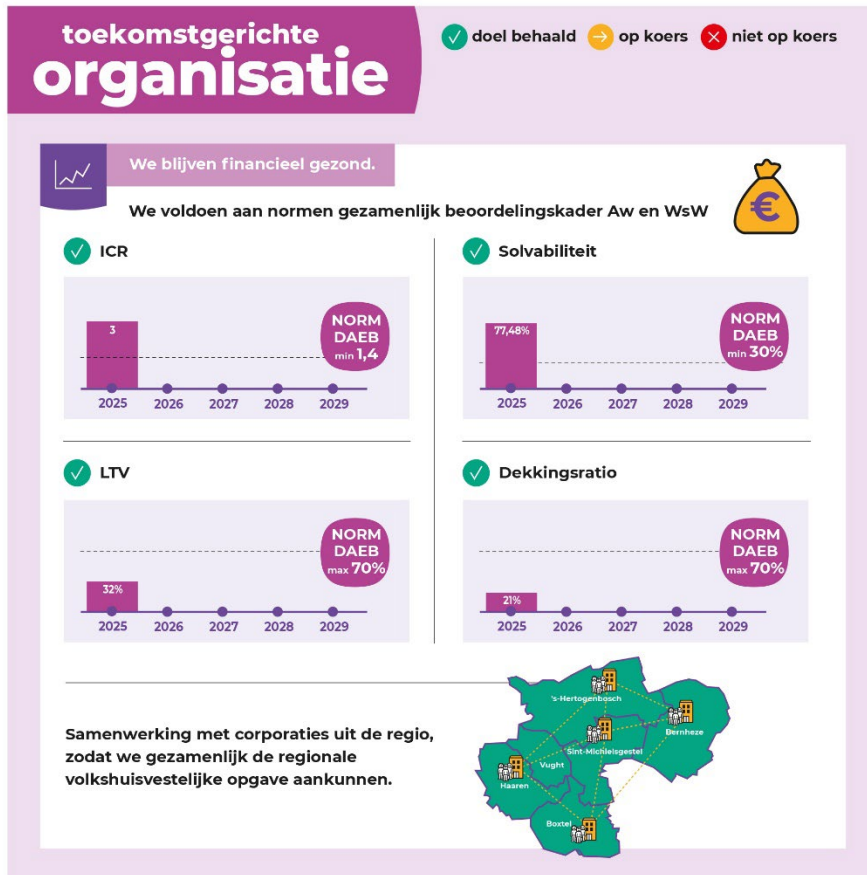
Luisterpanels

Ook via onze Luisterpanels krijgen we kwalitatieve informatie over hoe we onze dienstverlening op specifieke thema's kunnen verbeteren. De Luisterpanels organiseren we samen met KWH en Luisterpunt, een organisatie die voor veel woningcorporaties in touw is met dit soort bijeenkomsten. Een professionele gespreksleider gaat met een groep huurders in gesprek over een bepaald thema. Collega's van JOOST luisteren mee in een andere ruimte. Zij kunnen dus geen vragen stellen, alleen luisteren. Dit levert hele waardevolle informatie op.

In mei 2025 vroegen we huurders tijdens ons 6e Luisterpanel hoe zij hun verhuizing hebben ervaren: van woningaanbieding tot het moment van verhuizen. Hoewel de behoeften verschilden, waren huurders het over één ding eens: duidelijkheid maakt het verschil. Door huurders vooraf beter mee te nemen in wat zij kunnen verwachten en welke stappen volgen, geven we hen meer rust en grip op het proces. De inzichten uit het Luisterpanel gebruiken we om ons verhuurproces verder te verbeteren. Zodat niet alleen het nieuwe thuis goed voelt, maar ook de weg ernaartoe.

3.4.5. We blijven financieel gezond

DAT DOEN WE MET EEN:



Op basis van de financiële resultaten per 31-12-2025 blijft JOOST financieel gezond en stabiel, en voldoen de belangrijkste ratio's aan het externe normenkader. De Interest Coverage Ratio (ICR) per 31-12-2025 blijft gelijk met de ICR in de jaarrekening 2024 en is ruim voldoende gebleken om de rentelasten te dekken.

De solvabiliteit is licht gestegen door een waardeverhoging in de beleidswaarde van het vastgoed. De dekkingsratio zit op ruim 20% en geeft nog steeds een gezonde verhouding weer tussen marktwaarde en de lening portefeuille. De LTV blijft ruim onder de norm, wat de gezonde verhouding tussen schuld en bezit bevestigt. Deze cijfers geven een goed inzicht in de financiële positie en operationele sturing in 2025 en bevestigen dat de corporatie op een solide basis blijft opereren.

3.4.6. Samenwerking met externe partijen

Samenwerking met externe partijen leidt op beleidsmatig gebied tot een krachtig netwerk met andere corporaties en gemeenten. Zodat we gezamenlijk de regionale volkshuisvestelijke opgave aankunnen. Een greep uit de samenwerkingen:

Samenwerken bij het verdelen van woonruimte

Regionale website voor alle woningzoekenden in Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost Brabant werken we met acht woningcorporaties – BrabantWonen, Zayaz, Mooiland, JOOST, Woonveste, Charlotte van Beuningen, Area en Woonmeij – met één regionale website voor woningzoekenden: Thuispoort. Hiermee bieden we woningzoekenden in de regio de mogelijkheid bieden om zich één keer in te schrijven en vervolgens een huurwoning (en soms ook andere eenheden) te kunnen vinden in de hele regio Noordoost Brabant (en Gennep).

We benutten de samenwerking in Thuispoort ook om gezamenlijk en transparant beleid te ontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van voorrang en toewijzing. En dat zorgt weer voor een betere doorstroming voor mensen die op zoek zijn naar een woning. Daarnaast hanteren we een gezamenlijk sanctie- en kansenbeleid, gericht op het voorkomen van ernstig ongewenst huurdersgedrag.

Regionale urgentieregeling

Vanaf 2020 werken we met de gemeenten 's-Hertogenbosch, Boxtel, Sint-Michielsgestel, Bernheze, Heusden en Oss met een regionale urgentieregeling. Een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Er zijn via Woonstichting JOOST in 2025 37 urgentieaanvragen ingediend, inclusief aanvragen voor medische urgentie. In 2025 heeft de Toetsingscommissie Urgentie 13 toegekende aanvragen aan JOOST toegewezen en zijn er via directe bemiddeling 8 woningen verhuurd aan mensen met urgentie.

In 2025 zijn de eerste stappen gezet naar een urgentieregeling die zal gaan gelden voor de gehele Woondealregio (Brabant Noordoost-Oost). Hier zijn naast 10 corporaties ook 11 gemeenten en de provincie Noord-Brabant betrokken.

Urgentieplusregeling in hele werkgebied

We bieden ook huisvesting aan personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of een andere instantie. Dit wordt geregeld via de Urgentieplusregeling. Inmiddels werken we hiermee in alle gemeentes in ons werkgebied. In 2025 zijn via de deze regeling 33 woningen verhuurd.

Sanctie- en kansenbeleid

Met alle samenwerkende corporaties in Thuispoort hebben we een gezamenlijk Sanctie- en kansenbeleid. Dit beleid is van toepassing op huurders én woningzoekenden. Mensen die ernstige overlast of schade veroorzaken, agressief zijn naar onze medewerkers of fraude plegen zijn tijdelijk niet welkom als huurder of medehuurder. Ook kunnen ze dan een periode niet reageren op één van onze woningen. We trekken hierin gezamenlijk één lijn. Als je bij één corporatie te ver gaat, ga je ook te ver bij de anderen en krijg je een sanctie. We voldoen met dit beleid aan het Aedes-protocol. Het Kansenbeleid maakt het mogelijk dat een oud-huurder met een sanctie een nieuwe kans kan aanvragen, en zo voor het aflopen van de sanctietermijn (3 jaar) weer de mogelijkheid krijgt om (onder voorwaarden) een woning te huren bij één van de aangesloten Thuispoort-corporaties.

Samenwerken bij werven collega's

JOOST doet sinds de start van de arbeidsmarktcampagne 'Werken bij de WOCO' in 2023 aan deze campagne mee. Met als doel om het imago en de bekendheid van de corporatiesector te versterken. De campagne begon in Noord-Brabant met 34 corporaties. In 2024 sloten corporaties uit Zuid- en Midden-Nederland zich aan. De employer branding campagne heeft zeker al impact gemaakt. Dit laat zien hoe krachtig het is als je een duidelijke werkgeversidentiteit gezamenlijk aanpakt.

Samenwerken aan de opgave

Woonzorgvisies

In navolging van de gemeentes Boxtel, Sint-Michielsgestel en Bernheze heeft ook de gemeente 's-Hertogenbosch medio 2025 een Woonzorgvisie vastgesteld. Hierin zijn 34 aanbevelingen meegenomen vanuit het Bossche Burgerberaad, waarbij JOOST ook in verschillende fases betrokken is geweest. Hieruit komt de verdeling van de opgave van nul-tredenwoningen, geclusterd wonen en verpleegzorgplekken per gemeente voort. Dit heeft invloed op de plannen en ambities van JOOST. Waar het appartementen betreft, zetten we op dit moment bij nieuwbouw over het algemeen in op breed inzetbare (geschikt voor senioren en starters) nultredenwoningen. Waar mogelijk realiseren we hier ook een ontmoetingsruimte bij. Ook in de bestaande voorraad gaan we meer aandacht besteden aan het geclusterd wonen. Tot slot werken we samen met lokale zorg en welzijnspartijen, en bijvoorbeeld seniorenverenigingen om het langer zelfstandig thuis mogelijk te maken.

Duurzaamheidsakkoorden

De komende 25 jaar worden alle sociale huurwoningen in 's-Hertogenbosch energiezuinig en aardgasvrij. We maken onze huizen klaar voor de toekomst. Een toekomst waar we rekening houden met het veranderende klimaat, waarin volop ruimte is voor groen en ontmoetingen tussen bewoners. Om dit te bereiken heeft de Gemeente 's-Hertogenbosch samen met huurders, het Stedelijk Huurdersplatform, én alle Bossche woningcorporaties BrabantWonen, (BrabantWonen, Mooiland, Zayaz en JOOST) een nieuw Duurzaamheidsakkoord ondertekend. Ook in de andere gemeenten werken we vanuit Duurzaamheidsakkoorden samen aan de opgaven.

Prestatieafspraken

We maken met de gemeentes, andere corporaties en de huurdersorganisaties in ons werkgebied ieder jaar afspraken over de prestaties die we samen gaan leveren. In deze Prestatieafspraken staan onder andere afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid van de woningen, huisvesting van bepaalde doelgroepen en kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. In 2025 hebben we nieuwe meerjarige afspraken gemaakt in de gemeente Sint-Michielsgestel. In de gemeente Boxtel zijn we ook bezig met nieuwe meerjarige afspraken. Hier tekenen ook welzijns- en zorgpartijen mee op het onderdeel wonen-welzijn-zorg. Hier zijn we erg trots op. In de eerste helft van 2026 worden deze prestatieafspraken ondertekend.

In het overzicht hieronder staan onze prestatieafspraken op de volgende thema's: 'Aandeel verhuringen per verhuurmethode' en 'Ontwikkeling woningvoorraad' en 'Energetische maatregelen' en in hoeverre we deze in 2025 hebben gerealiseerd. Daarna lichten we enkele opvallende resultaten toe.

Prestatieafspraken 2025

januari tot en met december 2025

JOOST.
thuis in
de meierij

Aandeel verhuringen per verhuurmethode Per gemeente, % van totaal aantal verhuringen

Via loting



	PRESTATIE AFSPRAKEN 2025	GEREALISEERD jan t/m dec 2025
Boxtel	30%	35%
's-Hertogenbosch	33,3%	29%
Sint-Michielsgestel	Beleid JOOST: 30%	5%
Bernheze	30%	23%

Via directe bemiddeling



	PRESTATIE AFSPRAKEN 2025	GEREALISEERD jan t/m dec 2025	OVERIG VIA INSCHRIJFTIJD
Boxtel	Max 25%	19%	45%
's-Hertogenbosch	33,3%	31%	40%
Sint-Michielsgestel	Max 25%	24%	71%
Bernheze	Max 25%	15%	62%

Ontwikkeling woningvoorraad Per gemeente, aantal woningen

Onttrekkingen: sloop en verkoop



	PRESTATIE AFSPRAKEN VERKOOP 2025	VERKOOP jan t/m dec 2025	SLOOP jan t/m dec 2025
Boxtel	Max 5 per jaar	-5	0
's-Hertogenbosch	Max 5 per jaar	-1	0
Sint-Michielsgestel	Per saldo geen afname van de voorraad	-5	-12 (Sassenheimseweg)
Bernheze	Per saldo geen afname van de voorraad	-3	0

Toevoegingen: nieuwbouw en aankoop



	PRESTATIE AFSPRAKEN NIEUWBOUW 2025	NIEUWBOUW jan t/m dec 2025	AANKOOP jan t/m dec 2025
Boxtel	58 sociale huurwoningen waarvan 12 flexwoningen	16 (Heem van Selis)	0
's-Hertogenbosch	Geen aantallen opgenomen	25 (STEK)	0
Sint-Michielsgestel	Geen aantallen opgenomen	0	0
Bernheze	Geen aantallen opgenomen	5 (Loosbroek)	0

Energetische maatregelen Per gemeente, aantal woningen

Energiebesparende maatregelen aan de schil



	PRESTATIE AFSPRAKEN 2025	GEREALISEERD jan t/m dec 2025
Boxtel	Geen aantallen opgenomen	104
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 5.100	199
Sint-Michielsgestel	Geen aantallen opgenomen	41
Bernheze	16	36

Plaatsing zonnepanelen



	PRESTATIE AFSPRAKEN 2025	GEREALISEERD jan t/m dec 2025
Boxtel	Geen aantallen opgenomen	43
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 1.295	14
Sint-Michielsgestel	Geen aantallen opgenomen	5
Bernheze	Geen aantallen opgenomen	7

Een toelichting op enkele opvallende resultaten op onze behaalde resultaten

> Aandeel verhuringen per verhuurmethode

De prestatieafspraken voor de verdeling van toewijzingsvormen zijn in 2025 gedeeltelijk gerealiseerd.

De afspraken voor directe bemiddeling zijn in alle gemeenten behaald. De afspraak voor lotingen is alleen in Boxtel gerealiseerd. In Bernheze en 's-Hertogenbosch is het aandeel lotingen lager dan afgesproken. De interne beleidsdoelstelling voor lotingen in Sint-Michielsgestel is niet gehaald.

In meerdere gemeenten is het aandeel toewijzingen via inschrijftijd hoger dan beoogd, waardoor de afgesproken verdeling tussen aanbodmodel en loting niet is gerealiseerd. Gerichtere monitoring en bijsturing in 2026 is noodzakelijk.

> Ontwikkeling woningvoorraad

Algemeen beeld

De woningvoorraad blijft in de meeste gemeenten stabiel. Vanuit het basisscenario van de portefeuillestrategie liggen we op koers. Het maximale scenario uit de prestatieafspraken kent hogere aantallen; daar blijven we in enkele gemeenten achter.

Conclusie: realisatie sluit aan bij de portefeuillestrategie, maar niet overal bij de ambities uit de prestatieafspraken.

Boxtel

In 2025 zijn 16 woningen (Heem van Selis) opgeleverd. Begin 2026 volgen 18 woningen aan de Kleine Aarde. De realisatie in 2025 blijft achter bij de prestatieafspraken (gemiddeld 58 woningen per jaar tot en met 2033). Oorzaken zijn onder andere beperkte locaties, onvoldoende grondposities en netcongestie.

Voor de periode 2026 tot en met 2030 staan ongeveer 250 woningen in geplande projecten, waaronder 12 verplaatsbare woningen in Hoogheem (2026), ongeveer 50 verplaatsbare woningen in Boxtel Noord/Selissen, Molenwiek (30), Oosterpoort (37), Rondutje (12), Van Coothstraat (24 en 16), Jan Kruijsenstraat (8), Hansestraat en Kapelstraat (13 en 20), optoppen (12) en de herstructurering Hertogenstraat (74 nieuw, 38 sloop).

Conclusie: ondanks deze geplande projecten wordt de totale doelstelling uit de prestatieafspraken (575 woningen tot en met 2033) naar verwachting niet volledig gerealiseerd.

Sint-Michielsgestel (Berlicum)

De voorraad is in 2025 tijdelijk afgenomen door verkoop en sloop van 12 woningen aan de Sassenheimseweg. Hiervoor zijn 10 nieuwe eengezinswoningen gebouwd, opgeleverd begin 2026. De negatieve voorraadontwikkeling in 2025 is daarmee tijdelijk en wordt in 2026 weer 'ingehaald'.

De groei blijft in 2025 achter bij de prestatieafspraken (gemiddeld 15 woningen per jaar). Voor 2028 staan De Ploeg (18) en Churchillstraat (20) gepland. Daarnaast zijn nieuwe projecten in

voorbereiding (Kerkwijk 9, Kerkuilhage 35, Oude Ploeg 14). Tot 2029 komt dit neer op gemiddeld ongeveer 26 woningen per jaar.

Conclusie: met deze projecten zijn de prestatieafspraken realiseerbaar, mits planvorming volgens planning verloopt.

Rosmalen

Eind 2025 is de laatste fase van STEK (25 woningen) opgeleverd. Met Laurentiuskerk (52), Venstraat (29) en de verdichting bij de sloop-nieuwbouw van de Hinthamflats wordt voldaan aan de afspraken uit de prestatieafspraken en de portefeuillestrategie.

Conclusie: realisatie ligt op koers.

Bernheze

In 2025 zijn 5 woningen in Loosbroek opgeleverd. Met Molenhoeve 3 (20 woningen tot en met 2028) wordt daar ruimschoots voldaan aan de lokale afspraak (gemiddeld 2 woningen per jaar). In Heeswijk-Dinther ligt de realisatie op koers (doel gemiddeld 12 woningen per jaar), met opleveringen gepland: St. Servatiusstraat (6, 2026), Kamersche Hoef (28, 2027), Heeswijkse Akkers (17, 2027), AA Brugstraat (13, 2027), Balledonk (25 appartementen, mogelijk 2027), Laverhof (40 appartementen) en Dinthers Erf (ongeveer 24 appartementen).

De totale toevoeging ligt in lijn met de afspraken, waarbij het zwaartepunt van de realisatie in 2027 en later ligt. De negatieve onttrekking is het gevolg van de verkoop van enkele (al lang leegstaande) huurwoningen in de sociale koop. De 5 nieuwe woningen in Loosbroek hebben dit niet geheel gecompenseerd. De verwachte nieuwbouw St Servatiusstr. is vertraagd naar 2026. De lopende nieuwbouw zorgt de komende jaren voor een duidelijke toevoeging in Heeswijk Dinther.

Conclusie: Bernheze ligt op koers ten opzichte van de prestatieafspraken.

Totaalbeeld voorraad

Boxtel en Sint-Michielsgestel blijven in 2025 achter op de afspraken. Bernheze en 's-Hertogenbosch liggen op koers of licht voor. Een belangrijk deel van de realisatie vindt plaats in projecten die vanaf 2026 en 2027 zijn gepland.

Conclusie: de realisatie verschuift daarmee nadrukkelijk naar latere jaren.

> Energetische maatregelen

De uitvoering van energetische maatregelen verloopt volgens planning. In alle gemeenten zijn woningen geïsoleerd en zijn zonnepanelen geplaatst. In Bernheze is meer gerealiseerd dan afgesproken.

4. Financiën

In dit hoofdstuk verantwoorden wij de financiële gang van zaken in 2025. Eerst op algemeen en daarna op beheerniveau. Daarna volgt een kort financieel verslag met tabellen, waaronder de balans en de kengetallen.

4.1 Algemeen

In november 2025 stelden we de meerjarenbegroting 2026-2040 van JOOST vast.

De opgave is groot, we kiezen er daarom voor om te blijven investeren en scherper aan de wind te gaan varen.

De meerjarenbegroting 2026-2040 is opgesteld met een doorkijk van 15 jaar tot en met 2040. Deze beleidshorizon is nodig om te analyseren of JOOST haar investerings- en verduurzamingsopgave kan realiseren zonder dat de financiële continuïteitsdoelstellingen in gevaar komen.

Op basis van deze doorkijk zien we dat de ratio's gedurende de beleidshorizon binnen de gestelde normen blijven. Dat geeft vertrouwen, maar ook de verantwoordelijkheid om scherp te blijven op onze keuzes en investeringen.

Naast de meerjarenbegroting is ook de jaarrekening een meetmoment.

4.1.1 Kasstromen

Het denken in termen van kasstromen is in onze bedrijfsvoering, als onderdeel van de planning- en controlcyclus, niet meer weg te denken. Het is van groot belang om de ingaande en uitgaande kasstromen in evenwicht te hebben en te houden. Immers, bij onevenwichtigheid komt op den duur de financiële continuïteit in gevaar. Wat wij uitgeven, moeten we eerst verdienen. Wanneer onevenwichtigheid op langere termijn dreigt, moeten wij bijsturen om het evenwicht te herstellen.

We onderscheiden 3 hoofdgroepen in de kasstromen:

1. *Operationele kasstroom*: dit zijn alle inkomsten en uitgaven uit de woningexploitatie. Het saldo van de operationele kasstroom bedraagt voor 2025 circa € 16 miljoen positief.
2. *(Des)investeringskasstroom*: Deze kasstroom bestaat uit uitgaven in verband met investeringen in nieuwbouw, groot onderhoud, energetische versnelling en overige investeringen zoals ICT en mobiele telefoons en inkomsten door onder andere verkoop van woningen. De totale investeringskasstroom voor 2025 bedraagt circa € 18 miljoen.
3. *Financieringskasstroom*: Deze kasstroom bestaat uit uitgaven i.v.m. aflossingen leningen en uit inkomsten door het aantrekken van WSW geborgde leningen. Voor 2025 ging het om een totale financieringskasstroom van circa € 3 miljoen. Er is voor € 27 miljoen aan nieuw WSW geborgde leningen en € 22 miljoen aflossing. Daarnaast is er in 2025 € 17 miljoen aangetrokken en € 19 miljoen afgelost de flexibele leningen.

4.1.2 Borging

JOOST is, zoals alle woningcorporaties, een kapitaalintensieve organisatie. De manier waarop wij omgaan met kapitaal heeft grote invloed op ons financiële resultaat. Daarom sturen wij op kasstromen. In de maandelijkse rapportages is het (directe) kasstroomoverzicht, met daarin de operationele, investerings- en financieringskasstroom, van cruciaal belang. Zo beheersen wij permanent de ingaande en uitgaande liquide middelen en borgen we de financiële positie van JOOST. Het volgen van de kasstromen wordt ook steeds belangrijker voor het aantrekken van financiële middelen.

Het WSW is kritisch op het geven van borging op langlopende leningen. Sinds een aantal jaar hanteren we directe kasstroomsturing, waarbij elke post en elke factuur bij de betaling of ontvangst direct wordt toegewezen aan de betreffende kasstroom. Daardoor is de kasstroomsturing zo optimaal mogelijk.

Op 10-7-2025 heeft JOOST een nieuwe borgbaarheidsverklaring ontvangen die loopt tot en met 2027. Het risicoprofiel van JOOST daalt van midden naar laag-midden.

4.2 Interne beheersing

4.2.1 Instrumenten en rapportages

In onze planning- en controlcyclus zijn alle rapportages en rapportagemomenten in de organisatie opgenomen, inclusief de medewerkers die daarvoor verantwoordelijk zijn. Wij werken voortdurend aan de kwaliteitsverbetering van onderdelen van de cyclus.

Hieronder een overzicht van de instrumenten in onze planning- en controlcyclus:

Planninginstrumenten

- Koersplan met afgeleide jaarplannen en afdelingsplannen;
- Meerjarenbegroting;
- Portefeuillestrategie;
- Prestatieafspraken met activiteitenverslag;
- Portfoliobeleid inclusief streefhuurbeleid;
- Onderhoudsbegrotingen;
- Liquiditeitsprognose;
- Treasury jaarplan.

Controlinstrumenten

- Maandrapportage;
- Tertiaalrapportage;
- Jaarrapportage;
- Treasury-rapportage;
- Intern controleplan;
- Investeringsstatuut met een investeringskader;
- Treasurystatuut met bevoegdhedenmatrix en intern normenkader;

4.2.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Het vastgoed van JOOST wordt gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat (voortvloeiend uit de RJ-645). De marktwaaarde in verhuurde staat van het sociaal (DAEB) vastgoed in exploitatie bedraagt in 2025 € 1.381 (2024 € 1.337 miljoen). Deze stijging van de marktwaaarde in verhuurde staat ontstaat door de ontwikkeling van de waarde als gevolg van de aanpassingen van de parameters in het handboek (peildatum 31-12-2025 versie 15-03-2026).

De beleidswaaarde van het sociaal (DAEB) vastgoed bedraagt in 2025 € 899 miljoen (2024 € 882 miljoen). De stijging van de beleidswaaarde is voornamelijk te verklaren door hogere huurinkomsten (stijging van contracthuur en beleidshuur). Dit positieve effect wordt deels gedempt door hogere onderhoudskosten en een lichte stijging van de disconteringsvoet, die juist een neerwaarts effect hebben. Lagere beheerkosten en stabielere macro-economische aannames compenseren dit gedeeltelijk, waardoor per saldo een waardestijging ontstaat.

De beleidswaaarde wijkt af van de marktwaaarde onder invloed van voornamelijk het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad en het afwijkende beleid op gebied van onderhoud en beheer dat JOOST hanteert ten opzichte van commerciële marktpartijen.

De marktwaaarde van het commercieel (niet-DAEB) vastgoed bedraagt in 2025 € 50,8 miljoen (2024 € 46,6 miljoen). De verschillen ontstaan door wijzigingen in de taxatie als gevolg van marktontwikkelingen en omdat na een woningmutatie een woning van DAEB naar het niet-DAEB-bezit (of andersom) gaat als de nieuwe huurprijs hoger wordt dan de liberalisatiegrens.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

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

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 874 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2024: € 856 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 48 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.432 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 3,5%.

4.2.3 Treasury

De gemiddelde gewogen looptijd van onze leningenportefeuille bedraagt ruim 17 jaar, met een gemiddeld rentepercentage van 3,20% (in 2024: 3,20%). Treasury is onderdeel van de planning- en controlcyclus, waarbij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting jaarlijks een treasury jaarplan wordt opgesteld. Per 4 maanden vindt een rapportage van de uitgevoerde activiteiten (treasurycommissie) plaats en een herijking van de activiteiten voor de rest van het jaar.

4.2.4 Schuldpositie

Alle financiële middelen die niet nodig waren voor de financiële continuïteit, zetten wij in 2025 in voor de volkshuisvesting. Dat blijven we ook in de toekomst doen. De current ratio is in 2025 voldoende om aan de korte termijnverplichtingen (exclusief aflossingen aan banken) te kunnen voldoen vanuit de eigen liquide middelen en kortlopende vorderingen.

Schuldpositie 2025 (x € 1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Schulden aan banken	29.363	273.618	302.981	3,20%
Terugkoopverplichting VOV*	-	8.087	8.087	n.v.t.
Waarborgsommen	-	97	97	n.v.t.
Totaal	29.363	281.802	311.165	

In 2025 trokken we voor € 27 miljoen aan nieuwe financieringen aan. Een groot deel van de investeringskasstroom en de aflossingen betaalden we uit de operationele kasstroom. Dit vormt de basis voor een gezonde financiële bedrijfsvoering. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen van 3,2% ligt in lijn met vorig jaar.

4.2.5 Solvabiliteit

In 2025 stijgt de solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) naar 77,48%. Dit wordt veroorzaakt doordat de verdere uitbreiding en verduurzaming van het bezit voor een belangrijk deel extern zijn gefinancierd. In 2024 bedroeg de solvabiliteit 76,56%. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is ook licht gestegen van 65,25% in 2024 naar 66,09% in 2025.

4.2.6 Verbindingen

Op 26 april 2024 heeft JOOST samen met een aantal andere corporaties een nieuwe rechtspersoon, in de vorm van Coöperatie Thuispoort U.A., opgericht voor het aangaan van een samenwerking in het kader van een woonruimteverdeelsysteem. De Autoriteit Woningcorporaties heeft op 25 maart 2024 goedkeuring verleend op het ingediende verzoek tot het aangaan van deze verbinding. In 2025 zijn er geen wijzigingen geweest.

4.2.7 Risicobeheersing

In het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW neemt risicomanagement een centrale plaats in. Risicomanagement is ook één van de vijf kernprincipes van de Governancecode woningcorporaties 2025. Het risicomanagement van JOOST is verankerd in het door de RvC goedgekeurde risicomanagementbeleid. Het Koersplan van JOOST is als uitgangspunt gebruikt voor het risicomanagementbeleid. Risicomanagement speelt hierdoor een rol binnen onze hele organisatie en is bovendien structureel ingebed in onze besluitvormingsprocessen.

In ons risicomanagement onderscheiden we drie niveaus: strategisch, tactisch en operationeel. Daarnaast besteden we specifiek aandacht aan frauderisico's en de *business risk* thema's zoals benoemd door het WSW. Risico's die onze doelstellingen en prestaties zouden kunnen beïnvloeden, willen we verkleinen en beheersen. Aan de andere kant willen we kansen die zich voordoen optimaal benutten. Op basis van de RJ 400 zijn de volgende onderdelen van belang om op te nemen in het bestuursverslag: strategie, operationele activiteiten, financiële positie, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving. De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving en strategische komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving zijn bovenstaand in hoofdstuk 4 reeds aan bod gekomen.

Wet- en regelgeving

JOOST heeft te maken met toenemende wet- en regelgeving, en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Die wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Onze adviseur concernbeleid houdt veranderingen in wet- en regelgeving nauwlettend in de gaten, gevoed door communicatie van o.a. koepelorganisatie Aedes en externe (juridische) adviseurs. Ook bij fiscale risico's (en kansen) wordt externe deskundigheid ingeschakeld.

Strategische risico's

De belangrijkste strategische risico's voor JOOST zijn de volgende:

Inzicht in onderhoudsconditie van het vastgoed

JOOST beschikt momenteel niet over een conditiegestuurde MJOB voor het planmatig onderhoud. Het inzicht in de technische kwaliteit van de complexen en de bijbehorende onderhoudsuitgaven op langere termijn wordt momenteel opgebouwd door het uitvoeren van conditiemetingen volgens de NEN-2767 methodiek en het vertalen daarvan naar onderhoudsmaatregelen en meerjarenramingen.

De conditiemetingen worden uitgevoerd door een extern vastgoedadviesbureau gespecialiseerd in vastgoedbeheer, onderhoud en conditiemetingen. Op basis van deze metingen wordt vervolgens de conditiegestuurde MJOB opgesteld.

Daarmee hebben we eind juni 2026 voor alle complexen de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar in beeld. Dat is echter op basis van alleen de conditiescore en bouw- en vervangingsjaren. We hebben dan weliswaar alle kosten over de komende 60 jaar inzichtelijk, maar omdat deze nog niet logisch zijn gebundeld per complex, kunnen de kasstromen in de eerste jaren een minder gelijkmatig verloop laten zien.

Het logisch bundelen van de uitgaven per complex over de eerste jaren vormt de vervolgstap. Daarmee ontstaat een meer gebalanceerde MJOB.

Geopolitieke ontwikkelingen en marktvolatiliteit

Internationale geopolitieke spanningen kunnen leiden tot verhoogde volatiliteit op financiële markten en verstoringen in energie- en grondstoffenprijzen. Dit kan zich vertalen in:

- Stijgende rente en daarmee hogere financieringslasten;
- Toenemende bouwkosten door duurdere materialen;
- Fluctuaties in energieprijzen met impact op woonlasten en betaalbaarheid;
- Druk op beschikbaarheid van (bouw)materialen en uitvoering van projecten;

Dit vormt een risico voor zowel de investeringscapaciteit als de realisatie van nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven.

Dit risico kan leiden tot afwijkingen in de kasstroomprognoses, stijging van de loan-to-value en druk op interest coverage ratio's, evenals vertraging in de realisatie van het investeringsprogramma. In de meerjarenbegroting wordt hier rekening mee gehouden door parameters te gebruiken uit de leidraad van Aw. In het slecht weer scenario wordt een grotere marge aangehouden om de grenzen van de ICR te verkennen. Een mogelijke maatregel kan zijn om nog uit te voeren projecten te versoberen of uit te stellen. Ingeval dat het slecht weer scenario zou ontstaan, is van belang om tijdig te schakelen.

Wisselvallig overheidsbeleid

Het overheidsbeleid is weinig koersvast, waardoor het voor de corporatie lastig is om een stabiel langetermijnbeleid te voeren. Voorbeelden zijn de heffing van vennootschapsbelasting en ATAD, terwijl corporaties nauwelijks of geen winst maken.

Dit heeft impact op de financiële druk op de exploitatie en beperkte flexibiliteit bij investerings- en onderhoudskeuzes. Onzekerheid over toekomstige beleidswijzigingen kan ook invloed hebben op het kwaliteitsniveau van het bezit en de huurstructuur.

De gevolgen van beleidswijzigingen worden opgevangen door keuzes te maken in de meerjarenbegroting. Hierbij wordt inzicht gegeven in financiële speelruimte, inclusief mogelijkheden voor optimalisatie van huuropbrengsten, servicekosten en prioritering binnen het kwaliteitsbeleid. Scenario's worden gebruikt om vroegtijdig te signaleren waar aanpassingen nodig zijn.

Regeldruk vanuit overheid

Hoge eisen aan verduurzaming, flora, fauna, PFAS- en stikstofeisen, administratieve lastendruk etc. De strategie hier is opvangen van de gevolgen door keuzes in het kwaliteitsbeleid te maken welke de uitvoering of betaalbaarheid ervan verbeteren.

Frauderisicoanalyse

Woonstichting JOOST is zich bewust van de fraude- en integriteitsrisico's en vindt het belangrijk om deze risico's te kunnen beheersen.

In onze frauderisico-analyse hebben we per proces of activiteit de belangrijkste risico's benoemd en mogelijke beheersmaatregelen aangegeven. Ook de mate van dekking ervan staat erbij. Dit zijn de harde en meetbare controls in onze processen. Daarnaast zijn er ook nog zachte controls, gericht op houding en gedrag. Deze vormen de randvoorwaarden voor een goede beheersingsomgeving. Binnen deze soft controls vallen de integriteit van bestuur, RvC en werknemers, cultuur van de organisatie, de 'tone at the top'. Deze zaken zijn moeilijk meetbaar, maar kunnen we op verschillende manieren faciliteren met beleid en gedragslijnen, zoals een integriteitscode, klokkenluidersregeling en geschenkenregeling. Deze regelingen en beleidsdocumenten zijn ook opgesteld en waar nodig bij JOOST geactualiseerd.

Frauderisico's

Belangrijkste frauderisico's voor JOOST zijn de volgende:

- Onrechtmatige woningtoewijzingen;
- Onrechtmatige gunning van nieuwbouw- en onderhoudsopdrachten;
- Financiële fraude middels onttrekken van middelen aan de organisatie.

We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures goed te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's tijdens de uitvoering van audits, in procesoverleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages. In 2025 heeft JOOST geen fraudegevallen geconstateerd.

Risicodialoog 2025

In 2025 is gedurende het jaar op verschillende wijze inhoud gegeven aan het thema risicomanagement. Risicomanagement als beheersmiddel kwam in 2025 terug bij het MT, bij twee themasessies in de RvC en bij de bespreking van uiteenlopende beslisdocumenten van lopende projecten.

Het risicobewustzijn is breder in de organisatie aanwezig door het zichtbaar werken met en benoemen van risico's in het werk. Dit leidde tot meer inzicht en bijsturing. Een voorbeeld is de meerjarenbegroting 2026, waarbij door scenario-analyses nieuwe inzichten ontstonden en is bijgestuurd.

5. De toekomst: samen sterker richting 2029

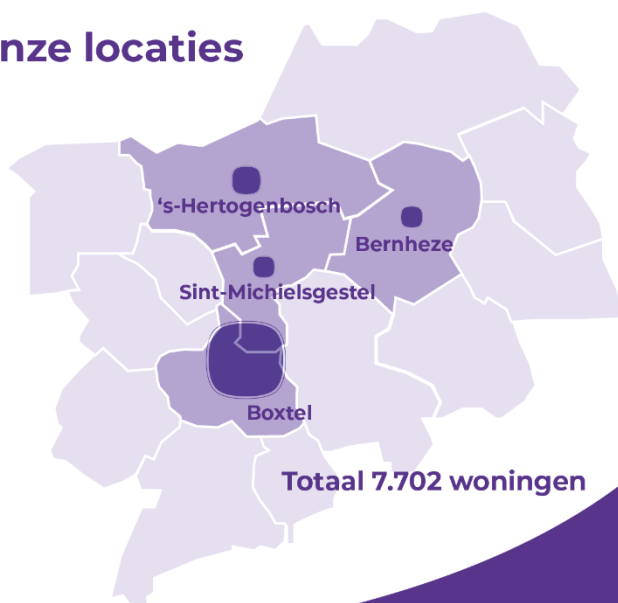
Met het Koersplan 2025–2029 *Samen sterker* hebben we bij JOOST duidelijke keuzes gemaakt voor de komende jaren. Het roer ging daarmee niet radicaal om, maar we scherpten wel aan waar we écht het verschil kunnen maken. Want het zijn uitdagende tijden. We hebben veel te doen en daar blijven we de komende jaren werk van maken.

Zo blijven we bouwen waar dat kan en renoveren waar dat nodig is. Maar minstens zo belangrijk: we zetten vol in op nieuwe woonvormen. In 2025 hebben we met Onder de Pannen en Friendscontracten van Ad Hoc een mooie, innovatieve basis gelegd. Die aanpak is veelbelovend en smaakt naar meer. Daarom gaan we hiermee door, breiden we samenwerkingen uit - onder andere met HospiHousing - en staan we nadrukkelijk open voor andere, vernieuwende concepten die mensen sneller aan een thuis kunnen helpen en de druk op de portemonnee verminderen. Daarnaast kijken we meer en meer samen met bouwpartners naar bouwkundige innovaties die ons helpen om bestaande woningen beter en slimmer te benutten.

Wat ons veel vertrouwen geeft, is hoe sterk de krachtenbundeling met bewoners, maatschappelijke partners en overheden al is om die doelen te bereiken. We trekken steeds meer samen op, simpelweg omdat we dezelfde uitdagingen delen en voor grote opgaven staan, óók als het gaat om het realiseren van buurten waar mensen prettig wonen en naar elkaar omkijken. We zien neuzen dezelfde kant op gaan en merken dat we steeds vaker als één collectief optrekken. Dat geeft ons veel vertrouwen in wat we de komende jaren samen kunnen bereiken.

Jaaroverzicht 2025

Onze locaties



Onze medewerkers



70,2 fte

Onze inkomsten



Huuropbrengsten
€ 60,1 miljoen

Vaste lasten



Belasting en verzekeren
van ons bezit
€ 2,9 miljoen



Betaalde rente
€ 8,4 miljoen



Sectorheffingen
€ 0,1 miljoen



Eigen organisatie
inclusief personeelskosten
€ 13,1 miljoen

Onze uitgaven



Groot onderhoud
€ 10,1 miljoen



Nieuwbouw en aankoop
€ 14,6 miljoen



Onderhoud
€ 23,0 miljoen



Vennootschapsbelasting
€ 1,3 miljoen

JOOST.
thuis in
de meierij

1. Balans per 31 december 2025 (vóór resultaatbestemming)

Balans per 31-12-2025 (vóór resultaatbestemming)							
(x C 1.000)							
Activa				Passiva			
	Ref.	2025	2024		Ref.	2025	2024
Vaste activa				Eigen Vermogen			
<i>Immateriële vaste activa</i>	9.1	549	543	Herwaarderingsreserve	9.8	874.410	855.630
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	9.2			Overige reserves		209.870	106.492
DAEB vastgoed in exploitatie		1.381.117	1.337.143	Resultaat na belastingen van het boekjaar		45.263	122.155
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		50.807	46.550	Totaal eigen vermogen		1.129.543	1.084.277
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.172	7.975	Voorzieningen	9.9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.354	8.322	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		1.150	3.170
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.451.450	1.399.990	Overige voorzieningen		9	14
<i>Materiële vaste activa</i>	9.3			Totaal van voorzieningen		1.159	3.184
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		428	480	Langlopende schulden	9.10		
<i>Financiële vaste activa</i>	9.4			Schulden aan banken		292.605	292.981
Andere deelnemingen		103	103	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		8.087	7.978
Leningen u/g		52	53	Overige schulden		97	97
Latente belastingvordering		341	471	Totaal van langlopende schulden		300.789	301.056
Totaal vaste activa		1.452.923	1.401.640	Kortlopende schulden	9.11		
Vlottende activa				Schulden aan banken		13.765	7.281
<i>Voorraden</i>	9.5			Schulden aan leveranciers		4.952	2.387
Vastgoed bestemd voor de verkoop		353	558	Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.697	2.492
Totaal voorraden		353	558	Overige schulden		2.862	5.965
<i>Vorderingen</i>	9.6			Overlopende passiva		-	-
Huurbiteuren		864	864	Totaal van kortlopende schulden		26.276	18.125
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	163				
Overige vorderingen		-	85				
Overlopende activa		-	1.238				
Totaal van vorderingen		864	2.350				
Liquide middelen	9.7	3.627	2.094				
Totaal vlottende activa		3.627	2.094				
Totaal activa		1.457.767	1.406.642	Totaal passiva		1.457.767	1.406.642

2. Winst- en verliesrekening over 2025

Functionele W&V rekening (x € 1.000)			
	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	10.1.1	59.842	56.742
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	2.185	2.912
Lasten servicecontracten	10.1.3	-2.429	-2.944
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-6.251	-5.700
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-25.313	-20.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	-2.928	-2.950
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.1	25.106	27.610
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.228	6.651
Toegerekende organisatiekosten		-116	-110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.985	-6.420
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.2	1.128	121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.658	-10.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.716	119.494
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden		88	-37
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3	32.146	108.722
Opbrengsten overige activiteiten		42	72
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		42	72
Overige organisatiekosten		-2.228	-2.007
Leefbaarheid		-1.247	-1.473
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	10.4.1	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.4.2	15	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.4.3	-8.427	-7.136
Saldo financiële baten en lasten	10.4	-8.412	-7.126
Totaal van resultaat voor belastingen		46.535	125.919
Belastingen	10.5	-1.272	-3.764
Resultaat deelneming		-	-
Resultaat na belastingen		45.263	122.155

3. Kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht JOOST 2025 (directe methode) (x € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	2025	2024
Ontvangsten		
Huurontvangsten	60.000	56.617
Vergoedingen	2.177	3.112
Overige bedrijfsontvangsten	20	39
Ontvangen interest	15	10
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>62.212</i>	<i>59.778</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.319	-5.929
Onderhoudsuitgaven	-20.331	-17.563
Overige bedrijfsuitgaven	-11.595	-11.218
Betaalde interest	-8.140	-7.712
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-128	-128
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-526	-540
Vennootschapsbelasting	1.103	-1.568
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-45.938</i>	<i>-44.658</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.274	15.120
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.299	2.278
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	878	1.098
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>10.177</i>	<i>3.376</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-16.615	-20.417
Woningverbetering	-9.491	-18.504
Aankoop	-787	-527
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-656	-1.373
Investerings overig	-293	-281
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-27.843</i>	<i>-41.103</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-17.666	-37.727
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-103
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>-</i>	<i>-103</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.666	-37.830
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	27.000	24.000
Stortingen op roll-over leningen	17.000	10.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-21.748	-9.898
Aflossing ongeborgde leningen	-325	-324
Terugstortingen op roll-over leningen	-19.000	-10.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.927	13.778
Toename (afname) van geldmiddelen	1.534	-8.932
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.094	11.026
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.627	2.094

4. Algemene toelichting

Algemeen

Woonstichting JOOST (KVK 16024825) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Boxtel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonstichting JOOST zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen, inclusief de bijbehorende veronderstellingen, opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonstichting JOOST heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting JOOST zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB-, dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB, dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) <u>Winst- en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Onderhoudslasten (reparatie en mutatie) - Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudsuitgaven (reparatie en mutatie) - (Des-)Investeringskasstromen - Verkoop onder voorwaarden (VOV)
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Onderhoudslasten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Onderhoudsuitgaven (planmatig) - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak van Woonstichting JOOST op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 97,9% resp. 2,1%.	<u>Balans:</u> - Overige voorraden - Overige vorderingen - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens, als DAEB-vastgoed gelabelde woningen en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, als Niet-DAEB vastgoed gelabelde woningen en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting JOOST hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeervoorzieningen. Woonstichting JOOST hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Woonstichting JOOST hanteert (voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

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

Verwerking van groot onderhoud

Woonstichting JOOST verwerkt uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. De kosten van groot onderhoud aan de vastgoedbeleggingen worden verwerkt als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven die als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De door JOOST gehanteerde complexindeling is voor 2025 ten opzichte van de marktwaardering 2024 ongewijzigd gebleven.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer-scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist.

Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel en afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noordoost-Noord-Brabant regio)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten - MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	0,070%					
Gemeentelijke OZB	0,0763%-0,1062%					
Huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie Laag segment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie Laag segment	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie Midden segment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie Midden segment	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Huurindex geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie Hoog segment	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie Hoog segment	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%					
Minimale mutatiekans bij zowel doorexpluiten als uitpanden	4,00%					
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgseenheid	50,00%					
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%					
Verkoopkosten bij uitpanden, als % van de leegwaarde	1,00%					
Disconteringsvoet referentiewoning	5,67%					
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,45%-0,00%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,31%-0,11%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,62%					
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00%-0,86%					
Disconteringsvoet opslag doorexpluiten / uitpanden	0,00%-1,81%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%					
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramurale zorgseenheden	7,89%					
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00%-0,60%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,50%-0,13%					

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7,69 / € 9,35 / € 12,42					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,90 / € 15,62 / € 15,62					
Marketing	14% van de marktjaarhuur					
Beheerkosten in % van de markthuur per jaar	3,0% / 2,0% / 2,5%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%					
Disconteringsvoet referentie object	9,64%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,25%-0,59%					
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / -1,00%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60% / 0,60% / 0,60%					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 70,99 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 238,98 per jaar					
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 35,49 per jaar					
Beheerkosten - Garagebox	€ 48,51 per jaar					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	0,23%					
Disconteringsvoet referentie object	7,91%					
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 675,55 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Het bedrijfsonroerend goed en onder voorwaarden ook het maatschappelijk- en zorgvastgoed wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In de tussenliggende jaren vindt jaarlijks een update plaats. Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd voor BOG-MOG-ZOG (hierna: BOG), waarbij jaarlijks een deel van de objecten wordt gewaardeerd op basis van een zogenaamde Markttechnische Update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gehanteerde vrijheidsgraden

Bij deze full-versie taxatie zijn door de taxateurs de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

- **Schematische vrijheid**
Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij per BOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.
- **Markthuur(stijging)**
De markthuur is als vrijheidsgraad toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. Markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.
- **Exit yield**
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
- **Leegwaarde(stijging)**
Niet van toepassing bij BOG. Deze vrijheidsgraad is wel toegepast bij het tijdelijke huisvestingscomplex.
- **Disconteringsvoet**
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie, onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
- **Onderhoud**
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast bij BOG. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen. Bij het tijdelijke huisvestingscomplex is deze vrijheidsgraad wel toegepast aangezien de taxateur een eigen inschatting meer marktconform acht dan onderhoudskosten op basis van het handboek voor deze specifieke complexen.
- **Technische splitsingskosten**
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast bij zowel het BOG als het tijdelijke huisvestingscomplex.

- **Mutatie- en verkoopkans**

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle BOG complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend. Deze vrijheidsgraad is ook toegepast bij het tijdelijke huisvestingscomplex.

- **Bijzondere uitgangspunten**

Bij het huisvestingscomplex (complexnummer 47601) is uitgegaan van het navolgende uitgangspunt: 'Verlenging van duur opstalrecht na 10 jaren na 1^e ingebruikname met minimaal 10 jaren'. Aangezien het nu nog onduidelijk is op welke locatie dit complex kan worden doorgeëxploiteerd zijn thans expliciet verplaatsingskosten ingerekend na ommekomst van de eerste 10 exploitatiejaren.

- **Erfpacht**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast bij zowel het BOG als bij het tijdelijke huisvestingscomplex. Retributie bedrag voor het opstalrecht van het tijdelijke huisvestingscomplex is verwaarloosbaar (EUR 1,- per jaar).

- **Exploitatiescenario**

Niet van toepassing bij BOG. Deze vrijheidsgraad is bij het tijdelijke huisvestingscomplex wel toegepast, omdat daar een uitpondscenario niet realistisch is.

Vrijheidsgraad BOG/MOG/ZOG	Laagste	Hoogste
Markthuur(stijging) prijs per m2 vvo	€ 57,50	€ 252,50
Exit yield	6,03%	12,50%
Disconteringsvoet	5,50%	10,50%
Onderhoud	basis handboek	basis handboek

Vrijheidsgraad Tijdelijk huisvestingscomplex	Eigen invoer
Markthuur waarde	€ 770,00
Exit yield	8,85%
Disconteringsvoet	5,50%
Onderhoud	€ 1.100,00

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Er wordt, bij het bepalen van de herwaarderingsreserve, geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting JOOST en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonstichting JOOST. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-)methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is, wordt gewerkt met onderhoudsnormen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonstichting JOOST heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het vastgoed blijft gewaardeerd op basis van het marktwaardemodel, echter de reële waardebasis wijzigt in de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting, wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht, dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveranderingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken, waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie wordt per saldo het bedrag tegen marktwaarde overgeboekt naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening gehouden met eerdere waardeverminderingen.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de eventueel aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie in de jaarrekening van 2025 heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel in het vastgoed in exploitatie. Hierbij is een inschatting gemaakt van de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en is daarom tot waardering gebracht.

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

Leningen u/g

De verstrekte leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Flottende activa

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder aftrek van eventuele verliesvoorzieningen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Debiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt, voor zover noodzakelijk, in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele top nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen

wordt in dit verband verstaan de marktwaarde in verhuurde staat minus de stichtingskosten van deze investering.

Lang- en kortlopende schulden

Lang- en kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonstichting JOOST. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Dit betreffen de huuropbrengsten die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van lasten uit hoofde van servicecontracten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post gerealiseerde opbrengst verkopen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de vervaardigingsprijs uit nieuwbouwprojecten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de

koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Bedrijfslasten

Bedrijfslasten - algemeen

Bedrijfslasten worden verantwoord op basis van het historische kostprijs beginsel.

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Boekwinsten en -verliezen van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking, dan wel terugnemering van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden de positieve en negatieve veranderingen in de reële waarde verantwoord inzake onroerende zaken in exploitatie.

Lonen en salarissen

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

Inhuurkrachten

Onder deze posten worden alle kosten geboekt die ontstaan door het tijdelijk inhuren van personeel. De inhuur die gerelateerd kan worden aan een vastgoedproject wordt op het vastgoedproject geboekt.

Pensioenlasten

Woonstichting JOOST heeft de pensioenregeling voor medewerkers ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties SPW. De hoofdregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (middelloodregeling). Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting JOOST op verplichte basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting JOOST geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting JOOST heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Arbeidsongeschiktheid

Woonstichting JOOST is eigenrisicodragers als het gaat om arbeidsongeschiktheidsrisico's.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord.

Operational lease

Woonstichting JOOST heeft leasecontracten waarbij het eigendom verbonden niet bij de corporatie ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden op lineaire basis verwerkt in de winst en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de opgezegde vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering, dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil, dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa, of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren rentelasten

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De opbrengst komt ten gunste van de lasten verhuur, beheeractiviteiten en organisatiekosten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Woonstichting JOOST is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's niet toegestaan.

Valutarisico

Woonstichting JOOST is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Woonstichting JOOST loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting JOOST risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Woonstichting JOOST risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Woonstichting JOOST heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

7. Inschattingen waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 874 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2024: € 856 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 48 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.432 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 3,5%.

Timing en verwerking onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Belastinglatentie

De belastinglatentie wordt bepaald door het jaarlijkse fiscale resultaat, dat gecompenseerd wordt door de fiscale verliesvoorziening, contant te maken tegen een netto rente. De toekomstige fiscale resultaten zijn ingeschat op basis van de tax-planning die in 2025 opgesteld is voor de jaren 2026 en verder.

8. Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar rechtstreeks vanuit het bank- of kasboek gesplitst naar operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

9. Toelichting op balans per 31 december 2025

12.1 Immateriële vaste activa

Toelichting Immateriële vaste activa (x € 1.000)	
Boekwaarde per 1 januari	Automatisering
Aanschafwaarde	958
Afschrijvingen	-415
Boekwaarde per 1 januari	543
Mutaties boekjaar	
Investerings	162
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-156
Boekwaarde per 31 december	
Aanschafwaarde	1.120
Afschrijvingen	-571
Boekwaarde per 31 december	549

In 2025 is voor € 146.000 geïnvesteerd in een netwerkmigratie. De overige investeringen hebben betrekking op migratiekosten van andere applicaties. De looptijd van de investeringen bedraagt 7 jaar.

12.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in het verslagjaar in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari	1.337.143	46.550	1.383.693
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari	882.115	40.719	922.835
Mutaties boekjaar:			
Investerings in vastgoed in exploitatie	7.110	14	7.124
Aankopen	502	285	787
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	21.001	0	21.001
Desinvesteringen	-3.883	0	-3.883
Waardeverandering	-15.501	-14	-15.515
Herwaardering	35.460	3.255	38.716
Mutaties tussen DAEB en Niet-DAEB	-716	716	0
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	1.381.117	50.807	1.431.923
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	899.999	42.117	942.116

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 874 miljoen (in 2024 € 856 miljoen).

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gebruikt voor de streefhuren, beheernorm en onderhoudsnorm waarbij het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 leidend is geweest:

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Streefhuur per maand	€ 692	€ 669
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.681	€ 2.402
Lasten beheer per jaar	€ 1.162	€ 1.238

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar met ruim € 19 miljoen toegenomen. Deze stijging is te verklaren doordat:

- De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van 558,93 euro naar 591,36 euro (5,80%).
- Het effect van de lagere prijsinflatie balanceert in de meeste gevallen uit met het effect van de lagere bouwkostenstijging en loonkostenstijging.
- De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81% (-0,09%-punt).
- De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie DAEB is gestegen van 4,17% naar 4,22% (0,05%-punt). De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie Niet-DAEB is gestegen van 4,70% naar 4,76% (0,06%-punt).
- De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 650,00 euro naar 682,01 euro (4,92%).
- De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van 2.402,00 euro naar 2.681,00 euro (11,62%).
- De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gedaald van 1.238,00 euro naar 1.162,00 euro (-6,14%).

Groeipad

JOOST beschikt momenteel niet over een conditiegestuurde MJOB voor het planmatig onderhoud.

Het inzicht in de technische kwaliteit van de complexen en de bijbehorende onderhoudsuitgaven op langere termijn wordt momenteel opgebouwd door het uitvoeren van conditiemetingen volgens de NEN-2767 methodiek en het vertalen daarvan naar onderhoudsmaatregelen en meerjarenramingen.

De conditiemetingen worden uitgevoerd door een extern vastgoedadviesbureau gespecialiseerd in vastgoedbeheer, onderhoud en conditiemetingen. Op basis van deze metingen wordt vervolgens de conditiegestuurde MJOB opgesteld.

Daarmee hebben we eind juni 2026 voor alle complexen de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar in beeld. Dat is echter op basis van alleen de conditiescore en bouw- en vervangingsjaren. We hebben dan weliswaar alle kosten over de komende 60 jaar inzichtelijk, maar omdat deze nog niet logisch zijn gebundeld per complex, kunnen de kasstromen in de eerste jaren een minder gelijkmatig verloop laten zien. Het logisch bundelen van de uitgaven per complex over de eerste jaren vormt de vervolgstap. Daarmee ontstaat een meer gebalanceerde MJOB.

Om bovengenoemde redenen hebben we voor de beleidswaarde in de jaarrekening 2025 nog gewerkt met een gemiddelde norm per eenheid over de gehele in de beleidswaarde ingerekende levensduur.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	40.293
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-45.322
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-28.043
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	-56.086
Lasten onderhoud per jaar	€ 300 hoger	-84.129
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-28.709

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsonroerend goed, het zorg-onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld.

BOG/ MOG/ ZOG

<i>Parameters</i>	<i>Mogelijke afwijking</i>	<i>Effect op marktwaarde in € 1.000</i>	<i>Effect op marktwaarde in %</i>
Disconteringsvoet	0,5%	-4.069	-4,6%
Disconteringsvoet	-0,5%	4.343	5,0%

Woningen

<i>Parameters</i>	<i>Mogelijke afwijking</i>	<i>Effect op marktwaarde in € 1.000</i>	<i>Effect op marktwaarde in %</i>
Mutatiegraad	2%	€ 95.810	7,2%
Mutatiegraad	-2%	€ -48.313	-3,6%
Disconteringsvoet	0,5%	€ -85.071	-6,4%
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 141.792	10,6%

Als alle disconteringsvoeten worden opgehoogd met 0,5%, daalt de marktwaarde met 6,4%. Als de mutatiegraad met 2% wordt verhoogd, stijgt de marktwaarde met 7,2%.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen die door het CBS wordt berekend. Het onroerend goed is in belangrijke mate gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-borging. De WOZ-waarde van het bezit is € 1.994 miljoen (peildatum 01-01-2024).

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
(x € 1.000)		
Boekwaarde per 1 januari	7.975	8.292
Mutaties boekjaar		
Investerings	790	919
Desinvesterings	-1.185	-1.296
Afschrijvingen	-	-
Waardeveranderingen marktwaarde	592	60
Boekwaarde per 31 december	8.172	7.975

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling voor exploitatie (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	8.322	8.792
Mutaties boekjaar		
Investerings	16.700	35.778
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-12.608	-16.841
Afwaardering naar lagere waarde	-	-
Investerings ten laste van voorziening onrendabele top	-1.060	-19.407
Boekwaarde per 31 december	11.354	8.322

12.3 Materiële vaste activa

Verloopoverzicht onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1.000)	
Boekwaarde per 1 januari	
Aanschafwaarde	1.081
Cumulatieve afschrijvingen	-601
Boekwaarde per 1 januari	480
Mutaties boekjaar	
Investerings	69
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-122
Boekwaarde per 31 december	
Aanschafwaarde	1.150
Cumulatieve afschrijvingen	-722
Boekwaarde per 31 december	428

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek voor bovenstaande posten luiden als volgt:
 – Materiële vaste activa ten dienste van lineair 3-10 jaar

12.4 Financiële vaste activa

Leningen u/g

Verloopoverzicht startersrentelening (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	53	51
Mutatie startersrentelening	-1	2
Boekwaarde per 31 december	52	53

Als verkoopstimulans is in 2011 de Starters Renteregeling aangeboden aan kopers. In totaal hebben 23 kopers hier gebruik van gemaakt. Met deze regeling wordt 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voorgeschoten (via Social Finance). Ter nadere zekerheid verstrekken kopers hiervoor een tweede hypotheek. Wanneer de woning wederom wordt verkocht, of na 30 jaar, dient de lening terugbetaald te worden. Ultimo boekjaar 2025 zijn er 3 actieve dossiers.

Latente belastingvordering

Verloopoverzicht latente belastingvordering (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	471	474
Toename belastingvordering	-	-
Afname belastingvordering	130	3
Boekwaarde per 31 december	341	471

Bij een aantal jaarrekeningposten kan er sprake zijn van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Afschrijvingspotentieel

Het commercieel-fiscaal waarderingsverschil wordt in de komende jaren gerealiseerd door middel van afschrijvingen. Het gaat hierbij om het bezit van JOOST waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ 2025). Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële marktwaarde per 31 december 2025 vindt door de afschrijving een verrekening van een tijdelijk verschil plaats. Dit betekent dat hiervoor een actieve latentie wordt gevormd. De latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel is op woningniveau berekend voor de komende 5 jaar. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 0,34 miljoen.

Gezien de naar verwachting realisatie op overwegend lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde. De latentie is contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,37%. Deze is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage op vreemd vermogen, verminderd met het vpb-tarief.

Overige waarderingsverschillen

Voor de overige commercieel-fiscale waarderingsverschillen wordt geen latentie gevormd. Dit omdat de contante waarde naar nihil tendeert of omdat de latentie niet materieel is.

12.5 Voorraden

Toelichting Voorraden (x € 1.000)	2025	2024
Hogenbergseweg 44	-	272
Hoogakkerweg 2	-	286
Bolakkerweg 2	353	-
Boekwaarde per 31 december	353	558

12.6 Vorderingen

Toelichting Debiteuren (x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren	1.286	1.143
Voorziening wegens oninbaarheid	-422	-280
Boekwaarde per 31 december	864	863

Toelichting Voorziening oninbaarheid debiteuren (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	280	355
Mutaties boekjaar		
Dotatie	142	-
Afboeking	-	-75
Boekwaarde per 31 december	422	280

Toelichting Vorderingen (x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren	864	863
Te vorderen vennootschapsbelasting	-	163
Te vorderen pensioenpremie	-	62
Overige vorderingen	-	23
Overlopende activa	-	1.239
Boekwaarde per 31 december	864	2.350

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

12.7 Liquide middelen

Het eigen middelen beleid van WSW staat een liquide middelen positie toe van 10% van de jaarhuur. In 2025 is de liquide middelen positie daarmee in lijn.

Toelichting Liquide middelen (x € 1.000)	2025	2024
Direct opvraagbaar	3.627	2.094
Boekwaarde per 31 december	3.627	2.094

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. € 8.000,- van dit saldo betreft de rekening van het Personeelsfonds van Woonstichting JOOST.

12.8 Algemene reserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve 2025 (x € 1.000)	Onroerende zaken in exploitatie
Herwaarderingsreserve per 1 januari	855.630
Realisatie herwaardering	-3.637
Mutatie door herwaardering	22.418
Herwaarderingsreserve per 31 december	874.410

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. Voorgesteld wordt het resultaat over het boekjaar 2025 ad. € 45,3 miljoen ten gunste te brengen van de overige reserves. Dit is nog niet verwerkt in de balans op 31-12-2025.

Verloopoverzicht overige reserves

Verloopoverzicht overige reserves (x € 1.000)	2025	2024
Overige reserves per 1 januari	106.492	298.620
Resultaatbestemming vorig boekjaar	122.155	-88.085
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-22.418	-109.352
Realisatie herwaardering	3.637	5.309
Overige reserves per 31 december	209.870	106.492

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 45,3 miljoen, toe te voegen aan de overige reserves.

De bestemming van het resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2025.

12.9 Voorzieningen

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen (x € 1.000)	2025	2024
Saldo per 1 januari	3.170	14.219
Dotaties	10.810	17.893
Vrijval	-1.770	-5.682
Onttrekking	-11.060	-23.260
Stand per 31 december	1.150	3.170

Voorziening pensioenen

Ultimo 2025 zijn er evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 579.000 (2024: € 523.000).

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting JOOST is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiektorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Verloopoverzicht overige voorzieningen (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	14	23
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-5	-5
Vrijval	-	-4
Boekwaarde per 31 december	9	14

Betreft een voorziening uit hoofde van vaststellingsovereenkomsten.

12.10 Langlopende schulden

Toelichting Langlopende schulden (x € 1.000)	2025				2024	
	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet	Totaal	Gewogen rentevoet
Schulden aan banken	29.363	273.618	302.981	3,20%	297.208	3,20%
Terugkoopverplichting woningen VOV*	-	8.087	8.087	n.v.t.	7.979	n.v.t.
Totaal	29.363	281.705	311.068		305.187	

Schuldpositie 2025 (x € 1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Schulden aan banken	29.363	273.618	302.981	3,20%
Terugkoopverplichting VOV*	-	8.087	8.087	n.v.t.
Waarborgsommen	-	97	97	n.v.t.
Totaal	29.363	281.802	311.165	

* Verkocht onder voorwaarden, looptijd niet betrouwbaar vast te stellen derhalve gehele saldo opgenomen als looptijd > 5 jaar.

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het kalenderjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting 2025 bedraagt € 10,4 miljoen (2024: € 4,2 miljoen).

Van het saldo leningen overheid en banken ad € 303 miljoen (inclusief € 3,5 miljoen agio uit hoofde van de Vestia-lening), is voor een bedrag van € 301,1 miljoen borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het geborgde bedrag is lager dan het actuele leningsaldo, omdat er sprake is van ongeborgde leningen voor een bedrag van € 1,9 miljoen. De gemeentes Bernheze, Boxtel, 's-Hertogenbosch en St. Michielsgestel hebben een generieke achtervang. De gemeente Vught heeft een limiet op naam.

De marktwaarde van de leningen (incl. renteopslag) bedraagt € 300,86 miljoen (2024: € 328,96 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de 6-maands Euribor-curve.

Leningen aan banken

De mutaties in 2025 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Toelichting Schulden aan banken (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	297.208	286.427
Mutaties boekjaar		
Aangetrokken leningen	27.000	24.000
Stortingen op roll-over leningen	17.000	10.000
Aflossingen boekjaar	-19.139	-13.132
Terugstortingen op roll-over leningen	-19.000	-10.000
Mutatie Agio Vestia lening	-88	-87
Aflossingsverplichting korte termijn	-10.377	-4.227
Boekwaarde per 31 december	292.605	292.981

Een kortlopend deel van de langlopende leningen is opgenomen onder de vlottende passiva.

Leningruil Vestia

Het borgstelsel in de woningcorporatiesector is gebaseerd op een grote mate van solidariteit. Door deze solidariteit komt het voor dat toegelaten instellingen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage heeft in 2021 plaatsgevonden in de vorm van een lening ruil, waarbij JOOST een lening met een relatief lage contractuele rente heeft geruild voor een

lening met een relatief hoge contractuele rente van Vestia. Deze lening is bij eerste verwerking tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans opgenomen.

Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente van 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies is in 2021, conform RJ 645, als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na eerste verwerking is de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De Vestia lening is opgenomen tegen een hoofdsom van € 2,5 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een effectieve rente (marktrente op moment van verkrijgen) van 0,535%. De rentelening Vestia is 4,86%. Het agio kent ultimo 2025 een hoogte van € 3,5 miljoen, waarvan € 88.160 is verantwoord als zijnde kortlopend.

Terugkoopverplichting VOV

Ultimo 2024 zijn er 38 woningen 'verkocht onder voorwaarden'. Hiervan zijn 9 woningen verkocht met 15% korting en een waardedeling voor de koper van 77,5%. Daarnaast is er één woning met 15% korting verkocht en een waardedeling voor de koper van 15% en zijn er 19 woningen verkocht met een korting van 10%, waarvan 15 met een waardedeling voor de koper van 85% en 4 met een waardedeling voor de koper van 90%. 3 woningen zijn verkocht met een korting van 20% en een waardedeling voor de koper van 20%. De overige 6 woningen zijn verkocht met een korting van 50% waarbij de waarde mutatie voor de koper varieert van 15%-33%.

Ultimo 2025 zijn er 36 woningen 'verkocht onder voorwaarden'. Hiervan zijn 6 woningen verkocht met 15% korting en een waardedeling voor de koper van 77,5%. Daarnaast is er één woning met 15% korting verkocht en een waardedeling voor de koper van 15% en zijn er 20 woningen verkocht met een korting van 10% waarvan 13 met een waardedeling voor de koper van 85% en 7 met een waardedeling voor de koper van 90%. 3 woningen zijn verkocht met een korting van 20% en een waardedeling voor de koper van 20%. De overige 6 woningen zijn verkocht met een korting van 50% waarbij de waarde mutatie voor de koper varieert van 15%-33%.

Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

Toelichting Waarborgsommen (x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	97	97
Mutatie waarborgsommen	-	-
Boekwaarde per 31 december	97	97

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders (met name studenten) ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur- en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. In 2018 is er een waarborgsom gestort door Kentalis uit hoofde van de verhuurovereenkomst van complex Nieuw Beekvliet.

12.11 Kortlopende schulden

Toelichting Kortlopende schulden (x € 1.000)	2025	2024
Transistorische rente	3.389	3.054
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	10.288	4.139
Kortlopend deel agio Vestia lening	88	88
<i>Schulden aan banken</i>	<i>13.765</i>	<i>7.281</i>
Schulden aan leveranciers	4.952	2.387
Belastingen en premies sociale verzekering	4.697	2.492
Overige schulden	2.862	5.965
Boekwaarde per 31 december	26.276	18.125

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De te betalen belastingen betreft de aan Woonstichting JOOST verlegde btw die ieder kwartaal aan de belastingdienst betaald wordt en de vennootschapsbelasting.

Niet uit de balans blijkende informatie

Investeringsverplichtingen

Een aantal projecten zijn in voorbereiding en in uitvoering. Voor de projecten die in uitvoering zijn, of begin 2026 in uitvoering gaan, zijn verplichtingen aangegaan met aannemers. De openstaande verplichting per balansdatum die niet op de balans is opgenomen, bedraagt € 4,8 miljoen.

Garantieverplichtingen

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, zodat WSW de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Er is sprake van een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. Het obligo geldt als een heffing die jaarlijks wordt geïnd en kent een hoogte van maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te kunnen vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom van € 7,76 miljoen waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Het WSW doet alleen beroep op het gecommiteerd obligo wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben, voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen.

Verplichtingen/rechten grondposities

- Berlicumseweg: Woonstichting JOOST bezit over een grondpositie het economische eigendom voor 50% en een derde partij bezit het volledige juridische eigendom;
- Kapelstraat: betreft een grondpositie met een agrarische bestemming. Op deze grond rust bij ontwikkeling een nabetalingsverplichting van circa € 1,1 miljoen.

Overige verplichtingen

Op balansdatum bestaan de volgende verplichtingen:

- Leaseverplichting:
 - 15k per jaar voor drie auto's tot en met september 2026;
 - 15k per jaar voor twee auto's tot en met oktober 2027;
 - 8k per jaar voor een auto tot en met april 2028;
 - 65k per jaar voor vier bedrijfsbussen tot en met januari 2030;
 - 34k per jaar voor vier auto's tot en met maart 2029
- Jaarlijkse bijdrage van 8k per jaar tot 2041 als aanvulling op een bestaand contract met Hydreco voor het doen van vervangingsinvesteringen om de bedrijfszekerheid van de KWO-installaties te garanderen;

- Een dienstenovereenkomst van 169k excl. BTW per jaar voor het beheer en onderhoud van de ICT omgeving. De overeenkomst is afgesloten voor een periode van 3 jaar, beginnend op 1 juli.
- Een mantelovereenkomst en bijbehorende deelopdracht van 304k excl. BTW per jaar met betrekking tot levering, implementatie, support en onderhoud van het ERP-systeem. De mantelovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk tot en met 31 december 2027. Na afloop van deze initiële looptijd eindigt de mantelovereenkomst (en de daarbij behorende deelopdrachten) van rechtswege.
- Jaarlijkse licentiekosten voor het klantvolgsysteem/klantportaal van circa 69k excl. BTW;
- Huurovereenkomst kantoorpand en parkeerplaatsen Bostel circa 152k per jaar, met een looptijd van 3 jaar met de mogelijkheid tot verlenging van nog eens 5 jaar. De huurovereenkomst is ingegaan in april 2015. Woonstichting JOOST heeft de huurovereenkomst verlengd tot en met 31 maart 2028.
- Per 31-12-2025 hebben de medewerkers van Woonstichting JOOST ca.169k aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt kan worden.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon, of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders, de RvC-leden en de functionarissen in sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Alle transacties met verbonden partijen in het boekjaar zijn zakelijk geweest en is een toelichting op deze transacties niet noodzakelijk.

Volmacht WSW

Om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen, heeft WSW een notariële 'overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht' gevraagd. Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming verplichten deelnemende corporaties zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken.

Deze volmacht maakt het mogelijk voor het WSW om bij een slechte financiële situatie de zekerheden te vestigen op het onderpand. Wanneer wetgeving wijzigt of een eerder verstrekte volmacht niet meer toereikend is, kan WSW haar deelnemers vragen een nieuwe volmacht te verstrekken. Op 3 mei 2021 ontving JOOST als deelnemende corporatie een brief waarin het WSW heeft aangegeven dat de volmacht moet worden vernieuwd. Het WSW heeft daartoe een DAEB-volmacht gevraagd van Woonstichting JOOST. Deze is afgegeven voor een bedrag van € 750 miljoen. Deze hoofdsom wordt verhoogd met een opslag van 20%. Deze opslag wordt door het WSW gehanteerd als marge voor achterstallige rente, boete en kosten in geval van uitwinning. Dit biedt enkel extra zekerheid voor het WSW dat zij in geval van uitwinning de gehele schuld, zijnde de € 750 miljoen, plus eventuele gemaakte kosten, achterstallige rente en dergelijke kunnen verhalen op de deelnemer.

10 Toelichting op winst- en verliesrekening 2025

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

Toelichting Huren (x € 1.000)		
	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	56.713	53.892
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	1.797	1.713
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.452	1.400
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	470	461
Af: Huurderving wegens leegstand	-590	-724
Totaal	59.842	56.742

De te ontvangen huur is gemuteerd als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging;
- Verhoging van de huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Huurverhoging wegens huurharmonisatie;
- Huurverhoging wegens woningverbetering;
- In exploitatie nemen van projecten en aankoop van bestaand vastgoed.

De geografische verdeling van de netto huurontvangsten kan als volgt worden weergegeven:

Toelichting Huren (x € 1.000)		
	2025	2024
Gemeente Boxtel	32.009	30.185
Gemeente Oisterwijk	162	154
Gemeente St. Michielsgestel	4.835	4.621
Gemeente 's-Hertogenbosch	19.646	18.776
Gemeente Bernheze	2.986	2.811
Gemeente Vught	203	195
Totaal	59.842	56.742

Eind 2024 zijn nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) afgesloten voor de periode 2025-2035. Voor het verslagjaar 2025 kreeg het merendeel van de huurders van JOOST, conform NPA, een huurverhoging van 4,5%. De huurders met een hoog inkomen kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50,- of € 100,- per maand. Een geselecteerd aantal woningen met een sloop of verkooplabel kreeg geen huurverhoging, net als de woningen met een E, F of G label.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Toelichting Vergoedingen (x € 1.000)		
	2025	2024
Levering en diensten	2.214	3.048
Derving levering en diensten	-29	-136
Totaal	2.185	2.912

10.1.3 Lasten servicecontracten

Toelichting Lasten servicecontracten (x € 1.000)		
	2025	2024
Stookkosten	33	32
Elektra	1.049	1.659
Schoonmaakkosten	527	491
Overig	820	762
Totaal	2.429	2.944

10.1.4 Lasten verhuur, beheeractiviteiten en organisatiekosten

Toelichting lasten verhuur en beheeractiviteiten (x € 1.000)		
	2025	2024
Geactiveerde productie	-662	-787
Toegerekende lonen en salarissen	3.457	3.185
Toegerekende afschrijvingen	153	137
Toegerekende overige organisatiekosten	3.303	3.164
Totaal	6.251	5.700

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Toelichting Accountantskosten (x € 1.000)		
	2025	2024
Controle jaarrekening Forvis Mazars	149	134
Andere controlewerkzaamheden	7	7
Fiscale advisering	-	-
Andere niet controle diensten	-	-
Totaal	156	141

Op grond van artikel 2:382a lid 1 BW vermeldt de rechtspersoon de in het boekjaar ten laste van de rechtspersoon gebrachte totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, totale honoraria voor andere controleopdrachten, totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en totale honoraria voor andere niet-controlediensten, uitgevoerd door de externe accountant en de accountantsorganisatie, zoals genoemd in artikel 1, eerste lid , onder a van de Wet toezicht accountantsorganisaties.

Personeelskosten; lonen en salarissen

Toelichting lonen en salarissen (x € 1.000)		
	2025	2024
Lonen en salarissen	4.745	4.531
Inhuurkrachten	1.567	908
Sociale lasten	848	845
Pensioenlasten	579	523
Overige personeelskosten	590	729
Totaal	8.329	7.536

Per 31 december 2025 had Woonstichting JOOST 70,21 fte in dienst. Per 31 december 2024 was dit 71,12 fte. Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland. Voor een specificatie van de fte's verwijzen we naar ons jaarverslag.

WNT-verantwoording 2025 Woonstichting JOOST

De WNT is van toepassing op Woonstichting JOOST. Het voor Woonstichting JOOST toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025 bedragen x € 1	M. Vossen
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2025	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.856
Beloningen betaalbaar op termijn	23.046
Subtotaal	185.901
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	185.901
Gegevens 2024 bedragen x € 1	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2024	
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	150.469
Beloningen betaalbaar op termijn	23.385
Totaal bezoldiging 2024	173.854
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	195.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Woonstichting JOOST 2025 bedragen x € 1	L.J. Bode	D. van Opstal	H. Wouters	M.L.F. Frijns	E.C. Davids
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2025					
Bezoldiging	24.270	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	24.270	16.480	16.480	16.480	16.480
Woonstichting JOOST 2024 bedragen x € 1					
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2024					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10.1.5 Onderhoudslasten

Toelichting Onderhoudslasten (x € 1.000)		
	2025	2024
Reparatie onderhoud	7.094	7.007
Mutatie onderhoud	3.552	3.252
Planmatig onderhoud	12.324	7.947
Toegerekende organisatiekosten	2.343	2.245
Totaal	25.313	20.451

De lasten voor planmatig onderhoud zijn cyclisch, de overige onderhoudslasten zijn niet cyclisch. De in de onderhoudslasten inbegrepen personeelskosten (inclusief overige personeelskosten) bedragen € 2,3 miljoen.

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toelichting Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)		
	2025	2024
Belastingen	2.708	2.498
Verzekeringen	208	248
Overige directe operationele lasten exploitatie	13	204
Totaal	2.928	2.950

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Toelichting Verkoop onroerende zaken (x € 1.000)		
	2025	2024
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.228	6.651
Af: Boekwaarde en bijkomende kosten	-3.985	-6.420
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.243	231
Af: Toegerekende organisatiekosten	-116	-110
Af: Directe toerekenbare verkoopkosten	-	-
Totaal	1.128	121

In 2025 zijn uit het bezit 14 woningen verkocht (2024: 29) en 0 parkeerplaatsen (2024: 0).

10.3 Gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(x € 1.000)	2025	2024
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Daeb	35.460	115.035
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Niet-Daeb	3.256	4.459
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	-6.658	-10.735
Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	197	-317
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV	-109	280
Totaal overige waardeveranderingen	32.146	108.723

10.4 Saldo financiële baten en lasten

Toelichting Rentelasten		
(x € 1.000)	2025	2024
<i>Rente langlopende schulden</i>		
- Leningen banken	8.427	7.136
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Overige schulden	-	-
- Rekening-courant	-	-
- Overige	-	-
Totaal	8.427	7.136

De gemiddelde rentevoet is 3,2%.

Toelichting Rentebaten		
(x € 1.000)	2025	2024
Rente liquide middelen	-	-
Rente leningen u/g	-	-
Overige rentebaten	15	10
Totaal	15	10

10.5 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Fiscale positie			
Toelichting Belastingen (x € 1.000)			
Mutatie latente belastingen			
Latente belastingvordering	2025	2024	
Latente belastingen per 1 januari	471	474	
Mutatie latente belastingen gedurende het jaar	-130	-3	
Totaal latente belastingvordering per 31 december	341	471	

Belastbaar bedrag 2025			
	Commercieel	Mutatie	Fiscaal
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	60.094	0	60.094
- Vergoedingen	2.185	0	2.185
- Verkoop onroerende zaken	1.243	1.430	2.674
- Overige bedrijfsopbrengsten	790	0	790
Som der bedrijfsopbrengsten	64.312		65.742
Bedrijfslasten:			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	273	699	973
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-32.058	32.058	0
- Lonen en salarissen	4.745	0	4.745
- Sociale lasten	848	0	848
- Pensioenlasten	579	0	579
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	0	5	5
- Lasten onderhoud	22.970	6.132	29.102
- Leefbaarheid	438	0	438
- Aanwending HIR	0	2.714	2.714
- Overige bedrijfslasten	11.657	47	11.705
Som der bedrijfslasten	9.453		51.110
Bedrijfsresultaat:	54.859		14.633
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88	-88	0
Financiële resultaten:			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	273	0	273
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.685	388	9.073
Som der financiële resultaten	-8.412		-8.800
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	46.535		5.833
Belastingen	1.272		
Resultaat na belastingen	45.263		5.833
Extracomptabele correcties:			
Generieke renteaftrekbeperking			5.045
Beperkt aftrekbare kosten			16
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			-19
Dotatie HIR			-2.714
Onttrekking HIR			2.714
Acute VPB			0
			5.041
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			10.875
Verliesverrekening			0
Belastbaar bedrag na verliesverrekening			10.875
Verschuldigde vennootschapsbelasting			2.792

Vennootschapsbelasting last W&V rekening (x € 1.000)		2025
VPB voorgaande jaren	€	1.651-
VPB boekjaar	€	2.792
Mutatie latente belastingvordering	€	130
Totaal	€	1.271

De acute vpb-last voor het jaar 2025 bedraagt € 2,8 miljoen.

De vorming van een latente belastingvordering vindt plaats voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijk verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere balansdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De vorming van een latente belastingvoorziening vindt plaats voor zover de marktwaarde in verhuurde staat van een complex hoger is dan de fiscale waarde van het complex.

De jaarlijkse waarderingsverschillen van de latenties worden ten laste of ten gunste van de W&V rekening verwerkt.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

In 2025 bedraagt het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief 25,8%. Bij een fiscaal resultaat tot en met € 200.000 bedraagt het wettelijk belastingtarief 19%.

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als een percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt in 2025: 6% (2024: 2,7%)

	2025	2024
Toepasselijk belastingtarief 1e schijf	19,0%	19,0%
Toepasselijk belastingtarief 2e schijf	25,8%	25,8%
Effectief belastingtarief:	6%	2,7%

11 Toelichting Daeb en Niet-Daeb balans per 31 december 2025

Balans 31-12-2025 gesplitst									
(x € 1.000)									
Activa	Ref.	Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Vaste activa									
<i>Immateriële vaste activa</i>	9.1	549	538	-	5			549	543
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	9.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.381.117	1.337.143	-	-			1.381.117	1.337.143
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	-	50.807	46.550			50.807	46.550
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.743	6.342	1.429	1.633			8.172	7.975
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.354	8.239	-	83			11.354	8.322
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.399.214	1.351.724	52.236	48.266	-	-	1.451.450	1.399.990
<i>Materiële vaste activa</i>	9.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		428	474	-	6			428	480
<i>Financiële vaste activa</i>	9.4								
Andere deelnemingen		41.206	37.311	103	103	41.206-	37.311-	103	103
Leningen u/g		52	53	-	-			52	53
Vorderingen op groepsmaatschappijen		9.540	10.320	-	-	9.540-	10.320-	-	-
Latente belastingvordering		341	471	-	-			341	471
Totaal vaste activa		1.451.330	1.400.891	52.339	48.380	50.746-	47.631-	1.452.923	1.401.640
Viottende activa									
<i>Voorraden</i>	9.5								
Voorraden		353	558	-	-			353	558
Totaal voorraden		353	558	-	-	-	-	353	558
<i>Vorderingen</i>	9.6								
Huurdebiteuren		844	855	20	8			864	863
Overige vorderingen		-	85	-	-			-	85
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	163	-	-			-	163
Overlopende activa		-	1.239	-	-			-	1.239
Totaal van vorderingen		844	2.342	20	8	-	-	864	2.350
<i>Liquide middelen</i>	9.7								
Liquide middelen		4.100	1.534	473-	560	-	-	3.627	2.094
Totaal viottende activa		4.100	1.534	473-	560	-	-	3.627	2.094
Totaal activa		1.456.627	1.405.325	51.886	48.948	50.746-	47.631-	1.457.767	1.406.642

Balans 31-12-2025 gesplitst									
(x € 1.000)									
Passiva	Ref.	Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Eigen Vermogen	9.8								
Herwaarderingsreserve		874.410	855.630	21.845	18.690	21.845-	18.690-	874.410	855.630
Overige reserves		209.870	106.492	15.466	13.917	15.466-	13.917-	209.870	106.492
Resultaat na belastingen van het boekjaar		45.263	122.155	3.895	4.704	3.895-	4.704-	45.263	122.155
Totaal eigen vermogen		1.129.543	1.084.277	41.206	37.311	41.206-	37.311-	1.129.543	1.084.277
Voorzieningen	9.9								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		1.150	3.170	-	-			1.150	3.170
Overige voorzieningen		1	6	8	8			9	14
Totaal van voorzieningen		1.151	3.176	8	8	-	-	1.159	3.184
Langlopende schulden	9.10								
Schulden aan banken		292.605	292.981	-	-			292.605	292.981
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-	9.540	10.320	9.540-	10.320-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		7.233	6.883	854	1.095			8.087	7.978
Overige schulden		97	97	-	-			97	97
Totaal van langlopende schulden		299.935	299.961	10.394	11.415	9.540-	10.320-	300.789	301.056
Kortlopende schulden	9.11								
Schulden aan banken		13.765	7.281	-	-			13.765	7.281
Schulden aan leveranciers		4.921	2.356	31	31			4.952	2.387
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.500	2.354	197	138			4.697	2.492
Overige schulden		2.812	5.920	50	45			2.862	5.965
Overlopende passiva		-	-	-	-			-	-
Totaal van kortlopende schulden		25.998	17.911	278	214	-	-	26.276	18.125
Totaal passiva		1.456.627	1.405.325	51.886	48.948	50.746-	47.631-	1.457.767	1.406.642

12 Toelichting Daeb en Niet-Daeb functionele W&V rekening over 2025

Functionele W&V rekening (x € 1.000)	2025			2024		
	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet -Daeb	Totaal
Huuropbrengsten	57.609	2.233	59.842	54.630	2.113	56.742
Opbrengsten servicecontracten	1.992	193	2.185	2.623	289	2.912
Lasten servicecontracten	-2.188	-241	-2.429	-2.647	-297	-2.944
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.105	-145	-6.251	-5.539	-160	-5.700
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.341	-973	-25.313	-19.362	-1.088	-20.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.867	-61	-2.928	-2.878	-72	-2.950
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.100	1.006	25.106	26.827	784	27.610
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.228	-	5.228	6.651	-	6.651
Toegerekende organisatiekosten	-113	-2	-116	-107	-3	-110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.980	-4	-3.985	-6.386	-34	-6.420
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.135	-7	1.128	157	-37	121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.644	-14	-6.658	-10.687	-48	-10.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.460	3.256	38.716	115.035	4.459	119.494
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	51	38	88	-10	-28	-37
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.867	3.279	32.146	104.338	4.384	108.722
Opbrengsten overige activiteiten	42	0	42	71	1	72
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	42	0	42	71	1	72
Overige organisatiekosten	-2.184	-45	-2.228	-1.960	-47	-2.007
Leefbaarheid	-1.223	-24	-1.247	-1.442	-31	-1.473
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	1	15	10	0	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.169	-258	-8.427	-6.859	-278	-7.136
Saldo financiële baten en lasten	-8.154	-257	-8.412	-6.849	-277	-7.126
Totaal van resultaat voor belastingen	42.583	3.952	46.535	121.144	4.776	125.919
Belastingen	-1.213	-59	-1.272	-3.693	-72	-3.764
Resultaat deelneming	3.894	-	-	4.704	-	-
Resultaat na belastingen	45.263	3.894	45.263	122.155	4.704	122.155

13 Toelichting Daeb en Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht JOOST 2025 (directe methode) (x € 1.000)								
	Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Kasstroom uit operationele activiteiten	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ontvangsten								
Huurontvangsten	57.780	54.483	2.220	2.134			60.000	56.617
Vergoedingen	1.982	2.786	195	326			2.177	3.112
Overige bedrijfsontvangsten	20	39	0	1			20	39
Ontvangen interest	273	288	1	-	-258	-278	15	10
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>60.054</i>	<i>57.596</i>	<i>2.415</i>	<i>2.461</i>	<i>-258</i>	<i>-278</i>	<i>62.212</i>	<i>59.778</i>
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-6.186	-5.804	-133	-125			-6.319	-5.929
Onderhoudsuitgaven	-19.492	-16.707	-839	-855			-20.331	-17.563
Overige bedrijfsuitgaven	-11.447	-10.174	-152	-1.043			-11.595	-11.217
Betaalde interest	-8.140	-7.712	-258	-278	258	278	-8.140	-7.712
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-127	-127	-1	-1			-128	-128
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-518	-531	-8	-9			-526	-540
Vennootschapsbelasting	1.080	-1.535	23	-33			1.103	-1.568
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-44.831</i>	<i>-42.591</i>	<i>-1.367</i>	<i>-2.343</i>	<i>258</i>	<i>278</i>	<i>-45.938</i>	<i>-44.657</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.223	15.005	1.048	118	-	-	16.274	15.120
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.308	2.278	-9	-			9.299	2.278
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	878	1.098	-	-			878	1.098
Verkoopontvangsten verschuiving woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	958	636	242	424	-1.200	-1.060	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>11.144</i>	<i>4.012</i>	<i>233</i>	<i>424</i>	<i>-1.200</i>	<i>-1.060</i>	<i>10.177</i>	<i>3.376</i>
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-16.615	-20.393	-	-24			-16.615	-20.417
Woningverbetering	-9.205	-18.482	-286	-22			-9.491	-18.504
Aankoop	-502	-527	-285	-			-787	-527
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-656	-1.373	-	-			-656	-1.373
Investerings overig	-287	-275	-6	-6			-293	-281
Aankoop woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	-242	-424	-958	-636	1.200	1.060	-	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-27.508</i>	<i>-41.475</i>	<i>-1.535</i>	<i>-688</i>	<i>1.200</i>	<i>1.060</i>	<i>-27.843</i>	<i>-41.103</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-16.364	-37.463	-1.302	-265	-	-	-17.666	-37.727
Financiële vaste activa								
Ontvangsten overig	780	780	-	-	-780	-780	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-103			-	-103
Uitgaven overig	-	-	-780	-780	780	780	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>780</i>	<i>780</i>	<i>-780</i>	<i>-883</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-103</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.584	-36.683	-2.082	-1.148	-	-	-17.666	-37.830
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	27.000	24.000	-	-	-	-	27.000	24.000
Stortingen op roll-over leningen	17.000	10.000					17.000	10.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-21.748	-9.898	-	-	-	-	-21.748	-9.898
Aflossing ongeborgde leningen	-325	-324	-	-	-	-	-325	-324
Terugstortingen op roll-over leningen	-19.000	-10.000	-	-	-	-	-19.000	-10.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.927	13.778	-	-	-	-	2.927	13.778
Toename (afname) van geldmiddelen	2.566	-7.900	-1.034	-1.029	-	-	1.534	-8.932
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.535	9.435	561	1.591			2.094	11.026
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.100	1.535	-473	561	-	-	3.627	2.094

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Vaststelling jaarrekening

Opgesteld door:

Origineel getekend door:

M. Vossen
Directeur-bestuurder
27-05-2026

Vastgesteld door:

Origineel getekend door:

L.J. Bode
Voorzitter Raad van Commissarissen
27-05-2026

Origineel getekend door:

H. Wouters
Lid Raad van Commissarissen
27-05-2026

Origineel getekend door:

M.L.F. Frijns
Lid Raad van Commissarissen
27-05-2026

Origineel getekend door:

D. van Opstal
Lid Raad van Commissarissen
27-05-2026

Origineel getekend door:

E.C. Davids
Lid Raad van Commissarissen
27-05-2026

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting JOOST

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting JOOST te Boxtel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting JOOST op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen en is gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 844.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting JOOST en de omgeving waarin zij opereert, de onderdelen van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting JOOST inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen hierop toezicht uitoefent en in de resultaten hiervan. Woonstichting JOOST heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 4.2.7 Risicobeheersing op pagina 71 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting JOOST.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures die mogelijke conflicterende belangen voorkomen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie, en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager Bedrijfsvoering en de business controller.

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting JOOST zich persoonlijk hebben verrijkt middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse de hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen, waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld, zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Persoonlijke verrijking van het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting JOOST en van de door Woonstichting JOOST gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.

	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
--	---

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonstichting JOOST mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting JOOST om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.432 miljoen hetgeen neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonstichting JOOST.

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting JOOST past hierbij voor een deel van het bezit ad € 1.316 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 79 tot en met 85 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. De modelmatige waardebepaling volgens de basisversie is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering op basis van de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting JOOST gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid, zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. Ten aanzien van het onderhoud beschikt Woonstichting JOOST nog niet over een complex gestuurde meerjarenbegroting voor het planmatig onderhoud. Als gevolg hiervan zijn de onderhoudsuitgaven nog op basis van een normbedrag per verhuureenheid ingerekend. Dit is ook als zodanig toegelicht door Woonstichting JOOST op pagina 97 en 98 van de toelichting op de jaarrekening. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonstichting JOOST gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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; en
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige, door wet- en regelgeving gestelde, vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woonstichting JOOST vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Apeldoorn, 28 mei 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Statutaire bepalingen

Vaststelling van deze jaarrekening vindt plaats conform artikel 25 van de statuten van JOOST.

Bijlage I Kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST

Algemene kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST					
	2025	2024		2025	2024
Aantal verhuureenheden			Financiële kengetallen		
- Woningen in exploitatie	7.702	7.679	Liquiditeit (current ratio)	0,18	0,28
- Garages en parkeerplaatsen	571	571	Rentabiliteit eigen vermogen	4,01%	11,27%
- Overige objecten (BOG en MOG)	46	46	Rentabiliteit totaal vermogen	3,10%	8,68%
Totaal verhuureenheden	8.319	8.296	Interest Coverage Ratio (ICR)	3,0	3,0
Aantal Daeb bezit	7.839	7.820	Loan to Value (LTV)	32%	33%
Aantal niet-Daeb bezit	480	476	Externe financiering per woning in €	39.338	38.704
% Daeb bezit van totale omzet	96,2%	96,2%	Gemiddelde boekwaarde sociaal vastgoed in €	176.185	170.990
% niet-Daeb bezit van totale omzet	3,8%	3,8%	Gemiddelde boekwaarde commercieel vastgoed in €	105.848	97.794
			Gemiddelde beleidswaarde per vhe in €	113.249	111.238
			Gemiddelde marktwaarde per vhe in €	172.127	166.790
			Balans en winst- en verliesrekening		
Aantal woningen verkocht met Koopgarant	42	40	Eigen vermogen (x € 1.000)	1.129.543	1.084.277
Veranderingen in bezit			Totaal vermogen (x € 1.000)	1.457.767	1.406.642
Aantal verkocht	-16	-29	Jaarresultaat (x € 1.000)	45.263	122.155
Aantal gekocht	5	2	Eigen vermogen per vhe	135.779	130.699
Aantal nieuwbouw	46	124	Personeel		
Aantal sloop	-12	0	Aantal formatieplaatsen (fte's)	70,20	71,12
Kwaliteit per woning			Aantal formatieplaatsen (fte's) per 100 vhe's	0,84	0,86
Reparatie onderhoud per woning	1.015	1.025			
Mutatatie onderhoud per woning	508	476			
Planmatig onderhoud per woning	1.763	1.163			