



# Jaarstukken 2023

**De Goede Woning**

Sleutelbloemstraat 26  
Postbus 468  
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69  
E > [info@degoedewoning.nl](mailto:info@degoedewoning.nl)  
W> [www.degoedewoning.nl](http://www.degoedewoning.nl)

# De Goede Woning

Jaarstukken 2023

# Inhoudsopgave

## Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag

1.	Voorwoord .....	9
2	Samenvatting in infographics.....	10
3	Kompas ‘Samen verder buurten’ .....	12
3.1	Speerpunten Kompas .....	12
3.2	Werken aan verbinding: de cirkel van samenwerking .....	13
3.3	Kompas in relatie tot jaarplan en jaarstukken .....	13
4	Meer mensen een #GOEDE woning.....	14
4.1	Woningtoewijzing.....	14
4.1.1	Toewijzingen in 2023 .....	14
4.1.2	Leegstand.....	16
4.1.3	Mutatiegraad.....	16
4.2	Huurbemiddeling.....	16
4.2.1	Huurachterstand .....	16
4.2.2	Begeleiding bij huurachterstand .....	17
4.3	Ontruiming.....	17
4.4	Samenstelling van de woningvoorraad .....	18
4.5	Mutaties in de woningvoorraad .....	18
4.5.1	Verkoop en terugkoop .....	19
4.5.2	Sloop en nieuwbouw.....	19
4.5.3	Prijsmutaties .....	20
4.6	Toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod .....	20
4.6.1	Portefeuilleplan.....	20
4.6.2	Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling .....	20
4.7	Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd .....	21
5	Duurzaam #GOED wonen: nu en later.....	22
5.1	Basiskwaliteit en verduurzamingsbeleid .....	22
5.2	Energetische maatregelen.....	22
5.3	Onderhoud en investeringen .....	23
5.4	Levensloopbestendigheid.....	25
5.5	Verduurzamen eigen bedrijfsvoering .....	25
5.6	Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd .....	25
6	Samen #GOEDE buurten bouwen .....	26
6.1	Bijzondere doelgroepen .....	26
6.2	Goed wonen.....	27
6.2.1	Overlast.....	27
6.2.2	Woonfraude.....	28
6.3	Schoon, heel en veilig.....	28
6.3.1	Buurtbeheerders.....	28
6.3.2	Afval .....	29
6.4	Samenwerking en initiatieven .....	29
6.4.1	Samen met sociale partners .....	29
6.4.2	Initiatieven van huurders.....	30
6.5	Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd .....	30
7	Gewoon #GOEDE dienstverlening.....	31
7.1	Verbeteren dienstverlening .....	31
7.1.1	Klanttevredenheidsonderzoek .....	31

7.1.2	Projecten dienstverlening.....	31
7.2	Klachtenmanagement .....	32
7.3	Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd .....	33
<b>8</b>	<b>#GOED (samen) werken en ondernemen.....</b>	<b>34</b>
8.1	Aedes-Benchmark .....	34
8.2	Mensen .....	35
8.2.1	Ziekteverzuim en arbodienstverlening .....	35
8.2.2	Scholing.....	35
8.2.3	Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek.....	36
8.3	Organisatie .....	36
8.3.1	Formatie en organogram .....	36
8.3.2	Organisatieplan.....	37
8.3.3	Digitalisering en informatiemanagement.....	37
8.4	Gemeente en huurdersbelangenvereniging.....	38
8.4.1	Bod en prestatieafspraken.....	38
8.4.2	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel.....	39
8.4.3	Gemeente Apeldoorn.....	39
8.5	Samenwerkingsverbanden .....	40
8.6	Verbindingen .....	41
8.7	Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd .....	41
<b>9</b>	<b>Bestuur en governance .....</b>	<b>42</b>
9.1	Bestuur .....	42
9.1.1	Bestuurder.....	42
9.1.2	Naleving Governance.....	42
9.2	Risicomanagement .....	44
9.2.1	Organisatie van risicomanagement .....	44
9.2.2	Risicobereidheid .....	44
9.2.3	Strategische risico's.....	45
9.2.4	Frauderisico's.....	46
9.3	Ondernemingsraad .....	47
<b>10</b>	<b>Financiële prestaties .....</b>	<b>48</b>
10.1	Sturen .....	48
10.2	Financiële prestaties.....	49
10.2.1	Resultaat .....	49
10.2.2	Vermogen .....	53
10.2.3	Treasury.....	56
10.3	Fiscaliteiten .....	57
<b>11</b>	<b>Kengetallen .....</b>	<b>58</b>
<b>12</b>	<b>Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC) .....</b>	<b>60</b>
12.1	Over besturen en toezichthouden.....	60
12.2	Verslag vanuit de toezichthoudende rol .....	65
12.3	Verslag vanuit de werkgeversrol .....	67
12.4	Verslag vanuit de klankbordfunctie .....	67
12.5	Samenstelling en functioneren .....	68
12.6	Overzicht Raad van Commissarissen.....	69
12.7	Vergadering en overleg.....	70
12.8	Tot slot .....	73

## Jaarrekening

<b>13</b>	Jaarrekening.....	75
13.1	Balans per 31 december .....	75
13.2	Winst- en verliesrekening .....	77
13.3	Kasstroomoverzicht .....	78
13.4	Toelichting op de jaarrekening .....	80
	Algemeen .....	80
	Activiteiten .....	80
13.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	80
	Continuïteit van de activiteiten.....	80
	Oordelen en schattingen .....	80
	Stelselwijzigingen .....	81
	Schattingswijzigingen.....	81
	Presentatiewijzigingen .....	81
	Financiële instrumenten .....	81
13.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	82
	1. Vastgoedbeleggingen .....	82
	2. Materiële vaste activa .....	84
	3. Financiële vaste activa .....	85
	4. Voorraden.....	85
	5. Vorderingen.....	86
	6. Liquide middelen .....	86
	7. Eigen vermogen .....	86
	8. Voorzieningen.....	87
	9. Langlopende schulden .....	88
	10. Kortlopende schulden .....	88
13.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	88
	11. Huuropbrengsten.....	88
	12. Opbrengsten en lasten servicecontracten .....	89
	13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	89
	14. Lasten onderhoudsactiviteiten .....	89
	15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	89
	16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	89
	17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	89
	18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten .....	90
	19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	90
	20. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten .....	90
	21. Pensioenlasten .....	91
	22. Overige organisatiekosten .....	91
	23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	91
	24. Totaal van financiële baten en lasten .....	91
	25. Belastingen .....	91
	26. Toerekening baten en lasten .....	91
	27. Leasing.....	92
13.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	92
13.9	Grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	92
13.10	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	95
	1. Vastgoedbeleggingen .....	95
	2. Materiële vaste activa .....	104
	3. Financiële vaste activa .....	104
	4. Voorraden.....	106

5. Vorderingen .....	107
6. Liquide middelen .....	108
7. Eigen vermogen .....	108
8. Voorzieningen.....	110
9. Langlopende schulden .....	111
10. Kortlopende schulden en overlopende passiva .....	112
Financiële instrumenten .....	113
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....	114
Gebeurtenissen na balansdatum.....	116
<b>13.11</b> Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening .....	117
11. Huuropbrengsten.....	117
12.1. Opbrengsten servicecontracten .....	117
12.2. Lasten servicecontracten .....	117
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	118
14. Lasten onderhoudsactiviteiten .....	118
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	118
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	118
17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille .....	119
17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	119
17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden 119	
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten .....	120
19. Afschrijvingen materiële vaste activa .....	120
20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten .....	120
22. Overige organisatiekosten .....	121
23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	121
24. Totaal van financiële baten en lasten .....	121
25. Belastingen .....	122
<b>13.12</b> Overige toelichtingen .....	123
Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen 123	
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens .....	123
Balans DAEB per 31 december .....	126
Balans Niet-DAEB per 31 december .....	128
Winst- en verliesrekening DAEB .....	130
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB .....	131
Kasstroomoverzicht DAEB .....	132
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB .....	134
<b>13.13</b> Ondertekening.....	135

## Overige gegevens

<b>14</b> Overige gegevens.....	137
14.1 Statutaire winstverdeling.....	137
14.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	137



# Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag

# 1. Voorwoord

Met deze jaarstukken kijken we terug op 2023. Het is het eerste jaar waarin we werkten aan de doelen van ons nieuwe kompas 'Samen verder buurten'. Daarin staat onze strategie voor 2023 t/m 2027. We hebben onze maatschappelijke ambities behoorlijk aangescherpt. Deze liggen vooral op het terrein van extra nieuwbouw, niet alleen in de sociale huur, maar ook in de middenhuur en versnelling van verduurzaming. Maar ook in meer inzet op leefbaarheid, gericht op veerkrachtige buurten en wijken. Daarbij willen we onze klantgerichtheid versterken en onze organisatie beter toerusten om de ambities waar te maken.

Onze prestaties in het afgelopen jaar zou ik als volgt willen kenschetsen:

- De versnelling van de nieuwbouw is nadrukkelijk ingezet. Veel plannen zitten in de voorbereidingsfase. Het aantal opgeleverde woningen is nog (te) bescheiden. De pijplijn is echter veelbelovend.
- Versnelling van de verduurzaming is goed op gang gekomen. We implementeerden de ketensamenwerking met onze partners. De inzet is vooral gericht op het wegwerken van slechte energielabels (E, F en G). Gemiddeld hebben onze woningen energielabel B (na afmelding van de in dit jaar uitgevoerde werkzaamheden).
- We willen samen goede buurten bouwen. Dat kwam in het afgelopen jaar onder meer tot uitdrukking in een gezamenlijk ontwikkelkader voor Sprenkelaar. We werken daarmee steeds meer samen met andere (wijk)partners. Wij zochten en zoeken actief de samenwerking op.
- We verbeterden onze dienstverlening, onder meer door een nieuw klantvolgsysteem, een nieuw huurdersportaal, verbetering van het verhuurproces en de introductie van ketensamenwerking bij het dagelijks onderhoud. De ingezette ontwikkelingen zijn niet af. We verstevigen ze in 2024.
- Mede vanuit ons kompas zetten we steeds meer in op de kracht van samenwerking. Dit doen we intern via onze 'cirkel van samenwerking'. Maar ook met partners in stad en regio zochten we steeds meer de samenwerking op. We zien dat dit loont en uitmondt in mooie resultaten.

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze activiteiten in 2023. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties vind je in de samenvattende infographics in hoofdstuk 2. In de overige hoofdstukken van het bestuursverslag en de jaarrekening lees je er meer over.

Ik ben trots en dankbaar. Trots op onze collega's en huurdersbelangenorganisatie, onze inzet en gezamenlijke resultaten. Dankbaar voor het feit dat we het verschil kunnen maken voor onze bewoners en voor de intensieve samenwerking met collega-corporaties, gemeente, maatschappelijke organisaties en onze onderhoudspartners. Één dankbaar dat we samen dit mooie werk ook in 2023 weer met veel plezier mochten doen!

Apeldoorn, 10 juni 2024

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning,  
Dhr. Rob van Beek

## 2 Samenvatting in infographics

### Meer mensen een #GOEDE woning

#### Woningaantallen en verhuureenheden



**7.951**  
woningen

Aantal woningen:  
**DAEB 7.572 (95,2%)**  
Niet-DAEB 379 (4,8%)



**8.949** verhuureenheden

#### Nieuwbouw, sloop, verkopen, terugkopen



#### Huur



Naast deze woningen hebben we ook 158 eenheden in de intramurale zorg.

#### Jaarlijkse huuraanpassing

Aantal woningen  
huurverhoging  
**4.881**  
Gemiddelde stijging  
huurverhoging  
**2,5%**



Aantal woningen  
huurverlaging  
**2.487**  
Gemiddelde daling  
huurverlaging  
**9,6%**

#### Nieuwe huurovereenkomsten

**531** ▶ **6,7%**

#### Toewijzingen sociale huurwoningen

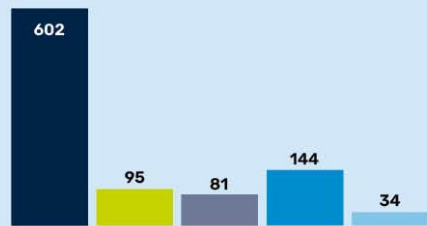
Staatssteunregeling	Percentage
Doelgroep eenpersoons (≤ € 44.035)	60%
Doelgroep meerpersoons (≤ € 48.625)	38%
<b>Totaal doelgroep</b>	<b>98%</b>
Geen doelgroep eenpersoons (> € 44.035)	0%
Geen doelgroep meerpersoons (> € 48.625)	2%
<b>Totaal geen doelgroep</b>	<b>0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

#### Passend toewijzen

Passend	99%
Niet passend	1%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Huurklasse	Percentage
Goedkoop	14%
Betaalbaar 1	52%
Betaalbaar 2	14%
Bereikbaar	20%

#### Huurbemiddeling, woonfraude, overlast



#### Huurbemiddeling:

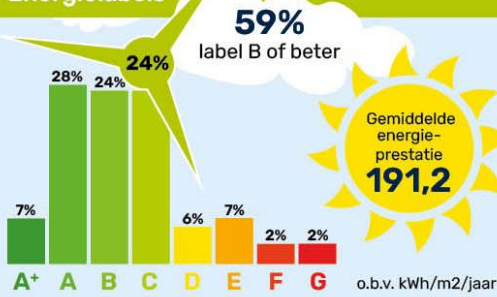
Betalingsregelingen	602	Overlast	144
Huisbezoeken	95	Woonfraude	34
Kantoor gesprekken	81		

#### Ontruiming

	Aantal vonnissen	Aantal ontruiming
Huurschuld	22	6
Overlast	3	6
Woonfraude	2	3
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>15</b>

### Duurzaam #GOED wonen: nu en later

#### Energielabels



#### Investerings en onderhoud

**€ 9.697.000**  
Dagelijks onderhoud

€ 3.664.000  
Reparatiekosten  
€ 6.033.000  
Mutatieonderhoud



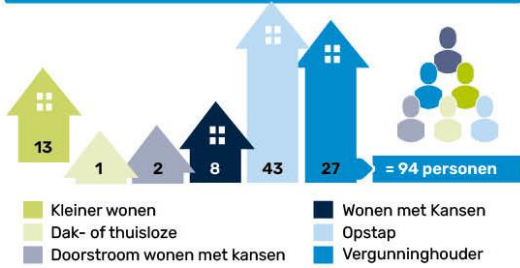
**€ 25.867.000**  
Woningverbeteringen

**€ 14.130.000**  
Planmatig onderhoud

€ 2.352.000  
Contractonderhoud  
€ 11.778.000  
Planmatig onderhoud

### Samen #GOEDE buurten bouwen

#### Bijzondere doelgroepen



### (Ge)woon #GOEDE dienstverlening

#### Tevredenheid huurders



### #GOED (samen) werken en ondernemen

#### Medewerkers



Formatieplaatsen per 100 woningen = **0,92**

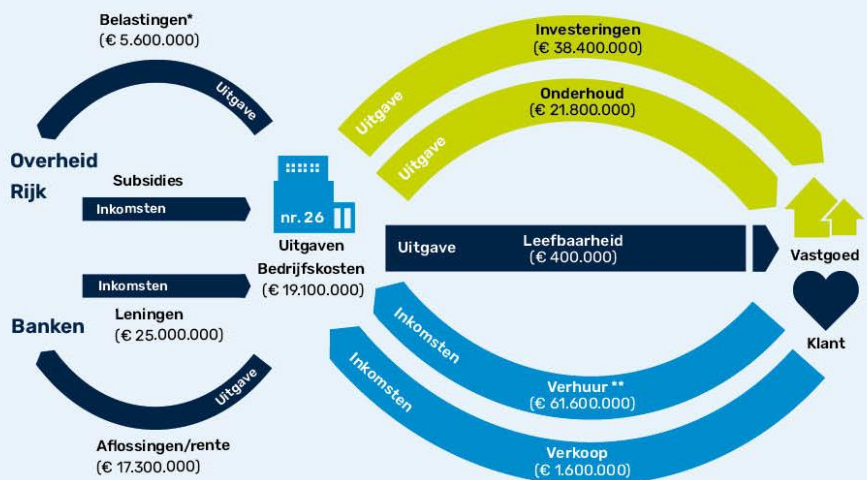


Ziekteverzuim: **8,8%**



Gemiddelde medewerkers-tevredenheid: **8,5**

#### Inkomsten / uitgaven



\* Inclusief heffingen  
\*\* Inclusief overige bedrijfsopbrengsten

### 3 Kompas ‘Samen verder buurten’

De context waarin wij werken is anders dan een aantal jaren geleden. Onder andere door de wooncrisis, hoge inflatie, energiecrisis en klimaatverandering. Daarom hebben we pas halverwege de looptijd van ons oude ondernemingsplan ‘Samen buurten’ ons kompas ‘Samen verder buurten’ opgesteld. Het loopt van 2023 t/m 2027.

Een kompas helpt je koersvast te zijn op weg naar je eindbestemming. Zonder dat de precieze route vastligt. Je weet immers niet wat je onderweg tegenkomt. In 2022 stelden we ons kompas op en 2023 was het eerste jaar dat we ermee werkten. Het geeft ons richting op 5 belangrijke speerpunten:

- Meer mensen een #GOEDE woning
- Duurzaam #GOED wonen: nu en later
- Samen #GOEDE buurten bouwen
- (Ge)woon #GOEDE dienstverlening
- #GOED (samen) werken en ondernemen

In ons kompas schroeven we onze ambitie op, we willen in een tijdsbestek van 5 jaar flinke stappen zetten. Tegelijkertijd zijn onzekerheid en dynamiek steeds meer onderdeel van onze nieuwe werkelijkheid. We moeten dus om kunnen gaan met de steeds veranderende omstandigheden. Door die ontwikkelingen wordt zorgen voor ‘goed wonen’ nog meer een samenwerkingsopgave. Onze inzet moet dus aansluiten op die van andere partijen. Een puzzel die we samen leggen, ons kompas geeft daar ruimte voor.

#### 3.1 Speerpunten Kompas

##### *Meer mensen een #GOEDE woning*

In 2027 willen we dat onze sociale woningvoorraad (ten opzichte van 2022) met tenminste 375 woningen is uitgebreid en liever nog met 500. We vinden dat we er ook zijn voor huishoudens in het middensegment, zij vallen vaak buiten de boot op de woningmarkt. Om deze groep te bedienen willen we onze ook onze geliberaliseerde woningvoorraad uitbreiden. Samen met de andere corporaties uit Apeldoorn zetten we actief in op acquisitie van bouw- en ontwikkellocaties.

We voegen niet alleen woningen toe, we maken ons ook hard voor passendheid. Dit doen we onder andere door de doorstroming van senioren van een eengezinswoning naar een geschikte kleinere woning te stimuleren.

##### *Duurzaam #GOED wonen: nu en later*

We willen dat onze woningen in 2027 gemiddeld energielabel A hebben. Daarmee zorgen we dat de woonlasten van onze huurders betaalbaar blijven. We zetten dan ook flink in op de isolatie van onze woningen. Daarnaast stimuleren we duurzaam gedrag bij onze huurders, bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches. En natuurlijk kijken we ook naar onszelf. We verduurzamen onze eigen bedrijfsvoering, door minder papier te gebruiken en te kiezen voor duurzame mobiliteit.

##### *Samen #GOEDE buurten bouwen*

Samen met onze partners werken we aan het voorkomen en aanpakken van overlast en sociale problematiek. Daarmee willen we de leefbaarheid in onze buurten op peil houden en een 7 op leefbaarheid scoren. We versterken onze zichtbaarheid in de buurten en stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven. Daarnaast willen we in 2027 in tenminste drie buurten samenwerken met partners en bewoners in een buurtorganisatie.

#### *(Ge)woon #GOEDE dienstverlening*

Onze huurders worden in één keer goed geholpen en zijn tevreden over onze dienstverlening. Ze beoordelen onze dienstverlening minimaal met een 7,5. We meten de tevredenheid doorlopend.

Huurders vormen ons vertrekpunt en voelen zich gehoord. Daar hoort bij dat we afwijken van de standaardoplossing en een stapje extra zetten als de situatie daar om vraagt. Om onze dienstverlening verder te verbeteren, starten we een ketensamenwerking met onze onderhoudspartners.

#### *#GOED (samen) werken en ondernemen*

Medewerkers zijn trots om bij De Goede Woning te werken. We willen dat onze 'net promoter score' naar 25 stijgt in 2027. Daarnaast stimuleren we eigenaarschap en werken we aan verbinding volgens onze cirkel van samenwerking. We investeren flink in digitalisering en zorgen dat we digitaal fit zijn en blijven.

### **3.2 Werken aan verbinding: de cirkel van samenwerking**

Binnen De Goede Woning organiseren we ons waar mogelijk opgave- en procesgericht. Hiermee bedoelen we dat we de juiste interne en externe expertises, competenties en rollen combineren om invulling te geven aan een opgave. Dit doen we over de grenzen van teams, afdelingen en zelfs onze organisatie heen. We werken en sturen daarmee volgens de cirkel van samenwerking: we zijn gericht op 'samen goed en beter doen'.

### **3.3 Kompas in relatie tot jaarplan en jaarstukken**

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over de activiteiten uit ons jaarplan 2023, die voortkomen uit ons kompas. De speerpunten uit ons kompas komen in dit verslag terug als hoofdstukken. Daarin doen we uitgebreid verslag van onze activiteiten en behaalde doelen in 2023.

We leggen de lat hoog in ons kompas, maar zorgen er ook voor dat we realistisch blijven in onze doelen. De ambities in ons kompas vertalen we naar behapbare jaarplannen. Daar waar we activiteiten uit ons jaarplan niet hebben uitgevoerd of moesten bijstellen, is dit ook aangegeven.

## 4 Meer mensen een #GOEDE woning

Er is sprake van een landelijke woningmarktcrisis, die ook de woningzoekenden in Apeldoorn raakt. Voor sommige mensen is er geen betaalbare woning meer te vinden. We zorgen voor kwalitatief goede woningen en een gedifferentieerd woningaanbod. Een deel van onze woningen labelen we voor specifieke doelgroepen.

### 4.1 Woningtoewijzing

De woningtoewijzing is op regionaal niveau, in de Stedendriehoek, georganiseerd. Via Woonkeus Stedendriehoek, een samenwerkingsverband tussen de regionale woningcorporaties, worden de beschikbare woningen van alle deelnemende corporaties aan woningzoekenden aangeboden en toegewezen.

#### 4.1.1 Toewijzingen in 2023

In 2023 wezen we 531 woningen toe. Dit is exclusief de intermediaire verhuringen. Verreweg de meeste woningtoewijzingen (namelijk 505 woningen) waren sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 808,06. De overige 26 woningtoewijzingen betroffen toewijzingen in de vrije sector (huur > € 808,06). Bij 362 huurders was het inkomen zodanig dat we passend moesten toewijzen, dat wil zeggen dat de huur passend is bij het inkomen.

Tabel 1: Wijze van aanbieden woningen

Wijze van aanbieden	Aandeel
Via Woonkeus (regulier)	55%
Via Woonkeus (loting)	16%
Via Woonkeus (nieuwbouw)	3%
Publicatie De Goede Woning	5%
Zonder publicatie	21%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

De meeste woningtoewijzingen lopen via Woonkeus Stedendriehoek (74%). De toewijzing vindt voornamelijk plaats op basis van inschrijfduur (55%). Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Daarnaast bieden we woningen aan via loting (16%), hiervoor is de inschrijfduur niet van belang. Iedereen die reageert heeft evenveel kans op de woning. Vooral voor mensen die snel een woning zoeken, kan een lotingwoning uitkomst bieden op de krappe woningmarkt. Binnen Woonkeus Stedendriehoek is de afspraak dat we 10% tot 25% van de sociale huurwoningen via loting aanbieden.

We hebben 5% van de woningen zelf aangeboden. Dit waren vooral kamers en vrijesectorwoningen. Ook verhuurden we woningen zonder publicatie. Het merendeel daarvan betreft toewijzingen op basis van bijzondere bemiddeling. Dit komt meestal voort uit afspraken die de Apeldoornse corporaties hebben gemaakt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld huurders die in het begin begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen (onder andere opstappers en Wonen met Kansen). Ook vergunninghouders worden met bijzondere bemiddeling gehuisvest. Bij andere toewijzingen zonder publicatie gaat het bijvoorbeeld om woningruil.

#### Staatssteunregeling en passend toewijzen

Voor het toewijzen van sociale huurwoningen gelden verschillende wettelijke regels. De samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen spelen hierin een cruciale rol. Om de huishoudens met de

laagste inkomens voldoende kansen te bieden op een betaalbare sociale huurwoning, maken we binnen Woonkeus Stedendriehoek aanvullende afspraken over de woningtoewijzing.

Corporaties moeten in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625. 7,5% van de woningen mogen we vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. Wij hebben hierover afspraken gemaakt, daarom geldt voor ons dat we minimaal 85% van de woningen moeten toewijzen aan de doelgroep.

Tabel 2: Toewijzen van woningen aan doelgroepen (staatssteunregeling)

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Doelgroep eenpersoonshuishouden ( $\leq$ € 44.035)	305	60,4%
Doelgroep meerpersoonshuishouden ( $\leq$ € 48.625)	190	37,6%
<b>Subtotaal doelgroep</b>	<b>495</b>	<b>98,0%</b>
Geen doelgroep eenpersoonshuishouden ( $>$ € 44.035)	0	0,0%
Geen doelgroep meerpersoonshuishouden ( $>$ € 48.625)	10	2,0%
<b>Subtotaal geen doelgroep</b>	<b>10</b>	<b>2,0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>505</b>	<b>100,0%</b>

In 2023 hebben we 505 sociale huurwoningen toegewezen, hiervan is 98% toegewezen aan de doelgroep.

Passend toewijzen houdt wettelijk gezien in dat minstens 95% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) in een woning met een passende (lage) huurprijs wordt gehuisvest. Van de 505 toegewezen sociale huurwoningen zijn er 362 verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, die dus passend toegewezen moeten worden. Bijna al deze huishoudens zijn passend toegewezen.

Tabel 3: Passend toewijzen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Passend	359	99,2%
Niet passend	3	0,8%
<b>Totaal</b>	<b>362</b>	<b>100,0%</b>

Voor huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn geen landelijke regels voor het passend toewijzen. Om de lage inkomens voldoende slaagkansen te bieden, maakten we binnen Woonkeus Stedendriehoek aanvullende afspraken voor huurders die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die niet passend toegewezen hoeven worden. Zij krijgen bij voorkeur een woning in het duurdere sociale segment toegewezen. In 2023 huisvestten we 140 huishoudens uit deze inkomensgroep volgens deze Woonkeus-afspraken.

### Slaagkansen

De dalende trend in de slaagkansen voor inwoners van de gemeente Apeldoorn voor het vinden van een sociale huurwoning binnen de gemeente heeft zich niet voortgezet. Het aantal actief woningzoekenden is weliswaar toegenomen, maar het aantal verhuringen ook. In 2023 was de slaagkans 16,0%. Dit was in 2022 15,0% en in 2021 16,2%. Als ook gekeken wordt naar woningzoekenden van buiten de gemeente, dan zien we de volgende slaagkansen: 11,7% in 2021, 10,3% in 2022 en in 2023 ongeveer gelijk aan 2022 met een percentage van 10,4%. Hiermee is zichtbaar dat ook op totaalniveau de slaagkans in 2023 gestabiliseerd is.

Om de slagingskansen van de verschillende doelgroepen in evenwicht te houden, hebben we in Apeldoorn met de andere corporaties richtlijnen voor de huurprijzen van de aangeboden sociale huurwoningen.

Tabel 4: Richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW

Huurklasse	Richtlijn	Verhuringen
Goedkoop ( $\leq$ € 452,20)	10%	14%
Betaalbaar 1 (€ 452,20 - $\leq$ € 647,19)	50%	52%
Betaalbaar 2 (€ 647,19 - $\leq$ € 693,60)	20%	14%
Bereikbaar (€ 693,60 - $\leq$ € 808,06)	20%	20%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 4.1.2 Leegstand

We willen vrijgekomen woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Daarom bieden we vertrekkende huurders een kleine beloning aan als zij hun huur twee maanden van tevoren opzeggen in plaats van één maand van tevoren. Zo hebben wij meer tijd voor het vinden van een nieuwe huurder en heeft de vertrekkende huurder meer kans om eventuele overnames te regelen.

Gemiddeld stonden per maand 65 woningen leeg, ruim 0,85% van onze woningvoorraad. Dit is fors hoger dan vorig jaar, toen de leegstand 0,5% van de woningvoorraad bedroeg. Aan de leegstand kunnen verschillende redenen ten grondslag liggen. Zo voeren we bijvoorbeeld onderhoud uit aan de woning of reserveren we een woning voor verbeteringsprojecten, bijvoorbeeld om te dienen als proefwoning of douche-/rustwoning. Een andere reden kan zijn dat een vertrekkende huurder niet in staat is om een bezichtiging in bewoonde staat toe te laten. Dat betekent dat het verhuurproces pas gestart kan worden als de woning leeg is.

Daarnaast blijkt uit eigen onderzoek dat ons verhuurmutatieproces onvoldoende efficiënt is ingericht, wat leidt tot onnodige leegstand. Medio september 2023 maakten we een start met het efficiënter en toekomstgericht inrichten van het mutatieproces, onder andere door verder te automatiseren en digitaliseren. Dit doen we met het project FIT, waarover we meer schrijven in hoofdstuk 7. De bedoeling is dat de leegstand door de te nemen maatregelen daalt. De effecten van deze maatregelen worden pas in 2024 zichtbaar.

#### 4.1.3 Mutatiegraad

In 2023 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 6,7% op basis van nieuwe huurovereenkomsten. Dit percentage was in 2022 hetzelfde. We willen de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen er beschikbaar komen, hoe groter de slaagkans voor woningzoekenden.

## 4.2 Huurbemiddeling

Achterstand met (huur)betalingen is voor niemand prettig. Ondanks dat ons huurbeleid gericht is op het betaalbaar houden van woonlasten, zijn er mensen met betaalproblemen. Wij willen deze mensen graag zo snel mogelijk helpen. Zo kunnen grotere (schuld)problemen voorkomen worden.

#### 4.2.1 Huurachterstand

Ondanks dat wij ons incassoproces zo hebben ingericht dat we in een vroeg stadium, al dan niet gezamenlijk met onze partners in de hulpverlening, gerichte acties ondernemen kunnen we niet voorkomen dat betaalachterstand van huurders verder oploopt. De huurachterstand van zittende huurders bedroeg op

31 december 2023 0,48% (€ 307.000). Dit is de huurachterstand exclusief betalingsregelingen. Mede door onze proactieve begeleiding en samenwerking met onze partners, lukte het ons de huurachterstand grotendeels onder onze norm te houden. De huurachterstand van vertrokken huurders bedroeg per eind december 2023 0,38% (€ 243.000), ook dit is exclusief de betalingsregelingen. De totale huurachterstand van zittende en vertrokken huurders inclusief de betalingsregelingen bedroeg per 31 december 2023 1,20% (€ 695.000). Dit is ongeveer gelijk aan vorig jaar (1,23%).

#### 4.2.2 Begeleiding bij huurachterstand

Vaak vinden huurders met betalingsproblemen het moeilijk om hulp te zoeken of te vragen. Toch willen wij zo snel mogelijk helpen om grotere (schuld)problemen voor te zijn. Dit doen we door persoonlijk contact en maatwerk. Hierbij bespreken we met de huurder in een vroeg stadium een oplossing voor het inlopen van de huurachterstand. Veelal is er sprake van zware schulden en/of (meerdere) achterliggende problemen. Door de coronacrisis en later de energiecrisis en de gestegen kosten voor levensonderhoud zijn meer huurders in financiële problemen geraakt. Daarom zijn we coulant bij het maken van betaalafspraken. We bieden passende betalingsregelingen aan en verwijzen als het nodig is door naar hulpverlenende instanties en partners in het sociale domein, waar we nauw mee samenwerken. Bijvoorbeeld Samen055, Stimenz en de sociaal wijkteams. Zo kunnen we snel specialistische hulp inschakelen. Hiermee proberen we te voorkomen dat de betaalachterstand uitloopt op een huisuitzetting. In veel gevallen lukt dat.

Om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen hebben wij in 2023 concreet:

- gesprekken met huurders gevoerd op kantoor en bij hen thuis
- huurders doorverwezen naar de gemeente voor vroegsignalering
- huurders doorverwezen naar hulpverlenende instanties
- energiecoaches ingezet

Tabel 5: Acties bij huurachterstand, 2023

Actie bij huurachterstand	Aantal
Betalingsregelingen	602
Huisbezoeken	95
Kantoorgesprekken	81

#### Vroegsignalering

Sinds 1 januari 2021 zijn woningcorporaties verplicht om een signaal af te geven aan de gemeente bij beginnende betaalachterstanden, de zogenaamde vroegsignalering. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden een wettelijke taak geworden voor gemeenten en 'vaste lastenpartners' (woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars). Door het vroegtijdig doorgeven van betaalachterstanden krijgen gemeenten mensen met schulden eerder in beeld. Gemeenten kunnen hierdoor helpen met passende oplossingen zoals betalingsregelingen of schuldhulpverlening. Hierdoor neemt het aantal meldingen bij Stimenz en/of het sociaal wijkteam af. Een groot voordeel van vroegsignalering is dat we alle huurders met een betaalachterstand kunnen aanmelden, ook die huurders waarmee wij geen contact kunnen krijgen.

### 4.3 Ontruimingen

Ons beleid is erop gericht om het aantal woningontruimingen zo laag mogelijk te houden. Ook zetten we geen huurders uit hun woning als de huurachterstand het gevolg is van betaalproblemen door de corona- en/of energiecrisis. Ondanks onze maximale inspanningen en aangeboden hulp kiezen mensen er soms voor om geen hulp te accepteren. In dat geval vragen we bij de rechtbank een ontruimingsvonnis aan.

Ook in het geval van grote overlast of woonfraude vragen we, als de aangeboden hulp geen effect heeft of geweigerd wordt, een ontruimingsvonnis aan. Soms leidt het vonnis alsnog tot het gewenste gedrag. Anders is huisuitzetting het ultieme gevolg. We maakten in 2023 een uitzondering hierop voor een situatie waarin minderjarige kinderen waren betrokken. In die specifieke situatie is gebruik gemaakt van een ander juridisch instrument; de gedragsaanwijzing.

Tabel 6: Aantal vonnissen en ontruiming<sup>1</sup> naar reden, 2023

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruiming <sup>1</sup>
Huurschuld	22	6
Overlast	3	6
Woonfraude	2	3
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>15</b>

#### 4.4 Samenstelling van de woningvoorraad

Eind 2023 bestond onze woningvoorraad uit 7.951 woningen in de verhuurvoorraad, 158 intramurale eenheden en 5 woningen in de verkoopvoorraad. Van de 7.951 woningen in de verhuurvoorraad behoort veruit het grootste gedeelte (ruim 95%) tot het DAEB-segment. 5% zijn niet-DAEB woningen.

Tabel 7: Samenstelling verhuurvoorraad naar DAEB/ niet-DAEB segment, ultimo 2023

Administratief Eigenaar	Woningtype	Aantal
DAEB	Eengezinswoning	3.242
	Appartement met lift	2.083
	Appartement zonder lift	1.206
	Seniorenwoning	708
	Duplexwoning	176
	Onzelfstandig: kamer	61
	Onzelfstandig: standplaats/ woonwagen	96
<b>Totaal DAEB</b>		<b>7.572</b>
Niet-DAEB	Eengezinswoning	234
	Appartement met lift	139
	Seniorenwoning	6
<b>Totaal Niet-DAEB</b>		<b>379</b>
<b>Eindtotaal</b>		<b>7.951</b>

#### 4.5 Mutaties in de woningvoorraad

Ieder jaar verandert onze woningvoorraad, bijvoorbeeld door verkopen, terugkopen, sloop en nieuwbouw. In 2023 groeide onze verhuurvoorraad per saldo met 25 woningen.

<sup>1</sup> De ontruiming<sup>1</sup> in deze tabel betreffen zowel huurders die daadwerkelijk ontruimd zijn als huurders die hun sleutels net voor de ontruiming hebben ingeleverd. Het verschil bij overlast en woonfraude tussen het aantal vonnissen en ontruiming<sup>1</sup> wordt veroorzaakt door een timingsverschil

Tabel 8: Mutaties in de woningvoorraad

Huurklasse	Eindstand 2022	In exploitatie nieuwbouw	In exploitatie terugkoop	In exploitatie verschoven uit verkoopvoorraad	Uit exploitatie verkoop	Uit exploitatie verschoven naar verkoopvoorraad	Prijsmutatatie	Eindstand 2023
Goedkoop (≤ € 452,20)	784	0	0	1	-2	0	12	795
Betaalbaar 1 (€ 452,20 - ≤ € 647,19)	4.221	14	0	0	0	-1	837	5.071
Betaalbaar 2 (€ 647,19 - ≤ € 693,60)	1.420	0	2	0	0	-1	-715	706
Bereikbaar (€ 693,60 - ≤ € 808,06)	978	5	9	0	0	0	-29	963
Boven liberalisatiegrens (> € 808,06)	363	0	1	0	0	0	-105	259
Onzelfstandig: kamer	61	0	0	0	0	0	0	61
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	99	0	0	0	-3	0	0	96
<b>Totaal verhuurvoorraad</b>	<b>7.926</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>7.951</b>
Verkoop	5	0	4	-1	-5	2	0	5
Intramurale zorg	158	0	0	0	0	0	0	158
<b>Totaal</b>	<b>8.089</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.114</b>

#### 4.5.1 Verkoop en terugkoop

De krapte op de koopwoningmarkt nam in 2023 verder toe. Het aanbod van koopwoningen in Apeldoorn is laag. Zowel bij verkoop als terugkoop was in 2023 sprake van oplopende transactiepreisen.

In 2023 kochten we 16 woningen terug. Het merendeel daarvan brachten we weer in verhuur, slechts één van de teruggekochte woningen verkochten we door. Dit, in combinatie met de lage mutatiegraad in onze verkoopvijver, maakt dat het aantal woningverkoppen ook in 2023 laag was.

Tabel 9: Teruggekochte woningen, 2023

Bestemming	Aantal
In verhuur gebracht	12
Doorverkocht	1
Naar verkoopvoorraad	3
<b>Totaal</b>	<b>16</b>

Het is ons beleid om zo weinig mogelijk woningen te verkopen om zo veel mogelijk bezit te behouden. We verkopen eigenlijk alleen woningen die onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren en een enkele woning binnen een complex waarvan de resterende allemaal verkocht zijn. In 2023 verkochten we slechts 6 woningen en 4 standplaatsen.

Tabel 10: Verkochte woningen, 2023

Herkomst	Aantal
Woning uit verhuurvoorraad	2
Woning uit verkoopvoorraad	3
Doorverkoop woning van terugkoop in 2023	1
Standplaats uit verhuurvoorraad	3
Standplaats uit verkoopvoorraad	1
<b>Totaal</b>	<b>10</b>

#### 4.5.2 Sloop en nieuwbouw

Er zijn dit jaar geen woningen gesloopt. Wel leverden we aan de Pinksterbloem en de Teunisbloem 19 nieuwbouwwoningen op. Hiervan zijn er 14 zogenaamde beneden-/bovenwoningen, een woningtype dat zeer geschikt is voor starters en eenpersoonshuishoudens. De andere 5 woningen zijn eengezinswoningen.

### 4.5.3 Prijsmutaties

De prijsmutaties worden vooral veroorzaakt door de jaarlijkse huuraanpassing en de huurharmonisatie bij mutaties. De jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli bestond, afhankelijk van het inkomen van de huurders en de bestaande huurprijs, uit een huurverhoging of een huurverlaging. De gemiddelde huurverlaging was bijna € 63 en de gemiddelde huurverhoging € 15. Door de eenmalige huurverlaging in 2023 zien we een verschuiving van de huurprijsklasse Betaalbaar 2 naar Betaalbaar 1 (zie tabel 8).

Tabel 11: Resultaat jaarlijkse huuraanpassing

Aanpassing	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag (€)	Gemiddeld percentage
Huurverhoging	4.881	15,03	2,53%
Huurverlaging	2.487	-62,64	-9,61%
Geen aanpassing	435	0	0,00%

## 4.6 Toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod

### 4.6.1 Portefeuilleplan

In 2023 zijn voorbereidingen getroffen voor een nieuw vast te stellen portefeuilleplan dat aansluit bij ons kompas en de opgaven in Apeldoorn waar wij als organisatie voor staan. Onze woningvoorraad gaat de komende jaren een sterke groei doormaken. Daarbij zorgen we voor voldoende aanbod in de verschillende huurprijsklassen. Daarnaast zetten we onze ambities tot het verduurzamen van onze woningen door. Samen met huurders en partners werken we aan goede, toekomstbestendige en CO2-neutrale woningen.

### 4.6.2 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

#### Nieuwbouwprojecten in aanbouw

Eind 2023 zijn 3 nieuwbouwprojecten in aanbouw.

- H-flats  
In het Staatsliedenkwartier begonnen we in 2022 met de sloop en nieuwbouw van de 6 H-flats aan de Goeman Borgesiusstraat en de Savornin Lohmanstraat. De werkzaamheden worden in 3 fases uitgevoerd. De oplevering van de laatste fase verwachten we in 2027. In totaal worden 126 woningen gesloopt en bouwen we 153 nieuwe sociale huurwoningen terug. De huurders van deze appartementen hebben de mogelijkheid om na de werkzaamheden terug te keren naar een appartement in de nieuwbouw. Eind 2022 startten we met de sloop en nieuwbouw van de eerste H-flat aan de Goeman Borgesiusstraat. In dit gebouw komen 32 appartementen. De oplevering vindt plaats in het eerste kwartaal van 2024. Op enkele appartementen na worden deze woningen (volgens de afspraken) na de oplevering verhuurd aan de huidige huurders van de 6 H-flats.
- Het Rooster  
In de wijk Zuidbroek startten we met de bouw van 45 eengezinswoningen aan het Breeksteeltje. Ook dit project wordt in de eerste helft van 2024 opgeleverd.
- Flexwoningen Dubbelbeek  
Aan de Dubbelbeek gaan we samen met de woningcorporaties Ons Huis en de Woonmensen 84 flexwoningen realiseren. Ons aandeel is 28 woningen. Naar verwachting worden deze appartementen in de tweede helft van 2024 opgeleverd.

#### *Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd)*

- H-flats (fase2)  
Dit project is onderdeel van een groter geheel van de sloop en nieuwbouw van 6 appartementengebouwen. Fase 1 betrof de sloop en nieuwbouw van 1 gebouw. In fase 2 gaat het om 2 gebouwen. De sloop en start bouw van fase 2 is in 2024. Naar verwachting leveren we de 64 nieuwe appartementen in 2025 op.
- Deventerstraat  
Hier willen we 63 appartementen bouwen. Tegen het bestemmingsplan is door de buurt bezwaar aangetekend. Behandeling bij de Raad van State laat nu al een jaar op zich wachten. Helaas hebben wij geen invloed om de behandeling te versnellen. We verwachten dat de oplevering door de vertraging waarschijnlijk pas in 2026 is.
- Salland  
De 24 twee-onder-een-kapwoningen aan de Salland worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 64 woningen terug. Dat zijn zowel eengezinswoningen als beneden-/bovenwoningen. De bestemmingsplanprocedure is gestart. De verwachting is dat we in 2025 kunnen starten met de bouw van de nieuwe woningen. Naar verwachting worden ze in 2026 opgeleverd.

#### *Overige nieuwbouwprojecten in ontwikkeling*

- Steenbeek  
Aan de Steenbeek in Ugchelen gaan we een bestaand schoolgebouwtje ombouwen tot enkele woningen en een studio. Daarnaast worden er diverse nieuwe (senioren)woningen gerealiseerd op het terrein. De planning is dat de woningen in 2025 worden opgeleverd.
- Molenstraat centrum  
Op deze locatie worden appartementen gerealiseerd door een ontwikkelingsmaatschappij. Zij kunnen de grond van de gemeente aankopen. Daarbij is afgesproken dat enkele tientallen appartementen bestemd zijn voor sociale huurwoningen. Wij gaan deze appartementen 'turn key' afnemen. Naar verwachting is dat in 2026.
- Voor de locatie de Vlijt 2 en de Beatrixlocatie zijn we gestart met de planvoorbereiding. Voor beide plannen geldt dat we deze samen met andere partijen ontwikkelen. Daarnaast zijn er diverse gesprekken met ontwikkelaars die met plannen bezig zijn, waarvan een deel bestemd is voor sociale woningbouw.

## **4.7 Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd**

In VSW-verband hebben we ons ingeschreven voor de bouw van 28 flexwoningen. Volgens planning wilden we deze in 2023 opleveren, maar dit heeft enige vertraging opgelopen als gevolg van procedures en is verplaatst naar 2024.

We hebben in 2023 een start gemaakt met het herijken en vaststellen van ons portefeuilleplan en huurprijsbeleid. Daarin komen kwaliteitsverschillen tussen woningen nadrukkelijker tot uiting dan in ons oude huurbeleid. Dat komt vooral tot uiting bij nieuwe verhuringen. De vaststelling en implementatie van het plan vindt in 2024 plaats, in plaats van 2023.

## 5 Duurzaam #GOED wonen: nu en later

### 5.1 Basiskwaliteit en verduurzamingsbeleid

Voor onze woningen hebben we een basiskwaliteit vastgesteld. Zowel bij de uitvoering van ons planmatig onderhoud als bij woningmutatie is het uitgangspunt dat we de woningen die hier nog niet aan voldoen op dit niveau brengen. Hierbij is uitbreiding van de groepenkast de meest voorkomende ingreep. Dit is vaak nodig bij het plaatsen van zonnepanelen en elektrisch koken. Verder verwijderen we waar nodig asbest, voordat we bouwkundige werkzaamheden (keukenvervanging of energetische maatregelen) uitvoeren. Ook dit draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit.

We willen dat ons woningbezit vóór 2028 gemiddeld energielabel A heeft. Om hier naartoe te werken, streefden we voor 2023 naar een gemiddeld energielabel B. Dit hebben we net niet gehaald. De gewijzigde methodiek voor het bepalen van het energielabel maakt het lastig om een precieze analyse te geven. In 2023 voerden we diverse energetische projecten uit. De labels voor de woningen in een aantal van deze projecten worden 2024 opnieuw bepaald. Als we deze verbetering vast meerekenen scoren we naar verwachting wel een gemiddeld label B.

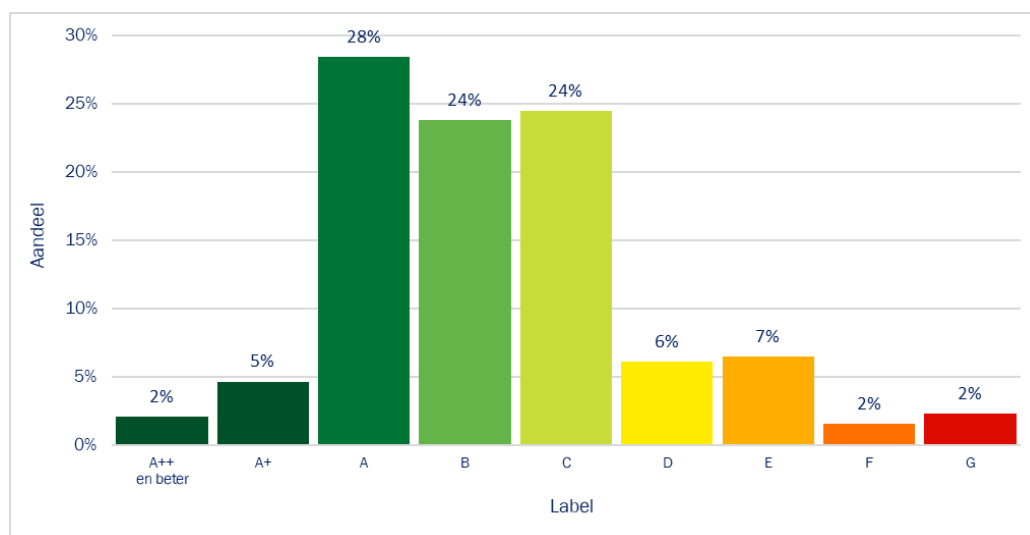
### 5.2 Energetische maatregelen

De jaren 2023 tot en met 2025 staan in het teken van het wegwerken van slechte energie labels (E, F, G). Om dit realiseren zijn in 2023 6 energetische projecten gestart. Deze projecten hebben een doorloop naar 2024.

- Hof van Orden (C1413), 120 appartementen  
Voor deze woningen kozen we er voor om niet alleen isolerende maatregelen te treffen, maar ze ook volledig van het gas af te koppelen. Verwarmen gebeurt straks door individuele warmtepompen in de woningen. Voor een goed binnenklimaat is ook een warmteterugwinunit (WTW) aangelegd. Ook worden de woningen aangesloten op zonnepanelen. Door problemen met het elektriciteitsnet was het niet mogelijk om bij alle woningen de warmtepompen aan te sluiten. De woningen blijven daardoor tot in 2025 gas gebruiken. Na afronding van de werkzaamheden hebben de woningen naar verwachting een label A, dat was label E.
- Gemzenstraat (C0611), 30 laagbouwoningen  
Bij deze woningen vervingen we de dakbedekking en namen we isolerende maatregelen. Ook pasten we de ventilatie aan en plaatsten we zonnepanelen. Na afronding van de werkzaamheden krijgen de woningen naar verwachting een A label, dat was label D.
- Gemzenstraat (0644), 42 appartementen  
Bij deze woningen vervingen we de dakbedekking en namen we isolerende maatregelen. Ook pasten we de ventilatie aan en plaatsten we zonnepanelen. Na afronding van de werkzaamheden krijgen de appartementen naar verwachting een A label, dat was label E.
- De Hegge (C0902), 28 appartementen  
Bij deze woningen vervingen we de dakbedekking en namen we isolerende maatregelen. Ook pasten we de ventilatie aan en plaatsten we zonnepanelen. Na afronding van de werkzaamheden krijgen de appartementen naar verwachting een A label, dat was label G.
- Metaalbuurt (C0452), 184 appartementen  
Dit grote project is gestart in 2023 en loopt nog door tot begin 2025. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd: kozijn- en glasvervanging, isolerende maatregelen, vervanging van de balkonhekken en de aanleg van een WTW-unit. Na afronding van de werkzaamheden krijgen de appartementen naar verwachting een A label, dat was gemiddeld label D.

- Gaasterland (C0891), 43 laagbouwoningen  
Deze woningen hadden niet zozeer een slecht energielabel, maar er waren wel veel klachten over het binnenklimaat. Daarom is mechanische ventilatie aangelegd. Daarnaast waren de dakramen en de dakbedekking aan vervanging toe. Ook is extra spouwmuurisolatie en dakisolatie aangebracht. Na afronding van de werkzaamheden krijgen de woningen naar verwachting een A label, dat was gemiddeld label B.

Figuur 1: Energielabels van onze woningen (NTA8800), ultimo 2023



### Gasloos

Ook dit jaar hebben we samen met een aantal partners verder gewerkt aan het warmtenet in Kerschoten. Er is dit jaar een principebesluit genomen, waarmee het project weer een belangrijke volgende stap heeft gemaakt. Op dit moment wordt gewerkt aan een investeringsvoorstel. Daarbij is het vooral van belang dat bepaalde subsidies worden toegekend.

Voor de wijk De Maten onderzoeken we inmiddels samen met een aantal partners naar mogelijkheden om ook daar de woningen in de nabije toekomst gasloos te maken.

### Energiecoaches

Vanuit de samenwerking met Coöperatie duurzame energie Apeldoorn (deA) bezochten we huishoudens om een energiecoach aan te bieden. We constateren dat het moeilijk blijft om achter de voordeur te komen en onderzoeken de mogelijkheid om een en ander te combineren met verduurzamingsprojecten. Onze eigen energiecoaches zijn daarnaast bij huishoudens geweest waar hoge energielasten of betaalproblemen een rol speelden.

## 5.3 Onderhoud en investeringen

We streven er naar dat onze woningen schoon, heel en veilig zijn. Door het planmatig onderhoud en dagelijkse onderhoudswerkzaamheden bij reparatie en mutatie houden we dit in stand. Voor periodiek terugkerend onderhouds- en schoonmaakwerk hebben we onderhoudscontracten met externe partijen.

Tabel 12: Onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	3.664
Mutatieonderhoud	6.033
<b>Totaal dagelijks onderhoud</b>	<b>9.697</b>
Contractonderhoud	2.352
Planmatig onderhoud	11.778
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>14.130</b>
Toegerekende kosten	3.500
<b>Totaal onderhoud ten laste van het resultaat</b>	<b>27.327</b>
Woningverbeteringen	25.867
<b>Totaal</b>	<b>53.194</b>

#### Dagelijks onderhoud

Huurders zijn over het algemeen tevreden over het resultaat van het reparatieonderhoud. Het gemiddelde rapportcijfer daarvoor was in 2023 een 7,8. Dit is boven onze norm van 7.5. Ook de kwaliteit van de woning bij mutatie wordt met een 7,8 goed gewaardeerd.

In 2023 hebben we beduidend meer geld uitgegeven aan dagelijks onderhoud dan in 2022. Hoewel er ook bij het reparatieonderhoud sprake is van meer uitgaven, zien we vooral bij mutatieonderhoud een forse stijging. De oorzaken hiervoor zijn divers. Zo doen we meer aanpassingen om de woning weer netjes op te leveren aan de nieuwe huurder, die in het verleden niet gedaan werden. Ook startten we in 2023 met het aanleggen van een perilexaansluiting voor het elektrisch koken als er een loze leiding aanwezig is. Vaak moet dan ook de groepenkast aangepast of vervangen worden. Ook dit zijn extra mutatiekosten ten opzichte van eerdere jaren. Daarnaast komen er steeds meer onbeheerde nalatenschappen. Hiervan is sprake als een overleden huurder geen erven heeft of als de erfenis geweigerd wordt. Bij deze woningen is er vaak sprake van hoge kosten voor het leeghalen en het weer verhuurklaar maken voor een volgende huurder. Deze kosten kunnen we niet verhalen en komen dus voor onze rekening. Een andere reden is de forse inflatie van ruim 7% op uren tot bijna 10% op materiaalkosten.

#### Planmatig onderhoud en contractonderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 11,8 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Dit betreft onder andere het schilderen van houtwerk, herstellen van metsel- en voegwerk, reinigen van buitenpanelen en kunststof kozijnen, vervangen van cv-ketels, badkamers en/of keukens en liftonderhoud. In 2023 werd in 40 clusters planmatig onderhoud gestart en afgerond. In 2 clusters startten we wel met werkzaamheden, maar loopt de uitvoering van de werkzaamheden nog door in 2024. In 1 cluster (Aristotelesflats, C0594) zijn de voor 2023 geplande werkzaamheden niet gestart. Hierbij ging het om het bijwerken van schilderwerk. We kozen ervoor om de werkzaamheden te koppelen aan andere gewenste maatregelen. Dit wordt in 2025 uitgevoerd.

Het contractonderhoud betreft algemene schoonmaakwerkzaamheden, inspecties en onderhoud van installaties (cv, brandmeldsystemen, liften, intercom en dergelijke) en het onderhoud van omgevingsgroen. Deels gaat het om serviceonderhoud, waarvan we de kosten als servicekosten in de (bruto) huur in rekening brengen bij de huurders voor wie dit onderhoud wordt uitgevoerd. Het beheer van en onderhoud aan de bijzondere warmte-installaties (pellet-installaties en WKO's) is ondergebracht bij een externe partij.

#### Woningverbeteringen

In ons kompas schrijven we dat we de ambities opschroeven. Dat geldt onder andere voor de investeringen in ons vastgoed. De uitgaven aan de woningverbeteringen waren in 2023 met ruim € 25,9 miljoen dan ook fors hoger dan in de voorgaande jaren. Woningverbeteringen zijn ingrijpende verbouwingen, gericht op het verduurzamen en instandhouden van de woningen en het verbeteren van het wooncomfort. Bij sommige clusters waren de werkzaamheden in 2023 vooral gericht op de energetische verbeteringen, met een forse

verbetering van het energielabel als resultaat. Hierover schreven we al in de vorige paragraaf. Bij andere clusters lag het zwaartepunt op andere werkzaamheden, maar is er soms toch ook sprake van beperkte energetische verbetering. Veelal pakken we de woningverbeteringen op een planmatige manier per cluster aan. Soms voeren we ook verbeteringen uit bij mutatiewoningen.

#### *Ketensamenwerking*

Onder het motto resultaatgerichte samenwerking (RGS) startten we eind 2021 een ketensamenwerking met 3 aannemers voor de planmatig uit te voeren onderhoudswerkzaamheden (planmatig onderhoud en woningverbeteringen). Het jaar 2022 was een overgangsjaar, in 2023 zagen we de eerste resultaten. Door de goede samenwerking is het ons in 2023 gelukt om fors te versnellen in onze investeringsopgave.

Voor het dagelijks onderhoud zijn we in 2023 gestart met een ketensamenwerking. In § 7.1.2 gaan we hier op in.

## **5.4 Levensloopbestendigheid**

Bij de bouw van nieuwe huurwoningen voegen we bij voorkeur levensloopbestendige woningen toe. Met de oplevering van het nieuwbouwcomplex aan de Pinksterbloem zijn in 2023 7 nieuwe nultredenwoningen gerealiseerd.

## **5.5 Verduurzamen eigen bedrijfsvoering**

We verduurzamen onze bedrijfsvoering. Dat gaat onder meer over ons kantoorgebouw, over duurzame inkoop, over papierloos werken en over duurzame mobiliteit. Onze bedrijfsmiddelen hebben we hierop nagenoeg afgestemd. We verminderden het aantal printers en zijn ons afval maximaal gaan scheiden. Ook stimuleren we onze medewerkers om vaker lopend of op de fiets naar afspraken te gaan.

## **5.6 Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd**

Enkele jaren geleden stelden we een basiskwaliteit voor onze woningen vast. Dit wilden we in 2023 actualiseren. We maakten hier al wel een begin mee, maar ronden dit pas in 2024 af.

Eén verduurzamingsproject, namelijk De Glasnost (C1213) was wel begroot voor 2023, maar is nog niet gestart. Dat komt omdat de voorbereiding meer tijd vergt. Voor 2024 is dit project opnieuw opgenomen in de begroting.

In 2023 zijn we onze klanttevredenheid gaan meten bij duurzaamheidsprojecten. Onze doelstelling is minimaal het rapportcijfer van een 7 voor de huurdersbetrokkenheid bij een project. De betrokkenheid hebben we in 2023 nog niet onderzocht, maar willen we in 2024 wel gaan doen.

## 6 Samen #GOEDE buurten bouwen

We streven ernaar dat het in onze wijken en buurten fijn wonen en samenleven is. Daarbij hebben we specifieke aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de aanpak van overlast en woonfraude. Maar nog belangrijker is dat we ons breder dan dat inzetten op de leefbaarheid in de Apeldoornse wijken. Zowel door onze inzet van verschillende disciplines zoals de buurtbeheerders en consultants, als ook door het aangaan van samenwerkingen met verschillende collega-organisaties en natuurlijk onze huurders zetten we ons in op het leefbaar maken en houden van wijken.

### 6.1 Bijzondere doelgroepen

De Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW) maakt met de gemeente Apeldoorn afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We werken hierbij samen met diverse zorg- en welzijnsorganisaties die de nodige begeleiding bieden.

Tabel 13: Toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen

Toegewezen aan	Doelstelling	Realisatie
Vergunninghouder	74	27
Opstap	39	43
Wonen met Kansen	11	8
Kleiner wonen	10	13
Doorstroom wonen met kansen	4	2
Dak- of thuisloze	1	1
<b>Totaal</b>	<b>139</b>	<b>94</b>

#### Vergunninghouders

Onze taakstelling bestond uit het huisvesten van 184 vergunninghouders (personen) in 2023. Dit is inclusief nagereisde familieleden (gezinshereniging). In werkelijkheid hebben we 94 vergunninghouders gehuisvest. De verdeling van vergunningshouders over de verschillende corporaties wordt gecoördineerd door VSW. De gemeente en VSW hebben een goed lopend werkproces, waardoor de taakstelling gegarandeerd gehaald kan worden. Helaas hapert het bij andere instellingen zoals het COA en de IND, waardoor de gemeente Apeldoorn in cijfers achterloopt. Alle verzoeken die de gemeente aan de corporaties deed, zijn afgehandeld.

#### Opstap

Sinds 1 januari 2016 is binnen Apeldoorn de Overeenkomst Opstapregeling van kracht. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken samen om woningzoekenden vanuit een intramurale setting via directe bemiddeling te huisvesten in een zelfstandige woning. Voorwaarde is dat deze nieuwe huurders voldoen aan een woonvaardighedencheck. Zij krijgen in eerste instantie een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar. Na een positieve eindevaluatie krijgt de huurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Lukt het de huurder niet zelfstandig te wonen, dan zoeken gemeente en hulpverlening samen naar een passende oplossing. In 2023 hielpen wij 43 'opstappers' aan een woning. Daarmee werden meer opstappers gehuisvest dan we als doelstelling hadden. Daarnaast is in 2023 een opstart gemaakt richting het evalueren van de opstapregeling. Die evaluatie vindt plaats in 2024.

#### Wonen met Kansen

Wonen met Kansen is een gemeentelijk concept, waarin jongeren op weg worden geholpen naar zelfstandig wonen en leven. Het gaat hierbij om een specifieke groep jongeren, waarvan de gemeente inschat dat zij met beperkte ondersteuning binnen 2 jaar op eigen benen kunnen staan. Het ontbreken van

goede huisvesting vormt voor hen vaak een belemmering. Het is onze doelstelling om de gemeente te ondersteunen en faciliteren bij haar Wonen met Kansen concept. Wij voorzien in een goede huisvesting door 21 woningen aan de Gemzenstraat beschikbaar te stellen. De gemeente selecteert, coördineert en financiert en Helderzorg begeleidt en ondersteunt op diverse leefgebieden. Het gaat erom dat de jongeren met goed gevolg het traject, inclusief goed huurderschap, afronden. Zo ja: dan krijgt de jongere een zelfstandige woning aangeboden van een VSW-woningcorporatie.

Ook dit jaar hebben enkele jongeren het traject met succes afgerond. Zij stroomden door naar een reguliere woning, waarvan 2 van ons. In 2023 boden we 8 jongeren een woning aan in het Wonen met Kansen concept.

### *Kleiner Wonen*

Kleiner Wonen heeft vanuit de provincie in 2022 een impuls gekregen in de vorm van een verhuispremie en de inzet van een verhuiscoach. In 2023 is een nieuwe verhuiscoach benoemd. Ook is dit jaar een nieuwe manier van toewijzen geïmplementeerd. Deze loopt niet langer via een wachtlijst. Mensen die voor Kleiner Wonen in aanmerking komen kunnen zich nu inschrijven bij Woonkeus, waarna de toewijzing digitaal plaatsvindt. De geïnteresseerden die op de wachtlijst stonden zijn dit jaar allemaal aangeschreven en naar Woonkeus verwezen. Mede daardoor hebben we de doelstelling ruim gehaald.

## 6.2 Goed wonen

Fijn wonen doe je in een prettige buurt. Bij leefbaarheid gaat het om meer dan alleen toezien op 'schoon, heel en veilig'. Elkaar ontmoeten en je verbonden voelen met je buurt zijn belangrijk. Wij stimuleren dat. En maken, als het niet anders kan, gebruik van juridische kaders om gedragsverandering af te dwingen en om hulpverlening te activeren en te ondersteunen. Daarnaast werken we organisatie-overstijgend samen aan dit thema met zorg- en welzijnspartijen, de politie en verschillende afdelingen van de gemeente.

### 6.2.1 Overlast

We maakten 144 dossiers aan naar aanleiding van overlastmeldingen. Dat is minder dan in 2022 toen we 189 aanmaakten. We zien dat steeds meer sprake is van ingewikkelde overlastsituaties en dat ze vaak een 'multiproblem' achtergrond kennen. Dit past bij het landelijke beeld dat steeds meer mensen met specifieke problematiek in een reguliere woning blijven of komen te wonen. Van ons vraagt dat grote inzet op de dossiers, in nauwe samenwerking met zorginstanties en welzijnsorganisaties. Meestal komen we tot een passende oplossing, ontruiming door (aanhoudende) overlast blijft een uitzondering.

Tabel 14: Aantal nieuwe dossiers overlast

Soort overlast	Aantal meldingen
Gedrag	66
Geluidsoverlast	35
Stank en vervuiling	26
Tuin/balkon	17
<b>Totaal</b>	<b>144</b>

Tabel 15: Aantal afgeronde dossiers overlast

Afhandelingenreden	Aantal afgeronde dossiers
Probleem opgelost	93
Onderlinge afspraken	43
Niet opgelost	17
Ontruiming door overlast	6
Afgewezen	4
Ontruiming door huurschuld	1
Vrijwillig opgezegd	1
<b>Totaal</b>	<b>165</b>

### 6.2.2 Woonfraude

Ook het aantal meldingen over mogelijke woonfraude is gedaald ten opzichte van 2022. Van 43 naar 34. Mogelijk heeft deze daling te maken met het einde van de coronapandemie en de terugkeer naar 'normaal' die daaropvolgend plaatsvond. Mensen gaan weer meer naar hun werk, en hebben dus minder zicht op hun burens. We geven opvolging aan alle meldingen. Vaak blijkt er uiteindelijk geen sprake te zijn van woonfraude. Waar dat wel het geval is, leidt onze aanpak vaak tot vertrek van de huurder.

Tabel 16: Aantal nieuwe dossiers woonfraude

Vermoeden	Aantal meldingen
Onderverhuur	13
Leegstand	10
Inwoning	9
Bedrijfsactiviteiten	2
<b>Totaal</b>	<b>34</b>

Tabel 17: Aantal afgeronde dossiers woonfraude

Afhandelingenreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen fraude	20
Waarschuwing	9
Vrijwillig opgezegd	6
Ontruiming op woonfraude	4
<b>Totaal</b>	<b>39</b>

## 6.3 Schoon, heel en veilig

Schoon, heel en veilig zijn speerpunten voor een goede woonomgeving. Het zijn ook de aandachtspunten die dagelijks in ons werk voorbijkomen. We houden toezicht op de schoonmaak, het beheer van algemene ruimten en het onderhoud van het groen rondom ons bezit. De werkzaamheden zelf worden uitgevoerd door contractpartners. Waar nodig spreken we huurders aan om de directe omgeving rondom hun woning bij te houden.

### 6.3.1 Buurtbeheerders

Vanuit verschillende locaties zijn 7 buurtbeheerders actief in onze wijken in de stad. Vooral in wijken waarin we veel hoogbouw bezitten. De buurtbeheerders zijn onze ogen en oren in de wijk bij een groot deel van ons bezit. Ze houden toezicht op het naleven van de leefregels en een schone en hele woonomgeving. Ze

zijn dagelijks actief in de wijk en kunnen direct bijsturen. Bijvoorbeeld door het aanspreken van bewoners op ongewenst gedrag, waardoor grotere problemen worden voorkomen. Ook controleren ze de schoonmaak die verzorgd wordt door een van onze contractpartners.

### 6.3.2 Afval

In heel Apeldoorn, dus ook rondom onze woningen, is zwerfafval een groeiend probleem. Afval als blikjes, flessen, sigarettenpeuken, etensresten, kauwgom, kranten maar ook volle luiers liggen in de berm, onder de balkons en naast de containers. Zwerfafval vervuult, trekt ongedierte aan en gaat ten koste van de leefbaarheid. We hebben een contract met de gemeente Apeldoorn voor het verwijderen van zwerfafval. Daarnaast werken we met de gemeente en Circulus aan een plan rondom afval in wijken met veel corporatiebezit. Dit zetten we in 2024 door. Daarbij wordt door Circulus en de gemeente geëxperimenteerd met mogelijke oplossingen.

In en rondom de flats aan de Aristotelesstraat is veel aandacht om de buurt schoon, heel en veilig te houden. We willen de leefbaarheid handhaven en verbeteren. In het dagelijks beheer doet de buurtbeheerder dit. Met de samenwerkende professionals blijven we in gesprek over het aanpakken van de afvalproblematiek. Bijvoorbeeld door het informeren van huurders. Zo heeft Circulus in meerdere talen informatieve filmpjes gemaakt om inwoners te informeren.

In de wijk Orden hebben we met een actiedag rondom grofvuil aandacht gevraagd voor het scheiden van afval en het afvoeren van grofvuil. Als laatste is in de Metaalbuurt samengewerkt op dit thema door een containeractie te organiseren samen met de aannemer en Circulus. Tijdens deze opruimdag boden we grote vuilcontainers aan, zodat bewoners ruimte konden maken in de bergingen en hun afval en grof vuil gescheiden konden inleveren.

## 6.4 Samenwerking en initiatieven

Als corporatie werken wij in onze wijken nauw samen met onze partners. Met veel van hen hebben we in 2023 de samenwerking verstevigd. We geloven er namelijk in dat een goede samenwerking in de wijken cruciaal is voor het leefbaar maken en houden van wijken met veel corporatiebezit. Enkele samenwerkingen die in 2023 centraal stonden lichten we graag toe. Met daarbij de kanttekening dat het geen volledige lijst is.

### 6.4.1 Samen met sociale partners

Een van de belangrijke samenwerkingspartners is de gemeente Apeldoorn. Op zowel bestuurlijk als uitvoerend niveau wisten we elkaar al goed te vinden. Sinds 2023 werken we ook structureel samen op strategisch niveau. Daarnaast zijn we gezamenlijk opdrachtgever van het project 'Hallo Buur'. Dit project richt zich op hoe Opstappers (en per 2025 ook cliënten uit de afbouw van beschermd wonen) een zo goed mogelijke start kunnen maken in hun nieuwe woning en wijk. Daaraan gerelateerd is het gezamenlijk opdrachtgeverschap voor de evaluatie van de opstapregeling.

Ook op gebiedsniveau werken we nauw samen met de gemeente. Bijvoorbeeld in buurtteams en via de Vitaliteitsagenda's. Die geven ons input en houvast voor de acties die we samen ondernemen. Bovendien trokken we samen op bij het ontwikkelkader Sprenkelaar. De energie die we in 2023 investeerden in het verstevigen van het netwerk, heeft mede geleid tot een vlotte en soepele totstandkoming van het ontwikkelkader Sprenkelaar. Dit ontwikkelkader is richtinggevend voor de Sprenkelaar in brede zin, onder ander op het gebied van sociale vraagstukken en openbare ruimte. Een visievormend document dat we in 2024 en daaropvolgende jaren tot uitvoering gaan brengen.

In samenwerking met de gemeente, Circulus, Stichting Present en Zero Waste Apeldoorn organiseerden we een tweede actiedag in Orden. Dit keer gericht op de hoogbouw en het afvoeren van grofvuil. Daarnaast was het een dag om de cohesie in de wijk te bevorderen. Zo was er een interactieve theatervoorstelling waarin ingegaan werd op de omgang met burens die ander gedrag vertonen. Daarnaast waren er allerlei activiteiten voor kinderen, die elkaar zo ook weer leerden kennen.

Energiearmoede blijft ook een thema dat onze aandacht heeft. We zetten uiteraard in op de verduurzaming van ons bezit, zoals je kunt lezen in het vorige hoofdstuk. Maar daarnaast werken we met de andere corporaties samen met deA. Zo hebben we sinds vorig jaar een actie waarbij huurders aangemeld kunnen worden voor energiecoaching door deA. Een mooie aanvulling op het aanbod dat wij zelf met onze eigen energiecoaches hebben.

#### 6.4.2 Initiatieven van huurders

Als corporatie zetten we ons, met onze partners en huurders, in voor leefbare en veilige wijken. Onze huurders doen dit zelf ook. Soms door meer grootschalige initiatieven op te zetten, maar veel vaker door de alledaagse kleine dingen. Zo zijn er meerdere inwoners die zich inzetten voor de leefomgeving van de flats aan de Aristotelesstraat. Een van de bewoonsters tuigt elk jaar de kerstboom op buiten de flat, een andere bewoner vult elk jaar de bloembak voor de flat met plantjes en weer een ander ruimt wekelijks zwerfafval op.

En zo zijn er door heel Apeldoorn heen mensen die zich inzetten voor de wijk waarin ze wonen. We zijn erg blij met deze betrokken huurders, waarvan we vaker niet dan wel weten dat ze op die manier hun steentje bijdragen.

Een groter initiatief was de receptie ter ere van het 35-jarig bestaan van De Apeldoornse Woon- en Werkgemeenschap De Pallieter die volledig door huurders zelf georganiseerd en verzorgd werd. Tijdens die receptie hebben we een perenboom geschonken voor in de gemeenschappelijke tuin.

### 6.5 *Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd*

We werken toe naar autonome buurtorganisaties. In ons jaarplan 2023 hebben we onszelf tot doel gesteld om de buurtorganisatie Orden te analyseren en de buurtorganisatie Sprenkelaar verder vorm te geven. Gedurende 2023 constateerden we echter dat belangrijk was om eerst de banden met onze partners te versterken. Daar zijn we mee gestart, om zo uiteindelijk ook de stappen te kunnen gaan zetten richting autonome buurtorganisaties. We blijven hier de komende jaren aan bouwen. De positieve ervaringen die we hebben opgedaan bij de totstandkoming van het ontwikkelkader Sprenkelaar bieden een mooie basis om samen met de gemeente en welzijnspartners nadere vorm en invulling te geven aan de buurtorganisaties.

Voor onze portieken en algemene ruimten in complexen willen we een vernieuwde basiskwaliteit vastleggen. Hier zijn we in 2023 mee gestart. We vervolgen het in 2024.

## 7 Gewoon #GOEDE dienstverlening

We willen in verbinding staan met onze huurders. Hier hoort bij dat zij zich gehoord en gezien voelen en dat ze tevreden zijn over onze dienstverlening. Dat houdt in dat we onze afspraken nakomen, duidelijkheid bieden en als het nodig is meedenken aan oplossingen.

### 7.1 Verbeteren dienstverlening

#### 7.1.1 Klanttevredenheidsonderzoek

Gedurende het hele jaar meten we de tevredenheid van onze huurders voor verschillende processen. Hierbij willen we steeds minstens een rapportcijfer 7,5 halen. Dit is ons in het kalenderjaar 2023 voor de onderdelen woning betrekken en reparaties gemiddeld genomen gelukt. Voor het onderdeel woning verlaten scoorden we helaas iets lager dan onze norm. Ten opzichte van vorig jaar scoren we iets beter.

Tabel 18: Resultaat maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, 2023

Onderdeel	Rapportcijfer
Woning betrekken	7,9
Woning verlaten	7,3
Reparaties	7,8

#### 7.1.2 Projecten dienstverlening

In 2023 startten we met diverse projecten om onze dienstverlening (verder) te verbeteren. Deze projecten moeten niet alleen leiden tot efficiëntere werkprocessen, maar uiteindelijk ook resulteren in (nog) hogere scores bij onze klanttevredenheidsonderzoeken.

##### *Digitalisering*

In december 2023 namen we het nieuwe klantvolgsysteem in gebruik. Het klantvolgsysteem is een geïntegreerd systeem en omvat onze website, het huurdersportaal, het klantvolgsysteem en ons nieuwe intranet. We hebben het nieuwe systeem aangeschaft om onze klantprocessen verder te professionaliseren en de klanttevredenheid te verhogen. Huurders kunnen in het huurdersportaal nu zelf makkelijker zaken digitaal regelen en eenduidige informatie vinden op de website.

Intern leidt de invoering van het klantvolgsysteem tot striktere afspraken over de afhandeling van klantvragen. Ook werken we nu met een Kennisbank waarin alle klantvragen staan, inclusief bijbehorende antwoordsjablonen. Hierdoor wordt onze communicatie eenduidiger en duidelijker. In 2024 diepen we het Klantvolgsysteem verder uit en gaan we van meer mogelijkheden gebruikmaken.

##### *Ketensamenwerking dagelijks onderhoud*

In 2023 zijn we op zoek gegaan naar nieuwe partners voor ons dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud en het draaien van de storingsdienst). Een belangrijk selectiecriteria was dat de nieuwe partners een duurzame samenwerking aangaan met ons en de andere onderhoudspartners, met als motto dat we er allemaal beter van worden. We willen samen optrekken en samen leren om zo stappen te zetten in de ketensamenwerking. Bij een duurzame manier van samenwerken met onderhoudspartners zorgen we voor een gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij we gebruik maken van elkaars kennis en capaciteit. Hierdoor wordt het onderhoud voor ons als woningcorporatie langdurig gegarandeerd en de uitgaven beheersbaarder.

Na een zorgvuldig traject selecteerden we drie nieuwe ketenpartners:

- Veeneman
- Hegeman Bouwpartners
- Hegeman Bouwgroep

Na de selectie van de ketensamenwerkingspartners, maakten we in september 2023 een start met de implementatie en zijn de ketenpartners medio november 2023 gestart met de uitvoering van werkzaamheden. De volgende stap wordt in 2024 genomen. Dat is het daadwerkelijk organiseren en inrichten van de ketensamenwerking, met de drie geselecteerde partners, maar ook intern. We gebruiken heel 2024 voor deze inrichting en afspraken die we met onze partners willen maken.

#### *Mutatieproces (project FIT)*

Het verhuurmutatieproces gaat over de nieuwe en vertrekkende huurder en is een belangrijk primair proces binnen elke woningcorporatie. Niet voor niets telt dit zwaar mee in de Aedes-benchmark op het gebied van klanttevredenheid. Een klantgericht en efficiënt verhuurmutatieproces is daarmee een belangrijke manier om de integrale huurderstevredenheid positief te beïnvloeden.

Ons verhuurmutatieproces werd onvoldoende efficiënt uitgevoerd. Uit een zelf uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat sprake is van een log verhuurproces met veel 'bypasses' en onvoldoende automatisering en digitalisering. Daarom willen we het verhuurmutatieproces herijken naar een eigentijdse manier van werken. We vinden het daarbij belangrijk dat dit proces voor de klant op een effectieve en efficiënte manier is georganiseerd. Medio 2023 zijn we gestart met de herijking, die we de naam FIT hebben gegeven. De doelstellingen van FIT zijn:

- Uniformering en digitalisering van de werkzaamheden en de informatie die nodig is voor het proces.
- Stroomlijning van de samenwerking, zowel binnen onze eigen organisatie als met de onderhoudspartners.

Hierdoor krijgen we meer grip op de processen, waardoor deze uiteindelijk sneller en preciezer worden doorlopen.

Voor onze huurders en relaties betekenen de verbeteringen een verhoging van het percentage aansluitende verhuur, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor onderlinge overnames van bijvoorbeeld de vloerbedekking. Ook moeten de procesverbeteringen leiden tot een de snellere afwikkeling van een mutatiedossier, waardoor de vertrekkende huurder eerder duidelijkheid heeft over de financiële afwikkeling van de huuropzegging. Voor onszelf moeten de verbeteringen leiden tot een lagere leegstand. Ook zetten we hiermee de eerste stappen in onze ketensamenwerking met de nieuwe onderhoudspartners.

## **7.2 Klachtenmanagement**

We streven naar een optimale dienstverlening, waarbij we zoveel mogelijk inspelen op de wensen van onze klanten. Toch komt het soms voor dat een huurder een klacht heeft, waar we samen niet uitkomen. Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, dan kan deze zich melden bij de KLAC<sup>2</sup>. Sinds 1 juli 2017 zijn wij aangesloten bij deze organisatie, net als de andere corporaties binnen de Stedendriehoek. De KLAC geeft algemeen advies om de lijnen tussen huurder en verhuurder zo kort mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door de klager uit te nodigen om zijn klacht nader toe te lichten.

In 2023 gaven we verdere uitwerking aan ons klachtenmanagement. Er is naast de registratie van klachten een dashboard opgezet, om de klachten en de afhandeling daarvan nauwgezet te kunnen volgen.

<sup>2</sup> KLAC: Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek

Bovendien optimaliseerden we het klachtenproces. Als uit het maandelijks klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat iemand ontevreden was, dan komt de melding hierover nu automatisch bij de juiste collega terecht. Ten slotte maakten we het makkelijker om een klacht te melden op onze website.

In totaal kwamen in 2023 30 klachten binnen via het klachtenformulier op onze website of per mail, 1 klacht kwam binnen via onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel en 2 via de Huurcommissie. 6 klachten waarvan de interne klachtenprocedure nog niet was doorlopen kwamen bij ons binnen via de KLAC. Het merendeel van de klachten ging over ontevredenheid over onze dienstverlening binnen de primaire processen (verhuur, reparatie en leefbaarheid), de communicatie of het gedrag c.q. houding van een medewerker. Er zijn in 2023 in totaal 12 klachten aangemeld bij de KLAC. Daarnaast is 1 klacht meegenomen vanuit 2022. Van deze klachten is 1 klacht niet ontvankelijk verklaard en 1 klacht is ingetrokken. 8 klachten zijn alsnog intern opgelost. 1 klacht heeft geleid tot een hoorzitting bij de KLAC. Naar aanleiding van deze hoorzitting is een deel van het KLAC-advies overgenomen. Er lopen nog 2 klachtenprocedures uit 2023.

### ***7.3 Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd***

We hadden het voornemen om met de hele organisatie een klantvisie op te stellen. Om dit met de hele organisatie te doen, bleek echter te ambitieus. In plaats daarvan maakten we in kleiner comité een 'klantvisie light' waar we de komende jaren mee verder kunnen.

We waren van plan een cloudbased Document Management Systeem (DMS) uit te rollen. Omdat in 2023 andere grote ict-projecten liepen, hebben we besloten de uitrol van het DMS door te schuiven naar 2024.

We hebben ons klachtenproces in 2023 herijkt, maar nog niet geïmplementeerd. Dat doen we in 2024. We hadden onszelf tot doel gesteld om maximaal twee klachten per maand te krijgen over onze dienstverlening. Dat waren er in 2023 helaas meer en daarmee hebben we het doel dus niet gehaald.

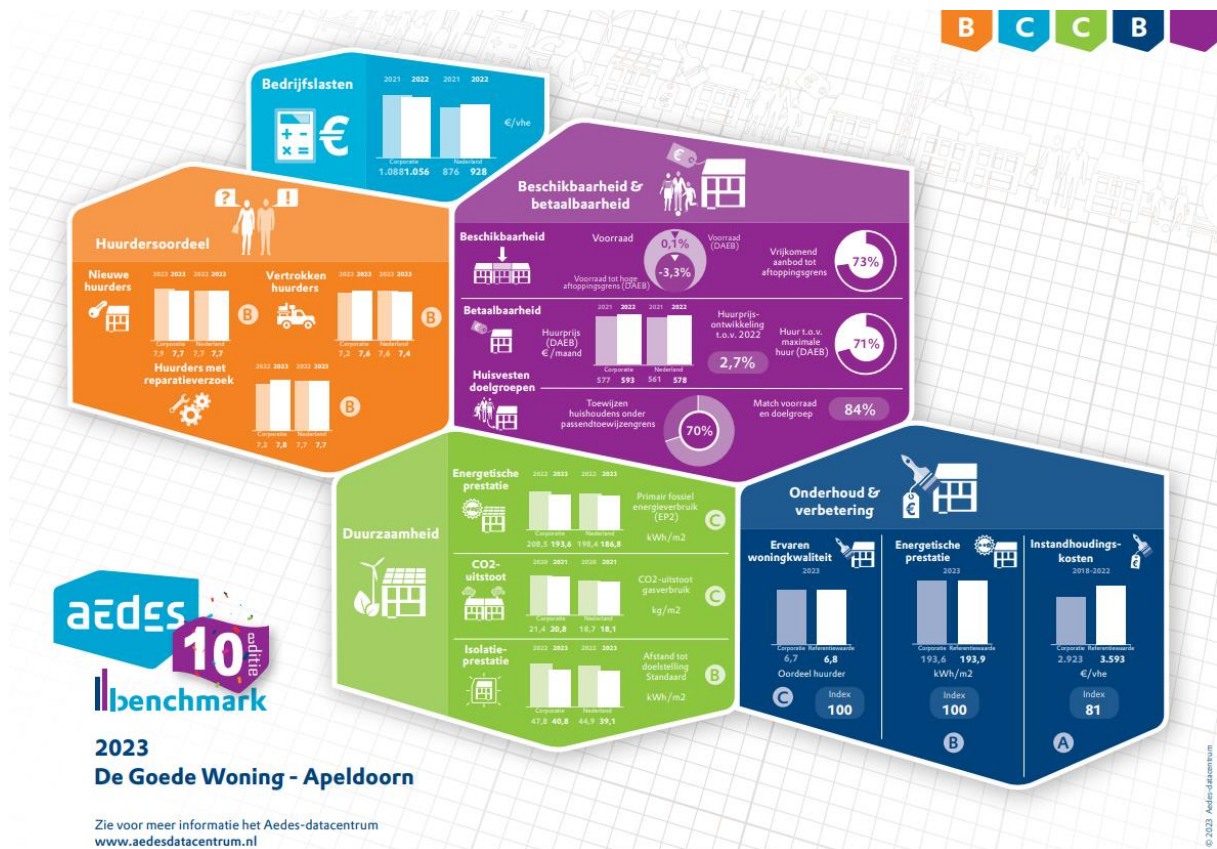
## 8 #GOED (samen) werken en ondernemen

We vinden het belangrijk om goed (samen) te werken en te ondernemen. Om te beoordelen in hoeverre dit lukt, laten we onze prestaties op verschillende manieren meten. In hoofdstuk 7 schreven we al dat het klanttevredenheidsonderzoek daarvoor een belangrijk instrument is. Daarnaast beoordelen we onze prestaties jaarlijks middels de Aedes-Benchmark. Ook laten we ons eens in de vier jaar visiteren. Het doel van deze onderzoeken is om (gezamenlijk) te leren en te verbeteren.

### 8.1 Aedes-Benchmark

In de Aedes-benchmark wordt onderzoek gedaan naar de prestaties van corporaties op het gebied van dienstverlening, investeringen en bedrijfslasten. De belangrijkste prestaties en uitgaven van de corporaties worden met elkaar vergeleken en beoordeeld. In onderstaand overzicht zie je de beoordelingen over 2023 op de diverse prestatievelen.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2023



De uitkomsten van de Aedes Benchmark zijn besproken binnen het MT. We bespraken met elkaar welke ontwikkelingen we zien in het verleden, de oorzaak van de gemeten prestaties en hoe we verwachten dat de cijfers zich gaan ontwikkelen. De RvC is aan de hand van een presentatie van de cijfers meegenomen in de ontwikkeling van de gemeten prestaties.

## 8.2 Mensen

### 8.2.1 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons ziekteverzuim was in 2023 gemiddeld 8,75% en ligt hiermee boven de door ons gestelde norm en boven het verzuimpercentage van vorig jaar (7,17%). De hoogte van het ziekteverzuimpercentage wordt vooral veroorzaakt door het langdurig verzuim. Het korte ziekteverzuim is nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar.

Vitale medewerkers zijn onmisbaar in een gezond bedrijf. Het verlagen van ons ziekteverzuimpercentage is dan ook een van de speerpunten in de samenwerking met onze nieuwe arbodienst. Voor onze leidinggevenden organiseerden we een verzuimtraining, zodat ook zij voldoende geëquipeerd zijn om een goede verzuimbegeleiding te bieden en zo te kunnen bijdragen aan het verlagen van het ziekteverzuim.

In het algemeen is onze inzet vooral gericht op preventie, onder andere door toenemend aandacht te besteden aan vitaliteit. Zo konden onze medewerkers in 2023 deelnemen aan verschillende workshops tijdens de vitaliteitsmaand (via Samenwerk@Corporatie).

Tabel 19: Ziekteverzuimpercentages

Duur verzuim	Percentage
Kort	0,63%
Middel	1,16%
Lang	6,96%
<b>Totaal</b>	<b>8,75%</b>

Als werkgever zijn we verantwoordelijk voor een gezond arbeidsbeleid. Daartoe hoort onder andere het beleid rond ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden. Ondersteuning door een deskundige is hierbij verplicht. Sinds april 2023 werken we samen met Arbodienstverlener Perspectief, partner op het gebied van preventie, verzuim, arbeidsmobiliteit en duurzame inzetbaarheid.

### 8.2.2 Scholing

Voor de verdere ontwikkeling van medewerkers en het laten groeien van de kwaliteit van de organisatie is er kennis- en kundeopbouw nodig rondom diverse thema's en specialisaties. In 2023 is ons scholingsbudget (totaalbudget van ruim € 200.000 voor individuele en collectieve opleidingen) voor bijna 90% besteed. Dit is een toename van 37% ten opzichte van het jaar hiervoor. In dit budget is ook een deel van de kosten van onze organisatie- en teamontwikkeling opgenomen.

In 2021 startten we de Expeditie DGW, waarin we werken aan de ontwikkeling van de organisatie zelf (de 'binnenwereld') en het contact en de samenwerking met klanten en andere organisaties (de 'buitenwereld'). Ook is er ruimte voor persoonlijke ontwikkeling voor de medewerkers (de 'eigen wereld'). Als onderdeel van de expeditie en in samenhang met het management developmenttraject zijn we in 2023 verdergegaan met ons organisatieontwikkeltraject. In het voorjaar organiseerden we een geslaagde ontwikkeldag met de gehele organisatie. Centraal hierbij stond de Cirkel van Samenwerking. Verder kwamen thema's als eigenaarschap en onze kernwaarden (aan de hand van Insights Discovery) uitgebreid terug. Na deze organisatiedag zijn we na de zomervakantie in de afzonderlijke afdelingen/teams aan de slag gegaan met thema's die bijdragen aan team- en organisatieontwikkeling.

Verder is er afgelopen jaar, naast de individuele opleidingen, een aantal (semi)collectieve opleidingen georganiseerd op het gebied van technische kennis en reparatieverzoeken, inkomensregistratie, het vergroten van de mentale weerbaarheid en omgaan met lastig gedrag, BHV, EHBO en verzuim.

### 8.2.3 Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

In 2023 voerden we weer een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO) uit. De deelname was hoog: 96%. Uit dit MBO blijkt dat medewerkers per saldo (zeer) tevreden met hun werk bij De Goede Woning. Ten opzichte van vorig jaar zien we hierbij zelfs een lichte stijging (van 8,2 naar 8,5). Ook zien we een stijging van de employee Net Promotor Score (eNPS). Dit is een instrument waarmee de loyaliteit van medewerkers wordt gemeten. De eNPS steeg van +9 in 2022 naar +16 in 2023. Hiermee hebben we ons jaarplandoel ruimschoots gehaald. Tegelijkertijd zien we, inzoomend op de resultaten per afdeling grote verschillen in de eNPS. Dit heeft nog wel aandacht en wordt meegenomen door de managers tijdens teamoverleggen en teamontwikkelingsessies. Tot slot zien we een mooie verbetering op het gebied van samenwerking binnen de afdelingen/teams: van 7,3 naar 8,1.

Naast de positieve punten zijn er ook werkbelevingsaspecten die lager scoorden. De drie laagst scorende werkbelevingsaspecten zijn:

- Samenwerking tussen afdelingen/teams (6,3)
- Acceptabele werkdruk (6,8)
- Invloed op werkdruk (6,4)

Deze punten hebben inmiddels een prominente plek gekregen in ons jaarplan 2024 en komen ook terug in het vervolg van het organisatieontwikkeltraject.

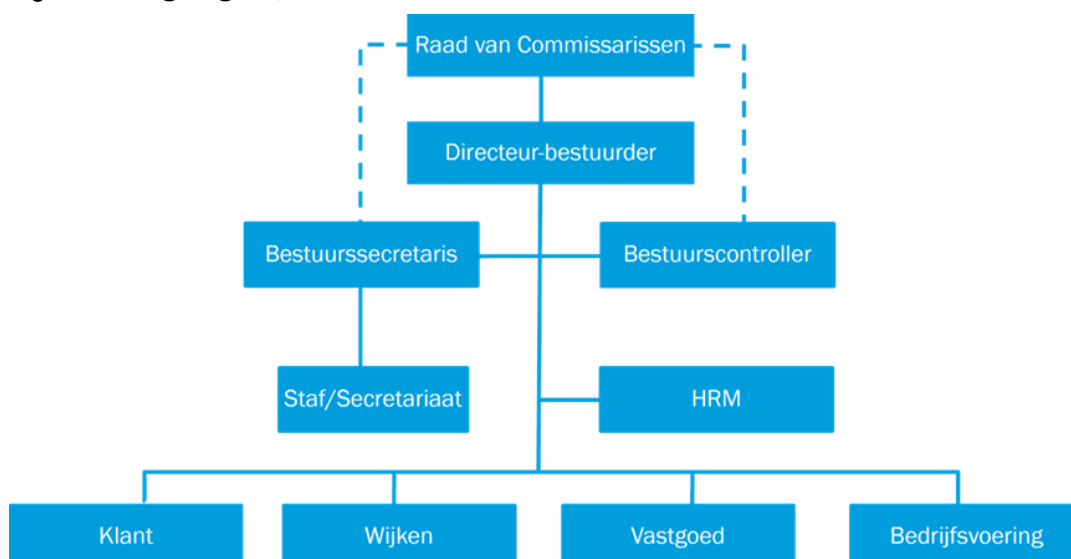
## 8.3 Organisatie

### 8.3.1 Formatie en organogram

Het jaar 2023 sloten we af met 72,4 fte (vaste medewerkers). Dit is 2,9 fte meer dan in 2022. Deze toename van de capaciteit is noodzakelijk voor het behalen van onze ambities. In het organisatieplan 2022-2023 was 79,58 fte voorzien (formatie). Op functies waar sprake was van onvoldoende bezetting van de formatie, maakten we gebruik van inhuurkrachten.

In de loop van 2023 namen we 12 nieuwe medewerkers in dienst. Van 11 collega's namen we afscheid. De gemiddelde formatie 2023 was 75,1 fte.

Figuur 3: Organogram, ultimo 2023



### 8.3.2 Organisatieplan

Sinds enkele jaren werken we vanuit ons organisatieplan. Dit plan beschrijft hoe we onze organisatiedoelen met onze medewerkers willen bereiken. Het gaat daarbij onder andere om benodigde capaciteit en organisatiewijzigingen, maar ook over duurzame inzetbaarheid en de gewenste organisatiecultuur. Het uitgangspunt en de richtinggever hierbij is ons kompas. In 2023 stelden we per thema uit het kompas een opgavemanager aan, die helpt om te navigeren richting de eindbestemming. Ook zetten we de eerste stappen richting wijkgericht werken.

Ieder jaar updaten we het organisatieplan. In 2023 voerden we voor het organisatieplan 2024 per afdeling een personeelsscan uit en stelden we in diverse bijeenkomsten een Strategische Personeelsplanning (SPP) op. Daarnaast organiseerden we dit jaar een extra MT bijeenkomst met als belangrijkste doel om tot een integrale managementblik te komen op de diverse gewenste organisatieontwikkelingen. De onderlinge verwevenheid van capaciteit en benodigde kennis, zowel binnen de afdelingen als afdelingsoverstijgend, was hierbij een belangrijk thema.

### 8.3.3 Digitalisering en informatiemanagement

In 2023 hebben we belangrijke stappen gezet in de digitalisering en professionalisering van het informatiemanagement. Dit jaar markeert de integratie van team ICT in het nieuwe team Planning, Control en Informatie (PCI) en een uitbreiding van de formatie. Deze beweging is ingegeven door het feit dat het werk van ICT steeds minder technisch wordt, omdat steeds meer applicaties naar de cloud verschuiven. Daarnaast zien we dat processen en het managen van de informatiestromen intern juist steeds belangrijker worden. Daarom is er in 2023 voor het eerst ook formatiecapaciteit beschikbaar voor de rol van kerngebruiker. De kerngebruiker is het eerste aanspreekpunt voor vragen van medewerkers over applicaties en informatieverwerking en is daarmee een brug tussen het dagelijkse werk en de ondersteuning door PCI.

Een belangrijke stap in onze digitale transformatie is de voorbereiding op de volledige overstap naar de cloud, met een specifieke focus op de integratie van Microsoft 365. Dit vereist een herstructurering van onze documentopslag van een afdelingsgerichte naar een procesgerichte benadering. Daarom zijn we overgegaan op KANS (Kenmerken Archiefstructuur Nieuwe Stijl) met een opslagstructuur die is gebaseerd op de Corporatie Referentie Architectuur.

Ook introduceerden we een nieuw intranet, WegWijs, waarmee de medewerkers op een betere en modernere manier op de hoogte gehouden worden van ontwikkelingen in de organisatie. Een grote verbetering is dat WegWijs betere integratiemogelijkheden biedt met andere applicaties. Hierdoor is meer informatie vanuit 1 startpunt makkelijk te bereiken en zijn medewerkers beter geïnformeerd.

Dit jaar stelden we het informatiebeveiligingsbeleid vast en ontwikkelden we een businesscontinuïteitsplan. Op basis van het informatiebeveiligingsbeleid voerden we diverse beveiligingsmaatregelen door. Een belangrijke maatregel was het opzetten van een samenwerkingsverband met drie andere corporaties voor 24/7 monitoring van de infrastructuur op digitale inbraakpogingen. Tot slot hebben we diverse verplichte trainingen aangeboden aan de medewerkers om hen te ondersteunen in het digitaal fitter worden en om de cyberweerbaarheid te vergroten.

## 8.4 Gemeente en huurdersbelangenvereniging

### 8.4.1 Bod en prestatieafspraken

In 2021 maakten we met de gemeente, collega-corporaties en de huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken voor 2022 en 2023. Bouwen, duurzaamheid en veerkracht waren de speerpunten voor deze jaren. Eind 2022 voegden we naar aanleiding van landelijke afspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond een addendum toe aan de prestatieafspraken 2022-2023.

Bij het speerpunt bouwen spraken we af dat de gezamenlijke corporaties in 2022 en 2023 557 woningen toevoegen. Ons aandeel hierin was een netto toevoeging van 201. Dit hebben we niet gehaald, doordat 2 grote projecten vertraging opliepen in de planvorming respectievelijk als gevolg van bezwaarprocedures van omwonenden. De oplevering van de eerste fase van de H-flats vond begin 2024 plaats, net buiten de periode van de prestatieafspraken. Hierdoor verschoof ook de sloop van fase 2. Van de door ons ingediende plannen zijn 3 projecten gerealiseerd in 2022 en 2023. Dit betreft 38 woningen aan de Thuishaven en de Pinksterbloem en in Mandala. In 2022 sloopten we het eerste blok van de H-flats (26 woningen). Als compensatie voor de vertraagde projecten zochten we naar aanvullende mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwbouwwoningen. We hebben in de locaties Satijnzwam en Ugchelen-Buiten 22 woningen gekocht. Per saldo voegden we in 2022 en 2023 34 nieuwbouwwoningen toe. De realisatiegraad blijft daarmee steken op circa 17%. Vanwege het grote aantal projecten in ontwikkeling en in procedure verwachten we deze achterstand in toekomstige jaren in te kunnen halen.

In een addendum op de prestatieafspraken legden we vast dat we willen onderzoeken of we samen 60-80 flexwoningen kunnen afnemen van de landelijke inkoop. Hierbij is geen deadline genoemd, maar voelen we wel urgentie. Daarom namen we de bouw van 28 flexwoningen op in de begroting 2023. De voorbereidingen zijn gestart, maar ook hier hebben we te maken met vertraging als gevolg van procedures.

In het kader van duurzaamheid werkten we zoals afgesproken aan het verduurzamen van onze woningen. We voerden diverse projecten uit, waarbij we de woningen isoleerden en zonnepanelen plaatsten. De afspraak was dat Apeldoornse corporaties gezamenlijk 5.742 labelstappen zouden maken in 2022 en 2023. Ten opzichte van eind 2021 zijn onze labels bijna 2.500 stappen verbeterd. De getroffen energetische maatregelen droegen hier zeker aan bij. Het precieze effect van de maatregelen op de labels is moeilijk aan te geven, omdat in de tussentijd de meetmethodiek is gewijzigd, waardoor ook bij andere woningen labels wijzigden. De toegevoegde nieuwbouw heeft uiteraard ook een gunstig effect op de labels van onze woningen. Tussen eind 2021 en eind 2023 is het aandeel woningen met E-, F- en G-labels licht gedaald van 13% naar 11% en het aandeel woningen met label A of beter gestegen van 28% naar 35%. Andere afspraken in het kader van duurzaamheid betroffen het warmtenet in Kerschoten en de inzet van energiecoaches. Ook hieraan leverden we onze bijdrage.

Bij de afspraken over veerkracht spelen ketenpartners en de vitaliteitsagenda's van de gemeente een grote rol. Wij zijn betrokken bij de vitaliteitsagenda's en werken ook op andere wijze samen met diverse ketenpartners, bijvoorbeeld bij de schuldhulpverlening. Ook werken we samen bij het ondersteunen van bewoners die extra aandacht nodig hebben bij het maken van een goede start in hun wooncarrière. Verder spraken we af dat de corporaties de wettelijke vrije toewijzingsruimte voor toewijzing boven de inkomensgrens mogen verhogen van 7,5% naar 15%. Zo kunnen gezinnen met middeninkomens ook reageren op een sociale huurwoning. We zien echter dat huishoudens in deze doelgroep onvoldoende hoog op de kandidatenlijst eindigen bij het adverteren van de woningen om ook daadwerkelijk in aanmerking te komen voor de woning. Hierdoor gebruikten we slechts een klein deel van deze ruimte.

In de prestatieafspraken zijn de drie prioriteiten weergegeven. Uiteraard zijn ook andere onderwerpen belangrijk. Maar om de focus te houden, maakten we daarover geen specifieke afspraken. Het gaat onder andere om betaalbaarheid, woningtoewijzing, bijzondere doelgroepen, overlast, woonfraude en werken in

de buurt. Dit zijn veelal werkzaamheden die in ons dagelijks werk zijn ingebed. In de voorgaande hoofdstukken is hierover een toelichting gegeven.

Medio 2023 hebben we ons bod 2024-2025 aangeboden aan de gemeente en huurdersbelangenverenigingen. Na de zomerperiode bespraken we het bod met deze partijen en stelden we gezamenlijk de Prestatieafspraken 2024-2025 op. Nieuw hierbij was dat naast de VSW-corporaties ook woningcorporatie Mooiland is aangehaakt bij de prestatieafspraken. Daarnaast is het thema wonen en zorg nu ook opgenomen als prioriteit.

#### 8.4.2 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Met uitzondering van de maand augustus overleggen we maandelijks met het dagelijks bestuur van De Sleutel. In 2023 sprake we op constructieve wijze onder andere over:

- Landelijke en lokale ontwikkelingen
- Jaarplan en begroting 2024
- Nationale prestatieafspraken
- Regionale woondeals
- Prestatieafspraken 2024-2025
- Onderhoud, renovatie en energetische projecten
- Herstructurering H-flats
- Nieuwbouw Deventerstraat
- Klanttevredenheid
- Aedes benchmark 2023
- Energiearmoede
- Woonkeus Stedendriehoek
- Organisatieontwikkelingen

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Sociaal Plan Salland (instemming)
- Verkoopbeleid

Op de jaarlijkse huuraanpassing en het verkoopbeleid ontvingen we een positief advies van De Sleutel. Op het Sociaal Plan Salland is instemming ontvangen.

#### 8.4.3 Gemeente Apeldoorn

In 2023 voerden de corporaties in VSW-verband twee keer bestuurlijk overleg met de gemeente. Daarnaast is op bestuurlijk en medewerkersniveau sprake van een goede en intensieve samenwerking. In het tripartite overleg troffen we elkaar op bestuurlijk niveau ook twee keer in 2023. Verder is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda. Voor 2023 waren de vier bestuurlijke prioriteiten: wonen en zorg, realisatie nieuw te bouwen woningen in het sociale segment, vitale wijken en duurzaamheid. In de ontmoetingen is onder andere gesproken over de bouw van de extra sociale huurwoningen, flexwoningen, Skaeve Huse, het thema wonen en zorg, de prestatieafspraken, de energietransitie, de vitaliteitsagenda en veerkrachtige wijken.

## 8.5 Samenwerkingsverbanden

### *Stichting 'Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties' (VSW)*

De corporaties Veluwonen, Ons Huis, de Woonmensen en De Goede Woning werken in de stichting VSW nauw samen. Rob van Beek is voorzitter van het VSW-bestuur, dat gevormd wordt door de directeur-bestuurders van de aangesloten corporaties. Naast de reguliere gespreks- en afstemmingsonderwerpen spraken we onder andere over het bod, de prestatieafspraken en de naleving hiervan, de nieuwbouwpoging, acquisitie van locaties, de regionale verhuiscoach, de energietransitie en het thema wonen en zorg.

### *Stichting 'Woonkeus Stedendriehoek'*

Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). Deze samenwerking spitst zich toe op de woonruimteverdeling, met als doel een eerlijke en transparante verdeling van (sociale) huurwoningen in de Stedendriehoek. Er wordt overleg gevoerd op gebruikers-, beleids- en bestuurlijk niveau. Binnen Woonkeus-verband werden diverse onderwerpen met elkaar besproken, waaronder het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek, de regionale klachtencommissie (KLAC), samenwerkingsovereenkomst, doorstroming en slaagkansen.

### *Stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn' (BWSA)*

Deze stichting beheert, namens de in VSW-verband samenwerkende corporaties, de woonwagens, standplaatsen en werkterreinen in Apeldoorn. Op basis van een behoefteonderzoek onder zowel woonwagenbewoners als kermisexploitanten in Apeldoorn is in 2020 een plan van aanpak opgesteld voor het vervolg. De follow up van genoemd onderzoek maakt deel uit van de Prestatieafspraken 2024-2025. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) verleende met haar brief van 3 januari 2023 ontheffing aan De Goede Woning voor het aanvullen van de jaarlijkse exploitatietekorten van BWSA ter grootte van haar aandeel, om zo de werkzaamheden van BWSA te kunnen waarborgen.

### *Klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)*

We streven naar een optimale dienstverlening, waarbij we zoveel mogelijk inspelen op de wensen van onze klanten. Toch komt het soms voor dat een huurder een klacht heeft, waar we samen niet uitkomen. Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, dan kan hij zich melden bij de KLAC. Sinds 1 juli 2017 zijn wij aangesloten bij de KLAC, net als de andere corporaties binnen de Stedendriehoek.

### *Maatschappelijke organisaties*

Andere belangrijke stakeholders zijn maatschappelijke partners als Stimenz, Iriszorg, Vluchtelingenwerk en de politie. Met hen werken we dagelijks samen. Ook werken we in het kader van onze pijler Samen #GOEDE buurten bouwen, samen met wijkverenigingen, buurtteams en (soms) het onderwijs.

## 8.6 Verbindingen

Tabel 20: Overzicht van verbindingen, ultimo 2023

Verbinding	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Schuld (€)	Verbinding in 2023	
						Lasten	Baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting					120.714	0
Woonkeus	Stichting					29.838	0
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting				64.218	125.828	0
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (25 VvE's)	Vereniging					330.218	0
<b>Totaal</b>			<b>1.120</b>		<b>64.218</b>	<b>606.598</b>	<b>0</b>

### Woningnet N.V.

In 2008 gingen we een samenwerking aan met Woningnet N.V. bij de inrichting van het woonruimte-verdeelsysteem voor de Stedendriehoek. Daarbij is de verplichting opgenomen om een belang in Woningnet N.V. te nemen van 100 aandelen. De samenwerking is eind 2014 beëindigd. In 2023 heeft een corporatie zich gemeld om de aandelen van ons over te nemen. Het proces van overdracht is in 2023 gestart en in april 2024 afgerond.

### 'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben één participatie in deze energiecoöperatie. deA biedt onder andere in de wijk Kerschoten zonnepanelen aan huurders van ons bezit. Daarnaast trekken we samen op binnen de pilot energiearmoede (zie eerder in dit verslag). deA deelt ervaringen, geeft advies en input voor materialen en heeft een training verzorgd om medewerkers op te leiden tot energiecoach. De inbreng van € 50 is als eenmalige last verwerkt in het resultaat in het startjaar van deelname (2012).

### Verenigingen van eigenaren (VvE)

We participeren in een aantal Verenigingen van Eigenaren. Deze zijn vaak ontstaan bij de verkoop van delen van ons bezit, maar ook bij nieuw ontwikkelde projecten.

## 8.7 Uit het jaarplan 2023: nog niet gerealiseerd

Zoals eerder geschreven scoorden we goed op onze medewerkerstevredenheid, waarbij we op veel punten (ruim) voldoende scores. We hadden onszelf tot doel gesteld dat samenwerking tussen afdelingen naar een 7 gestegen zou zijn, maar dit hebben we helaas niet gehaald. Daarom gaan we in 2024 heel gericht aan de slag met activiteiten die de samenwerking verder versterken.

We hadden ons voorgenomen om in 2023 de klassieke HR-cyclus te vervangen. Hier is een voorstel voor gemaakt, maar de implementatie volgt in 2024.

Het stakeholdersmanagement herijken, vaststellen en implementeren is niet gelukt in 2023 en schuiven we door naar 2024.

## 9 Bestuur en governance

Om ervoor te zorgen dat woningcorporaties goed worden geleid, zijn voor hen wetgeving, regels en codes opgesteld. Deze wetten, regels en codes vormen samen onze governance. De Goede Woning is een stichting en kent een Raad van Commissarissen (RvC) met vijf leden en een éénhoofdig bestuur.

### 9.1 Bestuur

#### 9.1.1 Bestuurder

Het bestuur van de organisatie werd in 2023 gevormd door Rob van Beek. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen van De Goede Woning (RvC). De bestuurder vertegenwoordigt onze organisatie in de volgende organen:

- Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (voorzitter)
- Stichting Woonkeus Stedendriehoek (lid Raad van Bestuur)
- Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (bestuurslid)
- Overlegplatform Wonen Apeldoorn (voorzitter)
- Aedes, vereniging van woningcorporaties (lid)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (lid)

In 2023 bekleedde Rob van Beek geen nevenfuncties. Onderstaand overzicht geeft de salariering van het bestuur in 2023 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT). Rob van Beek heeft aan permanente educatie gedaan en behaalde hiervoor 169 PE-punten over de periode 2021-2023, waarvan 50,5 PE-punten in 2023.

Tabel 21: Salariering directeur-bestuurder, 2023

Specificatie	
Functie	Directeur-bestuurder
Dienstbetrekking	Ja, tot en met 31-8-2025
Omvang	Voltijd
Bezoldiging, waarvan	
• Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 160.800
• Werkgeversbijdrage pensioen	€ 21.175

#### 9.1.2 Naleving Governance

De Goede Woning onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020 en leeft deze na. We laten zien waar we voor staan en waar we op aanspreekbaar zijn. Deze code geldt voor het bestuur en toezicht, maar ook voor medewerkers van de corporatie. Iedereen levert een bijdrage aan het gewenste gedrag en de organisatiecultuur. In de jaarlijkse governanceagenda van de RvC zijn de onderdelen vanuit de code vertaald naar activiteiten, zodat kan worden getoetst of we hieraan voldoen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De Governanceagenda wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

Jaarlijks worden tijdens de RvC-vergadering een aantal maal de principes uit de Governancecode besproken, vaak naar aanleiding van een onderwerp dat op dat moment op de agenda staat. Hierbij wordt nader ingegaan op de principes en wordt beoordeeld in hoeverre de principes worden nageleefd en of er voldoende aandacht voor is. Bij het onderwerp integriteit (onderdeel principe 1) is bijvoorbeeld de Klokkenluidersregeling aan de orde geweest. Risicomanagement (onderdeel principe 5) staat jaarlijks op de agenda van de RvC.

### *Governanceinspectie*

Periodiek voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) governanceinspecties uit bij de woningcorporaties. Naar aanleiding van de bevindingen in deze inspectie, stelt de Aw een toezichtsregime vast. Sinds september 2022 is er voor ons, na een jaar van intensievere monitoring, weer sprake van een standaard toezichtssituatie. We vallen op alle risicogebieden in de klasse 'laag'. In augustus 2023 hebben de bestuurder en de voorzitter van de RvC regulier overleg gehad met de Aw. Dit heeft niet geleid tot een ander beeld van de corporatie.

### *Rapportage visitatie 2018 - 2022*

In de Woningwet en in de Governancecode Woningcorporaties is afgesproken dat iedere corporatie eens in de vier jaar een maatschappelijke visitatie door een onafhankelijk bureau laat uitvoeren op basis van een voorgeschreven methodiek. Voorgaande jaren zijn de Woonmensen, Ons Huis en De Goede Woning gezamenlijk gevisiteerd. Eind 2021 is besloten om de komende visitatie individueel uit te voeren. Voor 1 april 2023 moest de visitatie gereed zijn. De visitatie is uitgevoerd door bureau Ecorys. De resultaten uit het jaar 2022 zijn in de visitatie meegenomen. Medio april 2023 is rapport vrijgegeven. Het visitatierapport laat, naast een mooie reflectie, zien dat we het goed doen. We ontvingen mooie cijfers op de verschillende perspectieven. Hier zijn we super blij mee en trots op!

We krijgen de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

- Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,3
- Presteren volgens Belanghebbenden: 7,5
- Presteren naar Vermogen: 8,0
- Governance van maatschappelijk presteren: 7,7

De aandachtspunten vanuit de commissie en feedback van onze belanghebbenden helpen ons in onze verdere ontwikkeling. Deze uitkomsten gebruiken we om van te leren, maar ook om samen met onze belanghebbenden in gesprek te gaan. Op 26 juni was een bijeenkomst bij ons op kantoor over de uitkomsten van de visitatie. De voorzitter van de visitatiecommissie van Ecorys presenteerde de hoofdlijnen van ons visitatierapport. Aandachtspunten uit het rapport gingen over:

- Sociaal domein, samenwerking verdiepen
- Nieuwbouw, samen de schouders eronder
- Moment van rust creëren (vertragen) en op sommige punten juist gas geven

Over deze onderwerpen voerden we verdiepende gesprekken met onze stakeholders en dat geeft ons waardevolle informatie.

### *Oordeelsbrief Autoriteit Woningcorporaties*

Met haar brief van 29 november 2023 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. De Aw is van mening dat De Goede Woning in 2022 heeft voldaan aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, voldoet aan de WNT-normen, er geen sprake is van overcompensatie en er voor de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Door middel van haar brief van 1 december 2023 koppelde het WSW haar belangrijkste observaties terug naar aanleiding van haar actualisatie van de jaarlijkse risicobeoordeling, gebaseerd op dVi22 en dPi22, beleidsdocumenten en gesprekken met bestuurder en enkele medewerkers van De Goede Woning. Het WSW beoordeelt ons risicoprofiel evenals vorig jaar als gemiddeld tot laag. WSW heeft het algemene beeld van een financieel gezonde corporatie met een zeer forse transitieopgave. Daarmee kiest De Goede

Woning bewust voor optimale inzet van financiële middelen en teert daarmee in op in het verleden opgebouwde financiële buffers. De externe normen blijven daarbij voldoende gerespecteerd en de organisatie is voldoende wendbaar om op de lange termijn een duurzaam bedrijfsmodel te waarborgen.

## 9.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op ons. We beheersen deze risico's zodanig dat deze binnen onze risicobereidheid vallen. Hierdoor ontstaat een redelijke zekerheid ten aanzien van het behalen van onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen. We houden rekening met risico's uit verschillende categorieën, zoals macro-economische en marktrisico's vanuit de omgeving van De Goede Woning, maar ook strategische risico's en operationele risico's (falende interne processen en systemen of menselijk handelen, zoals fraude).

### 9.2.1 Organisatie van risicomanagement

De directeur-bestuurder, de managers en de medewerkers zijn integraal verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden, processen en/of activiteiten. Het signaleren van risico's is de verantwoordelijkheid van iedereen in de organisatie. De managers identificeren de risico's en treffen noodzakelijke beheersmaatregelen. De directeur-bestuurder stelt het beleid en de kaders vast en informeert de RvC indien nodig. De bestuurscontroller heeft een verantwoordelijkheid in het voorbereiden van relevante beleidsrichtlijnen, het faciliteren en aanjagen van risicomanagement-activiteiten, het bewaken van de uitvoering daarvan en hierover onafhankelijk rapporteren aan de directeur-bestuurder. Afgelopen jaar heeft met het managementteam een themasessie plaatsgevonden over strategisch risicomanagement. In deze sessie stonden we expliciet stil bij de ontwikkeling van de strategische risico's en ook de koppeling hiervan aan de doelen uit ons kompas.

De Raad van Commissarissen (RvC) is verantwoordelijk voor het toezicht op het door de directeur-bestuurder gevoerde risicobeleid. Als zodanig heeft de RvC een prominente rol binnen het risicomanagement. Ook afgelopen jaar is het thema risicomanagement onderwerp van gesprek met de RvC geweest. Daarnaast besteedden we in de tertiaalrapportages aandacht aan het risicomanagement. De bestuurscontroller is risicomanager en heeft vanuit haar onafhankelijke rol de mogelijkheid om rechtstreeks afstemming te zoeken met de RvC, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder. Naast reguliere bijpraatmomenten heeft in 2023 geen rechtstreekse afstemming plaatsgevonden.

### 9.2.2 Risicobereidheid

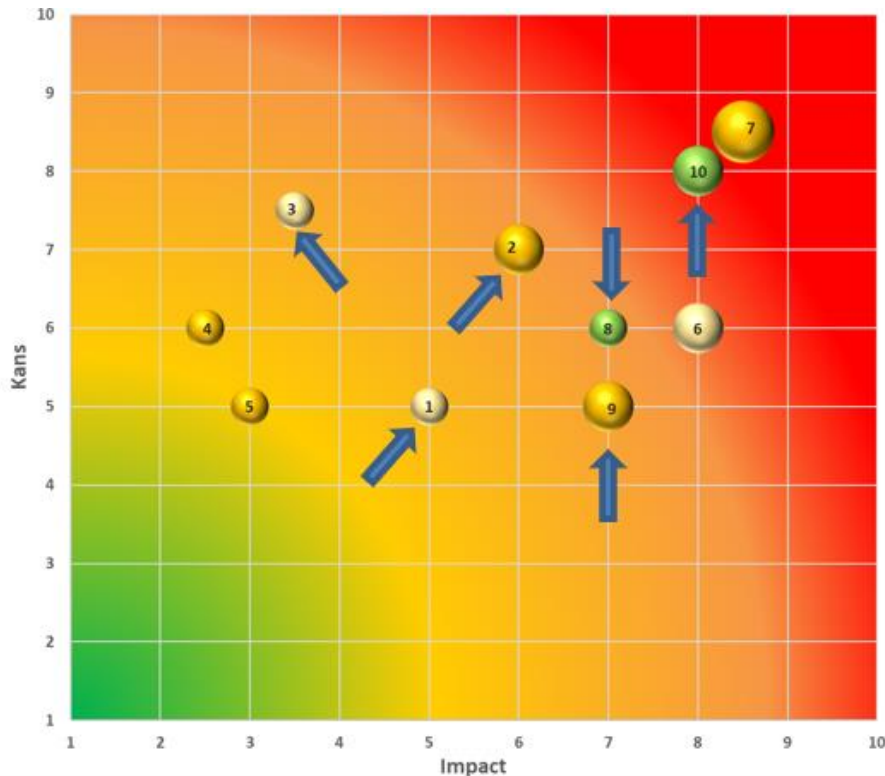
We hebben onze risicobereidheid opnieuw bevestigd. De conclusie is dat wij als maatschappelijke organisatie een neutrale risicobereidheid hebben. We drukken de risicobereidheid uit in financiële termen, zoals een minimale ICR of LTV. Bij risico's met een grote financiële impact hebben we een lage risicobereidheid. Daarom zorgen we voor een voldoende grote vluchtstrook ten opzichte van de externe ratio's. Op die manier kunnen we tijdig bijsturen en zijn we wendbaar in het geval dat hogere investeringen, kosten of minder huurinkomsten leiden tot de verwachting dat we op termijn onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om onze ambities waar te maken.

Om onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke risicobereidheid te bepalen hebben we een aantal niet-financiële KPI's opgesteld, zoals waardering van onze huurders (klanttevredenheid) en de (energetische) kwaliteit van onze woningen. Deze monitoren we maandelijks en in de tertiaalrapportages verantwoorden we daarover.

### 9.2.3 Strategische risico's

De top 10 van strategische risico hebben we met het MT herijkt en is schematisch weergegeven in onderstaande figuur. De discussies die we met het MT voerden, hebben we getoetst bij de RvC.

Figuur 4: Strategische risico's 2023



Noot: De pijlen geven de verschuiving ten opzichte van vorig jaar weer. De kleuren van de bolletjes geven de mate van beheersing aan. Hoe groener, hoe beter.

De strategische risico's zijn:

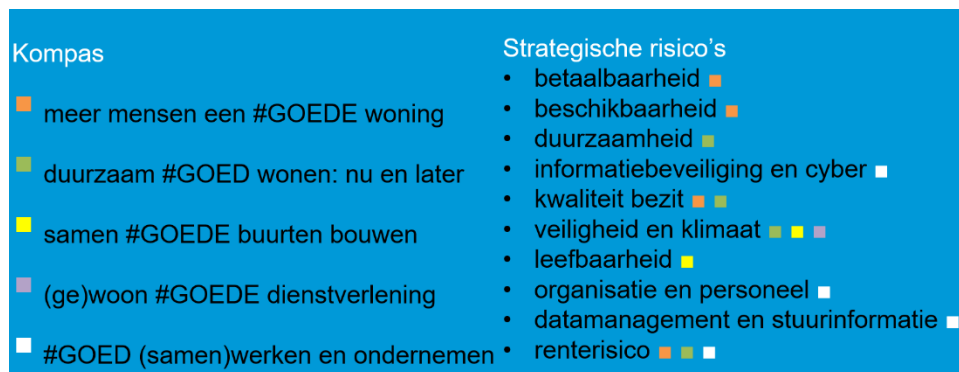
1. Aansluiting aanbod bij vraag (betaalbaarheid)
2. Aansluiting aanbod bij vraag (beschikbaarheid)
3. Realisatie duurzaamheidsopgave
4. Informatiebeveiliging en cybersecurity
5. Realisatie kwaliteitsverbeteringen bezit
6. Veiligheids- en klimaatgerelateerde calamiteiten
7. Leefbaarheid: toenemend aandeel kwetsbare huurders en afnemende differentiatie
8. Organisatie- en personeelsrisico
9. Kwaliteit data en stuurinformatie
10. Renterisico

Het grootste strategische risico is en blijft leefbaarheid (7): het toenemend aandeel kwetsbare huurders en de afnemende differentiatie in de buurten. We hebben een groot aantal beheersmaatregelen ingezet, zoals toewijzing op doelgroepen, actief inzetten op overlast, samenwerking met andere corporaties, welzijns- en zorgpartners en gemeente en differentiatie in de wijken en complexen om segregatie te voorkomen.

Een fors gestegen risico is het renterisico (10). De beheersing hiervan is goed, aangezien we een flexibel financieerbeleid hebben, waarbij we kennis van een externe treasurer gebruiken en de organisatie strak inrichten op cashflowbeheersing. Echter, doordat onze leningenportefeuille flink stijgt door grote inzet op verduurzaming en nieuwbouw, is vooral het bruto risico gestegen.

We zien de kwaliteit van data en stuurinformatie (9) steeds belangrijker worden. In het afgelopen jaar hebben we een aantal projecten opgestart om de data te verbeteren, zoals de implementatie van een nieuw klantvolgsysteem en het project mutatieproces (FIT). Ook het project archivering KANS leidt ertoe dat we de data beter op orde hebben. Dit laatste project is vooral ook een beheersing op het risico informatiebeveiliging en cybersecurity (4). Deze laatste twee risico's vergen veel aandacht. Naast het updaten van de strategische kaart hebben we de risico's aangesloten op de doelen van het kompas. Dit heeft geleid tot de volgende koppeling tussen doelstellingen en risico's:

Figuur 5: Koppeling tussen doelstellingen en strategische risico's



Na de uitgebreide scan van de status van de soft controls uit 2022 deden we hier in 2023 niet opnieuw onderzoek naar. Wel namen we een aantal elementen uit de scan mee in het medewerkersbetrokkenheids-onderzoek. Hieruit blijkt niet dat we extra aandacht moeten hebben voor de soft controls. De accountant heeft vanuit zijn rol in de managementletter van 2023 de status van de soft controls beschreven. Hieruit blijkt dat de basis goed is.

### 9.2.4 Frauderisico's

In 2022 is het fraudekader vastgesteld, inclusief een zogenoemd frauderespons plan over hoe te handelen bij fraude.

Bij fraude gaat het om bedrog en misleiding en is het aspect van menselijk handelen groot. Het uitgangspunt is dat frauderisico's beheerst worden op drie gebieden: preventie, detectie en respons. Fraude vindt haar oorsprong in de driehoek druk-gelegenheid-rationalisatie/cultuur. In het fraudekader staan rollen en verantwoordelijkheden gedefinieerd. De rol van de medewerkers, de managers en de directeur-bestuurder, de rol van de onafhankelijke controlfunctie en de rol van de RvC. Alle maatregelen zijn gedefinieerd in de genoemde gebieden, gekoppeld aan de processen: verkopen/aankopen, verhuren, onderhouden, ontwikkelen van eenheden, inkopen van producten en diensten, leveren P&O-diensten, financiële diensten en ICT-producten en -diensten. De grootste risico's gekoppeld aan de benoemde processen zijn onrechtmatigheden met externe partijen (samenspanning) bij projectontwikkeling, het proces in de financiële administratie (tussenrekeningen en memoriaalboekingen), autorisaties bij ICT en oneigenlijke toewijzing van woningen.

We hebben de beheersmaatregelen inclusief werking op de bovenstaande risico's in 2023 getoetst en vastgesteld dat er geen aanvullende beheersmaatregelen nodig zijn. Er zijn in 2023 geen signalen van fraude geweest.

### 9.3 Ondernemingsraad

2023 was voor de ondernemingsraad (OR) een jaar van monitoren van de ambities van de organisatie en blijvende aandacht voor mutaties binnen de gewenste formatie. De OR voerde 5 keer overleg met de directeur-bestuurder en manager HRM en had vooraf aan deze overleggen haar eigen regulier OR-overleg. De OR werd geïnformeerd over diverse thema's zoals:

- het verzuimbeleid
- het management developmenttraject organisatieontwikkeling
- de generieke functieprofielen
- de implementatie van de nieuwe arbodienst
- het mobiliteitsplan
- het medewerkersbetrokkenheidonderzoek
- het jaarplan 2024
- ontwikkelingen in het verhuurmutatieproces
- de implementatie van het klantvolgsysteem
- en de huisvesting van ons kantoor

De OR gaf instemming op de voorgenomen aanpassingen in de klokkenluidersregeling, op het voorgenomen informatiebeveiligingsbeleid en op het voornemen om social analytics toe te passen op ons nieuwe intranet, WegWijs. Tevens werd advies gegeven op de verplichte verlofdagen voor 2024, waarvoor de OR een vragenlijst onder de medewerkers had uitgezet. De OR bracht 3 keer een nieuwsbulletin uit om haar achterban te informeren over wat de OR doet en welke onderwerpen met de directeur-bestuurder besproken zijn. Dit jaar hebben de OR, de RvC, de huurdersbelangenvereniging en het managementteam twee keer een gezamenlijke themabijeenkomst gehad. Onderwerpen die daarin aan de orde kwamen waren onze opgave vanuit het kompas, portefeuillesturing, een sneak preview van ons klantvolgsysteem en onze nieuwe website. Ook werd door middel van een keuzespel inzichtelijk gemaakt hoe we beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten op onze investeringsvraagstukken.

3 OR leden hebben de 2-daagse training corporatiemedezeggenschapsdagen bijgewoond. Daarnaast heeft de OR dit jaar 1 keer contact gehad met OR-leden van de andere VSW-woningcorporaties om kennis met elkaar te delen. In 2023 begon de OR met een volledig leden aantal van 5 personen. Helaas verlieten 2 OR leden vanwege een ander baan de OR. Daarom heeft de OR eind 2023 een verkiezingscampagne opgestart. Naar aanleiding hiervan hebben 2 nieuwe leden zich aangemeld. Zij starten in 2024.

## 10 Financiële prestaties

Wij zijn een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk. We gaan verantwoord om met onze (financiële) middelen en verantwoorden ons transparant. Onze bedrijfsvoering baseren we op een goede interne financiële sturing en risicobeheersing. Zo kunnen we de continuïteit op korte en lange termijn waarborgen.

De planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) vormt de basis voor het organisatorisch en procesmatig vormgeven van de strategische, tactische en operationele organisatie- en risicobeheersing. Dit om onze organisatiedoelen te realiseren. Ons sturingsproces is ingericht op basis van een geïntegreerde en samenhangende P&C-cyclus. Dit proces zorgt voor structurering bij de beheersing van de organisatie, afgestemd op ons nieuwe kompas, het portefeuilleplan 2020-2035 en het duurzaamheidsbeleid 2022-2026. De ambities die we hierin hebben opgenomen passen binnen onze financiële kaders.

### 10.1 Sturen

Onze kasstroomoverzichten (ons huishoudboekje) geven ons inzicht in onze inkomsten en uitgaven, de basis voor onze sturing op kasstromen. Omdat het nodig is om meer betaalbare huurwoningen te realiseren, onze bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen en leefbaarheid te vergroten hebben we onze ambitie stevig opgeschroefd. Ook het betaalbaar houden van woonlasten zien wij als een belangrijke opgave. Tegelijkertijd wordt onze investeringsruimte beperkter, doordat onze inkomsten nagenoeg gelijk blijven en de kosten en rentelasten stijgen. Hierdoor zien we dat ons huishoudboekje steeds minder sluitend wordt, terwijl het in evenwicht houden van onze inkomsten en uitgaven (het duurzaam bedrijfs- of verdienmodel) het vertrekpunt is om financieel gezond te blijven, nu en in de toekomst. Alleen dan kunnen wij blijven bijdragen aan onze doelstellingen. Financiële sturing en integraal overwogen investeringsbesluiten zijn daarom van groot belang om onze middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten. Je kunt je euro namelijk maar 1 keer uitgeven.

#### Interne financiële kaders

Als organisatie willen wij financieel gezond blijven, op korte en lange termijn. Om deze randvoorwaarde te bewaken gebruiken wij in de financiële sturing signaalwaarden, onze zogenoemde vluchtstrook, die we gebruiken als (risico)buffer. Deze waarden zijn strenger dan de eisen die de externe toezichthouder Aw en het borgingsinstituut WSW hanteren. Jaarlijks toetsen wij de robuustheid van onze signaalwaarden aan de hand van strategische risicosessies en daarop gebaseerde scenarioanalyses. De gedachte achter deze vluchtstrook is dat we een veiligheidsmarge hebben om de financiële impact van een risico op te vangen, zonder dat (direct) bijsturing nodig is en het realiseren van de doelstellingen van de organisatie in gevaar kan komen. Onderstaande tabel vat ons huidige financiële kader samen.

Tabel 22: Beoordelingskader versus realisatie

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Norm / signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2023	Realisatie 2022
<b>Continuïteitsratio's</b>				
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	≥ 1,80	2,84	2,89
Loan to Value (LTV)	≤ 85%	≤ 65%	36,4%	26,5%
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 20%	51,9%	66,0%
<b>Discontinuïteitsratio's</b>				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 65%	18,0%	17,2%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 65%	19,6%	18,5%

De ICR is in lijn met 2022. Onze operationele kasstroom is in 2023 met € 1,7 miljoen gedaald, maar omdat ook de betaald interest is gedaald is de ICR ongeveer gelijk gebleven.

Door een daling van de beleidswaarde (zie hiervoor de volgende paragraaf) en een stijging van de schuldpositie is de LTV iets verslechterd. Echter wordt nog ruimschoots voldaan aan de externe norm en interne signaalwaarde. Als gevolg van de daling van de beleidswaarde is ook de solvabiliteit lager, maar nog ruimschoots binnen de gestelde normen. Ook de dekkingsratio en onderpandratio voldoen ruim aan de gestelde normen.

Op basis van onze meerjarenbegroting blijkt dat we ook de komende tien jaren voldoen aan de externe normen. Daaruit blijkt dat we financieel gezond zijn

## 10.2 Financiële prestaties

Ons financieel beleid is gericht op een duurzaam prestatiemodel. Wij richten ons op het toegang houden tot de kapitaalmarkt, het behalen van (voldoende) rendement op de vastgoedportefeuille en het voldoen aan eisen van de externe toezichthouders. Hierbij gaan we ervan uit dat additionele financiering wordt aangetrokken voor investeringen die de toekomstige operationele kasstromen verbeteren. Meestal betekent dit dat nieuwbouw (gedeeltelijk) met vreemd vermogen moet worden gefinancierd.

Woningverbetering en verduurzaming bestaand bezit worden vanuit de lopende exploitatie gefinancierd, omdat deze uitgaven geen financieel rendement opleveren. Dit uitgangspunt toetsen wij over de planningshorizon van minimaal 10 jaar en niet (alleen) per jaarschijf. Bij investeringsbeslissingen worden afwegingen in een bredere context gemaakt, waarbij maatschappelijke afwegingen steeds belangrijker worden. We bewaken onze financiële prestaties door te sturen op resultaat: vermogen, rendement en financiering.

### 10.2.1 Resultaat

#### *(Operationeel) resultaat*

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2023 af met een positief resultaat na belasting van € 7,1 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed met € 37,7 miljoen. Dit is overigens geen contant geld, want wij gaan de woningen niet verkopen. Dit resultaat kunnen we ook niet inzetten voor het realiseren van onze ambitie.

Voor het realiseren van onze ambitie gebruiken we het resultaat uit onze verhuuractiviteiten. In het resultaat uit verhuuractiviteiten laten we alle kosten en opbrengsten met betrekking tot verkoop-opbrengsten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen, onrendabele toppen, vennootschapsbelasting en deelnemingen buiten beschouwing (categoriale model).

In 2023 komt het resultaat uit verhuuractiviteiten uit op € 12,7 miljoen positief. In 2022 bedroeg dit € 16,8 miljoen positief. De winst- en verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. Daarbij worden de opbrengsten en kosten van onze verschillende activiteiten gesplitst per activiteit. Om de functionele indeling te realiseren, is het toerekenen van kosten naar de diverse activiteiten noodzakelijk. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de financiële prestatie van iedere activiteit bijdraagt aan ons totaalresultaat.

Om een beeld te geven van de resultaten uit onze kosten en opbrengsten, lichten wij deze hieronder toe op basis van de categoriale indeling.

Tabel 23: Operationeel resultaat (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2023	Begroting 2023	Vershil realisatie 2023 – begroting 2023	Realisatie 2022	Vershil realisatie 2023 – realisatie 2022
Huren en opbrengsten servicecontracten	61.350	61.074	276	60.145	1.205
Overige bedrijfsopbrengsten	261	366	-105	265	-4
<b>Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen</b>	<b>61.611</b>	<b>61.440</b>	<b>171</b>	<b>60.410</b>	<b>1.201</b>
Personeelskosten	6.142	7.257	-1.115	5.493	649
Onderhoudslasten	23.827	18.919	4.908	16.447	7.380
Leefbaarheid	396	473	-77	469	-73
Lasten servicecontracten	4.111	3.425	686	3.393	718
Overige bedrijfslasten	9.098	8.210	888	7.536	1.562
Heffingen	368	436	-68	4.810	-4.442
<b>Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen</b>	<b>43.942</b>	<b>38.720</b>	<b>5.222</b>	<b>38.148</b>	<b>5.794</b>
<b>Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten</b>	<b>17.669</b>	<b>22.720</b>	<b>-5.051</b>	<b>22.262</b>	<b>-4.593</b>
Financiële baten en lasten	-4.960	-5.387	427	-5.413	453
<b>Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting</b>	<b>12.709</b>	<b>17.333</b>	<b>-4.624</b>	<b>16.849</b>	<b>-4.140</b>

#### Operationeel resultaat ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten bedraagt € 12,7 miljoen en is € 4,6 miljoen lager dan begroot. Dit komt voornamelijk door:

- De loonkosten zijn begroot op basis van 84 fte. De werkelijke personeelsomvang ligt echter onder de 80 fte. Hierdoor vallen de loonkosten ruim € 1 miljoen lager uit dan begroot.
- De onderhoudslasten zijn hoger dan begroot. Dit komt vooral door:
  - Hogere kosten contractonderhoud (€ 0,3 miljoen) door een onvoorziene uitgave voor het reviseren en vervangen van luchtkanalen bij een complex.
  - Hogere kosten van planmatig onderhoud (€ 1,2 miljoen) door uitstel van projecten 2022 naar 2023 (€ 2,4 miljoen) verschuiving investering naar onderhoud op projecten (€ 1,0 miljoen). Daarentegen worden de kosten gedrukt door verschuiving van werkzaamheden naar 2024 (€ 0,7 miljoen), en minder uitgaven op projecten 2023 (€ 1,5 miljoen);
  - Hogere kosten mutatie onderhoud (€ 2,5 miljoen) onder andere door hogere indexatie dan begroot en meer dure mutaties;
  - Hogere kosten van reparatie onderhoud (€ 0,8 miljoen) door hogere indexatie dan begroot; Voor een nadere toelichting op de onderhoudslasten wordt verwezen naar paragraaf 5.3.
- De hogere lasten servicecontracten komen vooral door een toename van de energielasten. Doordat we in de loop van 2022 een nieuwe energieleverancier kregen, hadden we onvoldoende data om deze post goed te begroten.
- De hogere overige bedrijfslasten zijn vooral het gevolg van:
  - meer inhuur door langdurige ziekte en mutatie van personeel (€ 0,3 miljoen),
  - een hogere bijdrage aan BWSA door hogere onderhoudskosten en resultaat op aankopen van standplaatsen en woonwagens (€ 0,2 miljoen),
  - hoger energieverbruik eigen kantoorpanden door stijging van tarieven (€ 0,1 miljoen) en
  - hogere juridische kosten door meer juridische ondersteuning bij leefbaarheidsdossiers (€ 0,1 miljoen).

#### Operationeel resultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat uit verhuuractiviteiten is € 4,1 miljoen lager dan vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt door:

- De huren en opbrengsten servicecontracten zijn € 1,2 miljoen hoger dan vorig jaar door hogere huren (€ 0,5 miljoen) door oplevering nieuwbouw en huurharmonisatie vanuit 2022 en 2023 ( gemiddeld is in 2023 huurverlaging doorgevoerd). Tevens zijn de opbrengsten servicecontracten hoger (€ 1,1 miljoen) door hogere voorschotten en hogere afrekening naar huurders toe (€ 0,4 miljoen) door minder hoge kosten dan waarop voorschotten waren gebaseerd.
- Hogere personeelskosten (€ 0,6 miljoen) door een stijging van het aantal medewerkers.
- De onderhoudslasten zijn gestegen door: Contractonderhoud (€ 0,7 miljoen), Planmatig onderhoud (€ 3,9 miljoen), Mutatieonderhoud (€ 2,0 miljoen), Reparatieonderhoud (€ 0,8 miljoen). De stijging is het gevolg van indexaties en meer planmatig onderhoud doordat bij diverse clusters groot onderhoud en gevelonderhoud heeft plaatsgevonden. Voor mutatieonderhoud is er sprake van meer dure mutaties. Zie voor een toelichting op het onderhoud paragraaf 5.3.
- De overige bedrijfslasten zijn gestegen door hogere kosten voor het op orde brengen van vastgoeddata (€ 0,2 miljoen), ICT kosten € 0,2 miljoen, inhuur € 0,4 miljoen, opleiding € 0,1 miljoen, belastingen € 0,2 miljoen. Ook een hogere bijdrage aan BWSA, het energieverbruik eigen kantoorpanden en juridische kosten waren hoger dan vorig.
- Vorig jaar hebben we € 4,7 miljoen betaald aan verhuurderheffing. Door het vervallen van deze heffing voor 2023 zijn de heffing lager dan vorig jaar. Tevens is de obligoheffing € 0,2 miljoen gestegen.

#### Resultaat na belasting

Het resultaat na belasting bedraagt € 7,1 miljoen en kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel 24: Resultaat na belasting (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2023	Begroting 2023	Vershil realisatie 2023 - begroting 2023	Realisatie 2022	Vershil realisatie 2023 - realisatie 2022
<b>Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting</b>	<b>12.709</b>	<b>17.333</b>	<b>-4.624</b>	<b>16.849</b>	<b>-4.140</b>
Resultaat verkoop	623	973	-350	1.762	-1.139
Fiscale aspecten en resultaat deelnemingen	-3.501	-4.629	1.128	-4.095	594
Waardeveranderingen	-2.768	-4.890	2.122	27.094	-29.862
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>7.063</b>	<b>8.787</b>	<b>-1.724</b>	<b>41.610</b>	<b>-34.547</b>

#### Resultaat na belasting ten opzichte van de begroting

Het resultaat na belasting bedraagt € 7,1 miljoen en is ruim € 1,7 miljoen lager dan begroot. Naast de mutatie in het resultaat in verhuuractiviteiten wordt dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeverandering van onze vastgoedportefeuille. Deze bestaat vooral uit de marktwaardestijging van ons bezit van € 39,0 miljoen (begroot 30,6 miljoen) en het onrendabele deel van onze investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw van - € 42,1 miljoen (begroot - € 35,0 miljoen) door meer onrendabele investeringen in nieuwbouw.

De stijging van de marktwaarde is altijd lastig te prognosticeren en is onder meer het gevolg van de WOZ-waarde stijging en de marktomstandigheden. Een nadere toelichting op de marktwaarde is opgenomen in de volgende paragraaf en de jaarrekening.

Het negatieve fiscale resultaat bestaat vooral uit de acute last van € 2,1 miljoen (begroot € 4,1 miljoen) en een stijging van de belastinglatentie met € 1,4 miljoen (begroot € 0,5 miljoen). De acute last is lager door een lager commercieel resultaat voor belastingen.

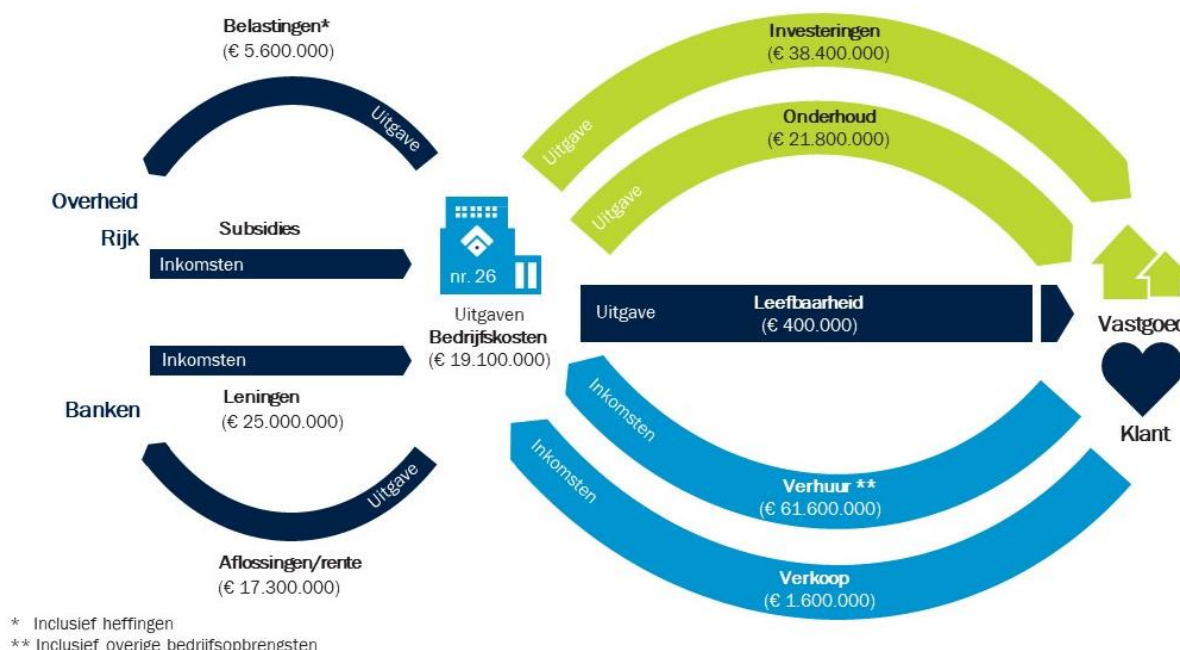
*Resultaat na belasting ten opzichte van voorgaand boekjaar*

Ten opzicht van vorig jaar zien we dat het resultaat € 34,5 miljoen lager is dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door meer onrendabele investeringen welke zijn gestegen van € 12,1 miljoen naar € 42,1 miljoen. Deze stijging wordt enerzijds veroorzaakt door meer onrendabele investeringen in nieuwbouw (zie ook paragraaf 4.6.2) en anderzijds door meer investeringen in ons bestaande bezit, onder meer in energetische maatregelen zoals beschreven in paragraaf 5.2.

Tevens zien we dat er minder verkopen zijn in 2023 (5 eenheden) dan in 2022 (11 eenheden) waardoor het resultaat op verkopen €1,1 miljoen lager is.

*Kasstromen*

*Figuur 6: Verloop van kasstromen (op hoofdlijnen) in het boekjaar*



De liquide middelen zijn gedaald met € 14,4 miljoen van € 16,5 miljoen naar € 2,1 miljoen. De mutatie bestaat uit:

- Saldo operationele kasstroom: € 9,6 miljoen (2022: € 11,3 miljoen). De lagere kasstroom wordt vooral veroorzaakt door hogere uitgaven voor onderhoud (€ 6,1 miljoen). Daar staat tegenvoer dat er geen verhuurderheffing meer hoeft te worden betaald (€ 4,7 miljoen in 2022).
- Saldo investeringskasstroom: - € 36,8 miljoen (2022: - € 12,1 miljoen). Dit komt vooral door hogere verbeteruitgaven (+ € 17,7 miljoen) in ons bestaande bezit in verband met verduurzaming zoals beschreven in hoofdstuk 5. Daarnaast is er € 4,9 miljoen meer uitgegeven aan nieuwbouw.
- Saldo financieringskasstroom: € 12,8 miljoen (2022: € 5,7 miljoen). Er is € 7,0 miljoen minder aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken en € 14,1 miljoen minder afgelost op geborgde leningen dan in 2022.

## 10.2.2 Vermogen

### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde*

In 2023 zien we een voorzichtig herstel van de koopwoningmarkt. Waar de prijzen de eerste helft van het jaar relatief gelijk bleven zien we dat het vertrouwen in de markt weer toeneemt. De gemiddelde verkoopprijs ligt 5,3% hoger dan eind 2022. Door een dalende hypotheekrente en stijgende inkomens kan er meer worden betaald. Daarnaast blijft er druk op de bestaande koopwoningmarkt door onder meer beperkte nieuwbouw. Doordat de rente in de tweede helft van het jaar stabiliseerde en doordat er een grote vraag blijft naar woningen steeg de woningprijs in de tweede helft van het jaar.

Na een fase van hoge rendementen is door gestegen rente in 2022 en begin 2023 en maatregelen in de fiscaliteit het rendement voor beleggers gedaald. Ook het wetsvoorstel Betaalbare huur zorgt dat voornamelijk de financiering van middenhuur minder aantrekkelijk wordt voor beleggers. Dit heeft een beperkt prijsverlagend effect op de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met circa € 47 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 1,3 miljard. Dit betreft een waardegroei van 3,5%.

### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

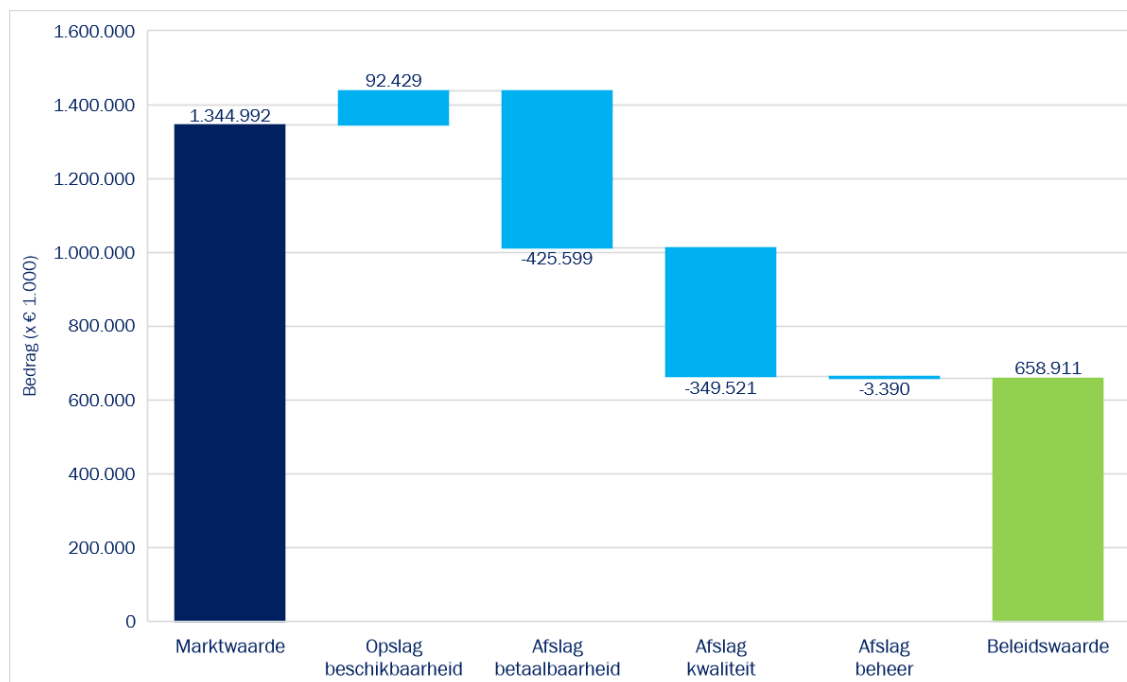
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hierboven staat toegelicht. Dit komt, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Daarbij zoeken we in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF<sup>3</sup>-berekening van de marktwaarde.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De onderstaande figuur, ook wel de 'waterval' genoemd, geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. In de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening worden de vier stappen uitgebreid toegelicht.

---

<sup>3</sup> De Discounted Cash Flow methode (DCF methode) is een waarderingsmethode waarmee de waarde kan worden bepaald van investeringsobjecten, activa, projecten, enzovoorts.

Figuur 7: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze beleidswaarde, ultimo 2023



#### Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De vermogenspositie bepaalt onze financiële continuïteit en of wij op langere termijn onze maatschappelijke taak kunnen invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is echter sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed.

De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. De omvang van het daarbij gepresenteerde eigen vermogen geeft een indruk van onze financiële armslag, die natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed: de beleidswaarde. Daarmee is de marktwaarde in verhuurde staat (=balanswaardering in de jaarrekening) geen juiste weergave van onze verdien capaciteit als woningcorporatie. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2023 en in overeenstemming met de voor 2023 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag, zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt ons dan ook niet rijker.

Per 31 december 2023 is in totaal € 629 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 617 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid. De mogelijkheden voor corporaties om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de

markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

#### *De marktwaarde en beleidswaarde nader verklaard*

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over onze verdien capaciteit, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen wordt geëxploiteerd, zoals vastgelegd in ons Portefeuilleplan, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

De beleidswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhoud- en beheerkostenbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 68% van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 33% van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 25: *Beleidswaarde 31-12-2023 (x € 1.000)*

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.248.510</b>	<b>96.482</b>	<b>1.344.992</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	89.137	3.292	92.429
Betaalbaarheid (huren)	-414.740	-10.859	-425.599
Kwaliteit (onderhoud)	-336.429	-13.093	-349.521
Beheer (beheerkosten)	-4.903	1.513	-3.390
<b>Subtotaal afslagen</b>	<b>-666.935</b>	<b>-19.147</b>	<b>-686.082</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>581.575</b>	<b>77.335</b>	<b>658.911</b>

Tabel 26: *Beleidswaarde 31-12-2022 (x € 1.000)*

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.205.904</b>	<b>93.013</b>	<b>1.298.917</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	183.503	12.045	195.548
Betaalbaarheid (huren)	-435.536	-17.389	-452.925
Kwaliteit (onderhoud)	-161.201	-7.106	-168.307
Beheer (beheerkosten)	-15.308	995	-14.313
<b>Subtotaal afslagen</b>	<b>-428.542</b>	<b>-11.455</b>	<b>-439.997</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>777.362</b>	<b>81.558</b>	<b>858.920</b>

De beleidswaarde is met € 200 miljoen gedaald naar € 658,9 miljoen. De opslag beschikbaarheid is gedaald met ruim € 100 miljoen. Vorig jaar was er bij de marktwaarde in 74% van de complexen een hogere marktwaarde in het doorexploiteerscenario. Dit jaar is dat in 18% van de complexen het geval. Hierdoor is er nu bij meer complexen sprake van een afslag beschikbaarheid doordat hier de lagere waarde op basis van doorexploiteren in plaats van uitponden wordt gehanteerd.

De grootste afname wordt veroorzaakt door een stijging van de onderhoudsnorm waardoor de afslag kwaliteit stijgt met € 210 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door verwachte hogere kosten van zowel planmatig als dagelijks onderhoud.

### 10.2.3 Treasury

Woningcorporaties zijn voor een groot deel gefinancierd met aangetrokken leningen. Dat geldt ook voor ons. Daarom is treasury een belangrijk onderdeel in de financiële huishouding binnen onze organisatie. We spreiden renterisico's en optimaliseren de leningportefeuille en vervalkalender bij het aantrekken van additionele financiering voor onze geplande activiteiten en aflossen van vervallen leningen. Het beleid en de organisatie is vastgelegd in het treasurystatuut en de uitvoering in het treasuryjaarplan.

#### *Financiering en risicospreiding*

Eind 2023 hadden wij een leningenportefeuille van € 244,0 miljoen. Deze bestaat uit aangetrokken leningen ter waarde van € 247,0 miljoen, minus € 3 miljoen teruggestort op de roll-over lening. De roll-over lening gebruiken we om flexibel te blijven. Deze lening bedraagt € 10,0 miljoen en kan wekelijks worden herzien tot een minimum van € 2,0 miljoen. Per ultimo 2023 is € 7,0 miljoen opgenomen.

Ons beleid is gericht op het minimaliseren van het renterisico en maximaliseren van de spreiding. We monitoren ons renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille (risico uit contracten) en op basis van de bedrijfseconomische methode<sup>4</sup> (inclusief alle kasstromen). Bij beide methodes hanteren wij in de bewaking als norm een maximaal renterisico van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. In alle jaren blijft het renterisico uit contracten beneden deze maximale norm.

In 2023 hadden wij een herfinancieringsopgave. Wij losten in totaal € 12,2 miljoen aan leningen af (in 2022 was dit € 26,3 miljoen): € 10 miljoen fixe-leningen en € 2,2 miljoen annuïtaire leningen. We sloten nieuwe leningen af voor € 20 miljoen (in 2022 was dit € 40 miljoen) en namen van de roll-over lening € 5 miljoen op. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille bedroeg eind 2023 18,1 jaar (2022: 18,3 jaar). De gemiddelde rentevoet ultimo 2023 was 2,34% (2022: 2,38%). Onze herfinancieringsopgave voor 2024 bedraagt € 17,8 miljoen.

#### *Waarborg werkzaamheden stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn*

Op 3 januari 2023 ontving De Goede Woning ontheffing op grond van artikel 21a, lid 3 Ww en artikel 12, lid 2 a BTIV, voor het verschaffen van vermogen aan stichting Beheer Woonwagens en Stadplaatsen Apeldoorn (BWSA) ter grootte € 165.690, teneinde de werkzaamheden van BWSA te waarborgen.

#### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Op 24 juli 2023 ontvingen we de borgingsbrief 2023-2025 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de borgbaarheid en het borgingsplafond en inclusief een financiële analyse. Het WSW geeft aan dat wij in onze begroting 2023 en verder (dPi22) zijn uitgegaan van prudente aannames en uitgangspunten waarmee de exploitatiekasstroom, ook met inzichten in 2023, op hoofdlijnen een plausibele ontwikkeling laat zien. WSW ziet ook een sterke stijging van ons investeringsprogramma en onze leningenportefeuille en acht het onzeker of wij in staat zijn dit programma conform het tempo in de begroting uit te voeren. Het WSW neemt hier ook ons track record van de afgelopen jaren in mee. Het WSW ziet hierdoor reden om in het borgingsplafond een negatieve correctie toe te passen voor 2025. Hiermee wordt de begrote groei op voorhand aangehouden voor 2025 en blijft het plafond gelijk aan dat per 2024.

<sup>4</sup> Bedrijfsrenterisico op basis van de bedrijfseconomische methode: het renterisicovolume aan de hand van het (netto) geldvolume per jaar dat gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie (veelal positief), (des)investeringen en het portefeuille-renterisico uit bestaande contracten.

In het voorjaar 2024 zal WSW op basis van de begroting 2024/dPi23 onze financieringsbehoefte voor 2025 opnieuw beoordelen.

#### *Strategisch programma: obligolening*

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van het WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo<sup>5</sup> zeker en voorkomt dat het WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie, waarbij roll-over leningen met variabele hoofdsom voor 75% worden meegenomen. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Wij hebben onze lening ad € 6,1 miljoen (ultimo 2023) aangetrokken bij de BNG Bank (€ 5,8 miljoen ultimo 2022).

### **10.3 Fiscaliteiten**

Na goed overleg met de Belastingdienst hebben we besloten dat we vanaf 2023 niet meer samenwerken onder het convenant Horizontaal Toezicht. De nieuwe regels van de zogeheten Doorontwikkeling Horizontaal Toezicht maakten dat wij hiertoe besloten hebben. Het niet meer werken onder het convenant betekent niet dat we fiscale risico's niet meer beheersen. Dit blijft een onderdeel van onze fiscale visie en processen.

Onze fiscale visie is een afgeleide van de volkshuisvestelijke doelstelling. Binnen deze doelstelling wordt in openheid naar de Belastingdienst gestreefd naar het minimaliseren van de effectieve belastingdruk voor De Goede Woning. De daarmee behaalde besparingen worden ingezet voor de volkshuisvestelijke doelstellingen. Dit laat zich onder andere in de volgende elementen karakteriseren:

- Geen onzekerheden over de gevolgen van onze fiscale standpunten ultimo boekjaar in de jaarrekening
- Efficiënt inrichten van activiteiten die samenhangen met belastingen
- Een adequaat beheersingssysteem voor fiscale processen, onder meer zodanig inrichten dat de aangiften BTW, VpB, LB, vanuit het proces juist en volledig zijn
- Een open houding bij fiscale zaken en dat uitstralen
- Vooraf fiscale casussen bespreekbaar maken met de Belastingdienst

#### *Beheersing fiscale risico's*

De fiscale risico's in onze processen blijven wij monitoren. Dat doen wij onder andere door periodieke afstemming met onze externe adviseur. In deze periodieke afstemming werkten we in 2023 onder andere aan het opstellen van een tax control framework. Eind 2023 is dit framework afgerond. Vanaf 2024 vormt dit, samen met het interne controleplan de input voor onze controlewerkzaamheden.

Daarnaast hebben wij een fiscale commissie samengesteld, waarin betrokken medewerkers en onze externe adviseur gezamenlijk periodiek actuele ontwikkelingen met betrekking tot vastgoed bespreken.

#### *Taxplanning VPB*

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 zijn ingediend en door de Belastingdienst definitief opgelegd conform de ingediende aangiften.

---

<sup>5</sup> Gecommiteerd obligo: het bedrag dat wij in ieder geval direct ter beschikking moeten kunnen stellen als het WSW daarom verzoekt. Dit is een van de manieren van WSW om haar vermogenspositie in stand te houden.

## 11 Kengetallen

Tabel 27: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2019	2020	2021	2022	2023
1. Zelfstandige woonegelegenheden	7.699	7.726	7.743	7.766	7.794
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	61	61
3. Onzelfstandig: woonwagens/ standplaatsen	107	105	104	99	96
4. Intramurale zorg	157	157	158	158	158
5. Garages/ parkeerplaatsen	711	709	696	694	698
6. Overige verhuureenheden	144	144	144	143	142
<b>Totaal</b>	<b>8.879</b>	<b>8.902</b>	<b>8.906</b>	<b>8.921</b>	<b>8.949</b>

Tabel 28: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2019	2020	2021	2022	2023
1. In exploitatie: aantal opgeleverd nieuwbouw	0	20	18	41	19
2. In exploitatie: aantal teruggekocht	17	18	11	15	12
3. Uit exploitatie: aantal (toekomstige) sloop	0	0	-2	-24	0
4. Uit exploitatie: aantal verkocht	-6	-9	-7	-11	-5
5. Overig	-1	-4	-4	-3	-1

Tabel 29: Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2019	2020	2021	2022	2023
1. Goedkoop	899	835	1.008	944	952
2. Betaalbaar	5.331	5.506	5.800	5.641	5.777
3. Duur	1.209	1.117	713	978	963
4. Boven liberalisatiegrens	428	434	387	363	259
<b>Totaal</b>	<b>7.867</b>	<b>7.892</b>	<b>7.908</b>	<b>7.926</b>	<b>7.951</b>

Tabel 30: Verhuren van woningen

Verhuren van woningen	2019	2020	2021	2022	2023
1. Mutatiegraad (%)	8,1	7,9	7,2	6,7	6,7
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	6.821	6.925	7.040	6.984	7.034
3. Huurachterstand in % jaarhuur*	0,6	0,6	1,1	1,1	1,1
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	1,04	1,01	0,88	0,90	1,21

\* t/m 2020 zittende huurders; vanaf 2021 zittende + vertrokken huurders. In 2020 was dit 1,11%

Tabel 31: Kosten van onderhoud van de woningen

Soort onderhoud	2019	2020	2021	2022	2023
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	7.601	6.541	6.341	7.997	11.362
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	888	819	791	879	1.235
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.288	1.161	1.248	1.223	1.799
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	2.175	1.980	2.039	2.101	3.033

Tabel 32: Financiële continuïteit

<i>Financiële continuïteit</i>	2019	2020	2021	2022	2023
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	73,9%	75,5%	76,3%	76,7%	74,8%
2. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	52,0%	56,6%	58,6%	66,0%	51,9%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	3,4%	2,7%	2,7%	2,4%	2,4%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	27.000	27.100	26.700	27.300	28.800
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	1.318	1.734	1.614	1.401	1.178
6. Bedrijfslasten per woning (€)	2.178	2.316	2.819	2.169	1.899

\* conform waarderingshandboek

\*\* op basis van directe methode

Tabel 33: Personeelsbezetting, ultimo jaar

<i>Personeelsbezetting</i>	2019	2020	2021	2022	2023
1. Aantal fte (excl. detachering)	61,7	64,3	65,3	70,3	72,39
2. Aantal personeelsleden	70	73	73	77	80
3. Aantal woningen per fte	125,8	121,2	119,6	111,4	108,5

## 12 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

### *Inleiding*

De RvC kijkt terug op een succesvol en tevredenstellend jaar. Er zijn geen grote onverwachte problemen geweest. Maar het is wederom een jaar waarin we extra bewust zijn geweest van onze rol en positie als sociale verhuurder en het maatschappelijk belang van ons als corporatie in het kader van de woningnood.

De Goede Woning staat voor nieuwe uitdagingen die ook vertaald zijn in het nieuwe ondernemingsplan, het kompas 'Samen verder buurten'. Voor een deel is met dit kompas doorgezet op de ingeslagen weg, maar de uitdagingen in het speelveld zijn ook van invloed op de prioriteiten die de corporatie stelt. Denk hierbij aan een verdere en versnelde verduurzaming van het bezit, meer doen voor het middensegment en zorgen voor meer veerkracht en vitaliteit in onze buurten. Maar ook een ambitie om meer woningen toe te voegen in de stad en daarmee een positieve bijdrage te leveren bij het vergroten van de slaagkansen van woningzoekenden en het (deels) oplossen van de woningnood. De verdere invulling van de ambities vraagt inzet van iedereen en we hebben hier als raad veel waardering voor.

Begin 2023 is door de visitatiecommissie van Ecorys het visitatierapport opgeleverd. We zijn trots op de uitkomsten van dit rapport en kunnen leren van de aandachtspunten die zijn meegegeven. Het was mooi om met de betrokken belanghebbenden in gesprek te gaan over de uitkomsten en te luisteren naar de aandachtspunten die zij de organisatie willen meegeven, maar vooral ook vanuit hun kant stappen willen zetten in een verdere samenwerking.

Verder hebben we in 2023 als RvC onze rol als toezichthouder, adviseur en werkgever vervuld. We zien dat de organisatie er goed voor staat, zowel in ontwikkeling als financieel. Ook zijn we waar mogelijk actief in het netwerk in de branche, onder andere via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Tot slot wil de RvC meegeven zeer content te zijn met zowel de bestuurlijke als ambtelijke inzet van de organisatie.

In de nu volgende paragrafen leggen we als RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden.

### **12.1 Over besturen en toezichthouden**

De basis voor ons toezicht is de Governancecode 2020 die sinds 1 januari 2020 van kracht is en onze visie op besturen en toezicht houden. We onderschrijven deze code en leven deze geheel na. Om de vijf principes van de Governancecode levendig te houden, is afgesproken een aantal keer per jaar een principe te agenderen om gezamenlijk te doorgronden en te doorleven. Dit wordt veelal gekoppeld aan de onderwerpen die op de agenda staan. In 2023 is de Governancecode wat prominenter aan de orde geweest via onder andere de volgende onderwerpen: de visitatie, het risicomanagementbeleid, de klokkenluidersregeling en het vastgoedbezit van het bestuur en/of de commissarissen. Hieronder wordt per principe aangegeven hoe de RvC hier invulling aan geeft.

*Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht: het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop.*

De Goede Woning werkt vanuit een ondernemingsplan, vertaald naar een concreet jaarplan en begroting, en rapporteert over de behaalde resultaten. Het ondernemingsplan wordt mede gevoed door de gemeentelijke woonvisie, gesprekken met onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel, de uitkomsten uit de visitatie, klanttevredenheidsonderzoeken en de Aedes-benchmark.

In het kompas 2023-2027 'Samen verder buurten' staan de belangrijkste opgaven waarmee De Goede Woning haar verantwoordelijkheid en aandeel neemt in de volkshuisvesting in de stad Apeldoorn. Opgaven waar we ook als RvC volledig achter staan.

Op bestuurlijk niveau is De Goede Woning bij diverse onderwerpen actief betrokken binnen de stad Apeldoorn, de Stedendriehoek en de Provincie Gelderland. Denk hierbij aan de verduurzamingsopgave, de woonruimteverdeling en de noodzakelijke nieuwbouwoopgave in de stad. We worden hier door de bestuurder en de organisatie goed bij betrokken, bijvoorbeeld door het organiseren van themasessies en informatie bij de vergaderingen.

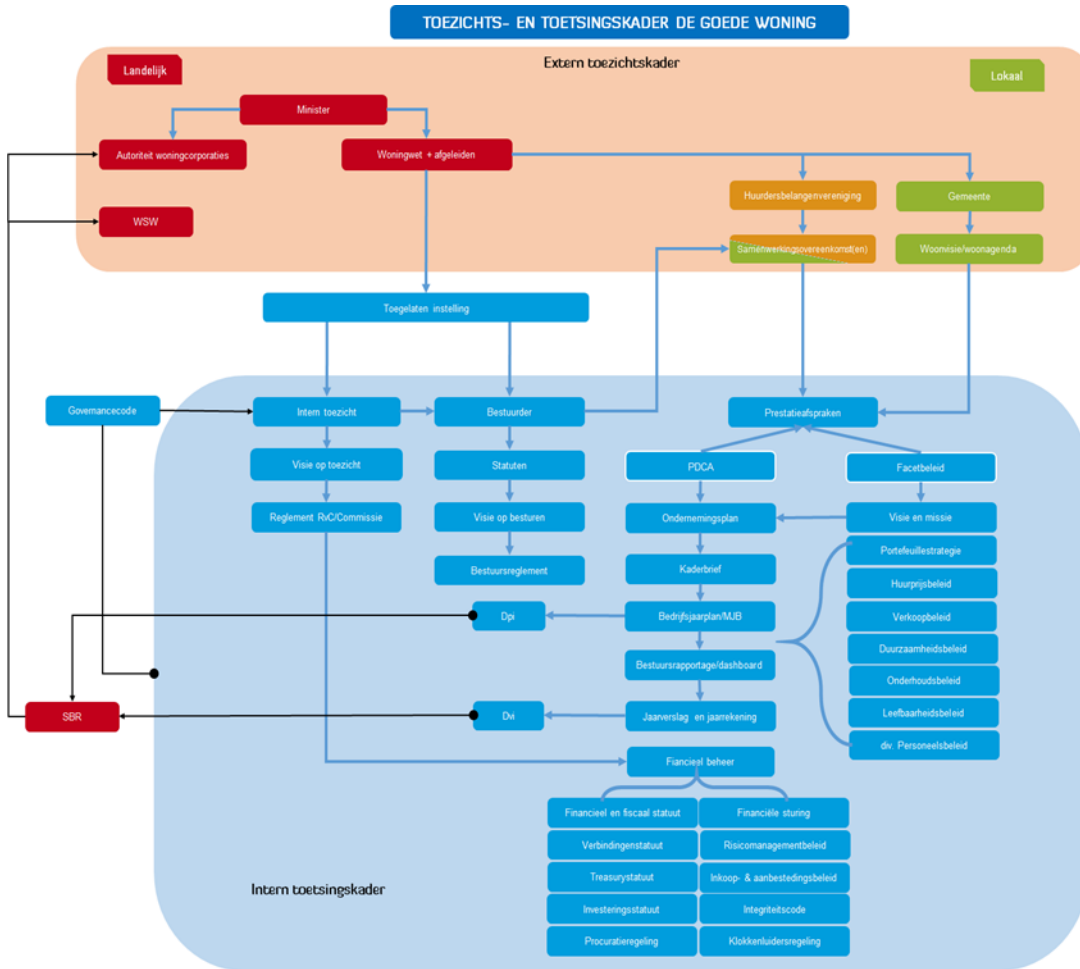
In 2022 heeft de visitatie plaatsgevonden over de periode 2018-2022. Het rapport hierover is begin 2023 gepubliceerd. De raad is zeer tevreden met de uitkomsten: mooie cijfers en feedback die de organisatie helpt om verdere stappen te maken. Samen met het bestuur is een reactie gegeven op het rapport.

Ook als raad willen we continu leren en verbeteren en een bijdrage leveren aan een open en integere cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De RvC heeft de integriteitscode ondertekend en bespreekt dit thema openlijk met elkaar. In 2023 was dit thema in combinatie met de naleving van de Governancecode nadrukkelijk aan de orde rondom het thema vastgoedbezit. De wijze waarop de RvC hierin heeft gehandeld, wordt verderop in dit verslag weergegeven. Daarnaast is eind 2023 de klokkenluidersregeling aangepast aan een wijziging in de wet- en regelgeving.

De kernwaarden van De Goede Woning, spelen eveneens een rol in de afwegingen, beoordelingen, meningen en het handelen van de RvC. Iedere RvC-vergadering sluiten we af met een korte evaluatie.

De uitvoering van onze werkzaamheden vindt plaats binnen een uitgebreid wettelijk toezichtkader en een in samenspraak tussen de RvC en de bestuurder opgesteld toetsingskader waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van De Goede Woning worden getoetst. We hebben dit als volgt schematisch weergegeven.

Figuur 8: Overzicht toezicht- en toetsingskader Raad van Commissarissen



*Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.*

De bestuurder en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen met feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. We werken open en transparant. De bestuurder legt middels rapportages en de agendering van onderwerpen formeel verantwoording af aan de RvC. Met veel zorg en aandacht wordt hiervoor twee keer per jaar een tertiaalrapportage opgesteld en besproken en eens per jaar de jaarstukken.

In het eerste tertiaal is daarnaast inzicht gegeven in het aantal ingediende klachten door middel van de rapportage van de KLAC (regionale klachtencommissie) en de woonruimteverdeling via de rapportage van Woonkeus Stedendriehoek. Mooi om te zien dat in het kompas de ambitie is opgenomen het aantal klachten over de dienstverlening te verminderen. De inzet door de organisatie hierop is ook terug te zien in de daling van het aantal klachten dat uiteindelijk terecht komt bij de KLAC.

De vergaderingen worden door de organisatie goed voorbereid. De documenten die in de commissies en aan de RvC worden voorgelegd, zijn van goede kwaliteit. Datzelfde geldt voor de verslaglegging van de vergaderingen. De oplegnotities zijn aangescherpt, zodat helder wordt welke expliciete besluiten worden genomen en op basis waarvan.

De RvC legt jaarlijks verantwoording af middels haar bijdrage aan het jaarverslag. Dit verslag is onderdeel van het totale jaarverslag over 2023 en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

*Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.*

Blijven leren is voor de RvC niet alleen een verplichting, maar vooral een vanzelfsprekendheid. De opleidingsbijeenkomsten en themabijeenkomsten worden gebruikt om een thema met elkaar te verdiepen. Ook wordt bij een aantal reguliere vergaderingen voorafgaand een thema besproken. In 2023 is door de RvC samen met de bestuurder en het managementteam één opleidingsbijeenkomst gevolgd. Deze werd verzorgd door Finance Ideas en had als thema Wonen en Zorg.

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast zijn er functie-specifieke profielen opgesteld. Zowel de commissarissen als de bestuurder investeren continu in hun kennis en kunde. In selectieprocedures wordt onder andere aandacht besteed aan de teamsamenstelling, waarbij aandacht is voor voldoende diversiteit, invulling van de verschillende portefeuilles, persoonlijke stijlen, teamdynamiek en countervailing power.

Zowel de bestuurder als de commissarissen zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de organisatie en in de stad. Door de commissarissen zijn naast de opleidingsbijeenkomsten georganiseerd door De Goede Woning, ook aanvullend diverse bijeenkomsten en opleidingsbijeenkomsten van onder andere de VTW<sup>6</sup> gevolgd. Zie hiervoor ook de overzichten van de commissarissen (§ 12.7).

De honorering van de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld. De honorering van alle leden van de RvC voldoet aan de WNT<sup>7</sup> en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. De honorering over 2023 is opgenomen in het overzicht van de commissarissen (§ 12.7).

Op 2 februari 2024 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder begeleiding van een extern bureau. Aan het eind van de bijeenkomst is de tijd genomen om een aantal aspecten te bespreken met de bestuurder.

*Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.*

Naast het zichtbaar zijn en participeren in de VSW stakeholdersbijeenkomst, de jaarlijkse themabijeenkomsten met RvC, managementteam (MT), OR en huurdersbelangenvereniging, zijn de bestuurder en RvC-leden ook aanwezig op bijvoorbeeld nieuwjaarsbijeenkomsten of openstelling van nieuwbouwprojecten.

In 2023 vonden twee themabijeenkomsten plaats. De eerste themabijeenkomst stond in het teken van onze opgaven vanuit het kompas: de opgavemanagers hebben de deelnemers meegenomen in de opgaven en aangegeven wat de organisatie te wachten staat en tegen welke dilemma's zij aanlopen. Tot slot is nog een presentatie gegeven door de energiecoaches van De Goede Woning over de resultaten van een uitgevoerde pilot. De tweede themabijeenkomst ging over het thema portefeuillesturing. De beleidsadviseur en assetmanager namen de aanwezigen mee met een aantal thema's. Daarnaast werd het "De Goede Woning keuzespel" gespeeld aan de hand van een aantal investeringsvragen. Tot slot werd nog een sneak preview gegeven van het klantvolgsysteem en de nieuwe website.

In juni is door de organisatie een stakeholderbijeenkomst georganiseerd voor partijen die betrokken waren bij de visitatie. Tijdens deze bijeenkomst heeft de visitatiecommissie een presentatie gegeven van de belangrijkste uitkomsten en is de organisatie in gesprek gegaan met de aanwezigen over een aantal thema's die in het rapport opvielen:

- Sociaal domein, samenwerking verdiepen

<sup>6</sup> VTW: Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

<sup>7</sup> WNT: Wet normering topinkomens

- Nieuwbouw, samen de schouders eronder
- Moment van rust creëren (vertragen) en op sommige punten juist gas geven

De verdieping hiervan in de gesprekken geeft de organisatie weer waardevolle informatie om met deze thema's aan de slag te gaan. Het is fijn dat wij als raad bij deze bijeenkomst betrokken waren en hierover ook in gesprek konden met onze stakeholders.

Eens per twee jaar organiseren de samenwerkende woningcorporaties in de stad een stakeholdersconferentie. In 2023 heeft een dergelijke bijeenkomst niet plaatsgevonden. Wel wordt er aan het begin van het jaar een nieuwjaarsreceptie door de VSW-corporaties georganiseerd voor stakeholders, waar ook de RvC voor wordt uitgenodigd. Daarnaast vond op 1 juni de jaarlijkse bijeenkomst vanuit Woonkeus Stedendriehoek plaats voor huurdersorganisaties. Hierbij waren ook de huurdercommissarissen aanwezig.

Op 7 november vond er een bijeenkomst plaats met de gezamenlijke RvC's van de Apeldoornse woningcorporaties. Doel van dergelijke bijeenkomsten is om met elkaar kennis te maken, maar ook actuele thematieken met elkaar te verdiepen. In 2023 stond deze bijeenkomst in het teken van het thema Wonen en Zorg.

Bij de vervulling van de taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de (toekomstige) bewoners en de gemeente. Zo spreekt de RvC expliciet over de maatschappelijke legitimiteit bij onderwerpen als bijvoorbeeld de prestatieafspraken, het huurbeleid en de Aedes-benchmark. En voelt de RvC zich betrokken op stakeholder- en netwerkbijeenkomsten.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging De Sleutel is goed. Dat geldt ook voor het contact met de ondernemingsraad. Op 31 maart 2023 heeft het jaargesprek met de OR plaatsgevonden en op 6 februari 2023 vond het jaargesprek met de huurdersorganisatie plaats. Daarnaast is ook met hen gesproken tijdens de themabijeenkomsten. Als daarvoor aanleiding is, weet men elkaar over en weer te vinden. We hechten hier veel belang aan en hebben grote waardering voor hun inzet voor de huurders en de organisatie.

*Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.*

Risicomanagement is inmiddels goed doorontwikkeld bij De Goede Woning. Jaarlijks worden onder leiding van de bestuurscontroller de strategische risico's in beeld gebracht en voeren we daarover het gesprek. Periodiek rapporteert de bestuurscontroller over de financiële en niet-financiële risico's die De Goede Woning loopt, de aard en omvang (kans en impact) van deze risico's en de genomen en mogelijk te nemen maatregelen ter beheersing van die risico's ten behoeve van het bestuur en de RvC. Deze rapportage is een integraal onderdeel van de tertiaalrapportage. Daarnaast worden regulier in de auditcommissie de openstaande issues doorgesproken van thema's die naar voren komen vanuit bijvoorbeeld de Managementletter van de accountant en interne audits. In 2023 is afgesproken dit onderdeel te laten zijn van de tertiaalrapportages en niet regulier in de auditcommissie te laten terugkomen. In 2023 is de nieuwe externe accountant, Mazars, aan de slag gegaan. De contacten zijn goed. In december heeft voorafgaand aan de auditcommissie het jaargesprek met de accountant plaatsgevonden.

Ook is binnen de RvC stilgestaan bij een aantal samenwerkingsverbanden, onder andere de samenwerking binnen VSW en het Warmtenet Kerschoten. Daarnaast is aan de hand van diverse investeringsvoorstellen het gesprek gevoerd over de investering versus de maatschappelijk context.

*Transparantie gesprek over vastgoedbezit*

Naar aanleiding van het onderzoek door Nieuwsuur over het vastgoedbezit onder corporatiebestuurders en commissarissen is ook bij De Goede Woning direct intern onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek kwam naar

voren dat er twee commissarissen zijn met vastgoedbezit dat zij niet voor eigen bewoning gebruiken. De bestuurder en de overige commissarissen bezitten alleen vastgoed voor eigen bewoning.

- Een commissaris bezit sinds 2018 een woning binnen het werkgebied van de corporatie (in Apeldoorn) en verhuurt deze woning in de vrije sector. Daarnaast bezit zij sinds 2022 een woning buiten het werkgebied die in de sociale huur volgens het woningwaarderingstelsel wordt verhuurd aan een familielid.
- Een commissaris bezit sinds 2011 een woning buiten het werkgebied. Eerst ten behoeve van eigen bewoning en sinds december 2017 verhuurd in de vrije sector en mogelijk in de toekomst weer voor eigen gebruik.

Op verzoek van het onderzoeksteam van Nieuwsuur is informatie gedeeld over dit vastgoedbezit. Intern zijn medewerkers op de hoogte gesteld van het onderzoek.

Vooruitlopend op richtlijnen vanuit de toezichthouders is hierover binnen de RvC meerdere malen het gesprek gevoerd: op 26 juni 2023, 18 september (en de vervolvergadering op 25 september) en op 24 november.

Omdat er in juni nog geen richtlijnen waren is toen nog niet gesproken over de mogelijke consequenties. Wel is aangegeven dat de RvC zich houdt aan de basisprincipes vanuit de Governancecode. Verder is afgesproken om dit onderwerp mee te nemen naar het regulier gesprek tussen de Aw, de bestuurder en de voorzitter van de RvC op 14 augustus. De Aw zag vooralsnog geen beletsel. Er is nadien echter wel een verzoek gekomen tot nadere informatie over het vastgoedbezit binnen het werkgebied. Uiteindelijk is eind september 2023 de handreiking 'Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' beschikbaar gesteld door Aedes en VTW. Deze heeft momenteel geen status, maar dient vooral om de RvC's te faciliteren bij de gesprekken over dit onderwerp. Wanneer de handreiking in de toekomst wordt overgenomen in de Governancecode ontstaat de situatie dat vastgoedbezit anders dan de eigen woning in het woningmarktgebied niet houdbaar is in combinatie met een RvC-lidmaatschap van een woningcorporatie. Gegeven de onzekerheid over de status van de handreiking in relatie tot de Governancecode heeft de commissaris met vastgoedbezit binnen het werkgebied het besluit genomen om per 31 december 2023 af te treden. De Aw is hiervan op de hoogte gesteld.

De Aw heeft op 22 november 2023 een brief gestuurd naar aanleiding van hun eerdere verzoek tot nadere informatie. Zij constateren dat wij als raad over dit onderwerp met elkaar in gesprek zijn gegaan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het aftreden van de commissaris met vastgoedbezit in het werkgebied. Met dit besluit beschouwt de Aw deze aangelegenheid als afgedaan. De RvC blijft hierover met elkaar het gesprek voeren. Ook in de procedure van de benoeming van twee nieuwe kandidaat-leden in 2024 is dit een punt van aandacht.

## **12.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

De RvC vergadert minimaal drie maal in de eerste helft van het jaar en twee maal in de tweede helft van het jaar en verder zo vaak de RvC dat nodig acht. In 2023 waren in totaal 8 reguliere RvC-vergaderingen. Op 31 maart is kort vergaderd in verband met het goedkeuren van de reactie op het visitatierapport. Op 18 september is gebruik gemaakt van de reservevergadering in verband met de Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Kerschoten. Daarnaast is die datum (en voortgezet op 25 september) het gesprek gevoerd over het vastgoedbezit en de consequenties vanuit de handreiking die hierover was opgesteld door VTW/Aedes.

Naast het reguliere overleg zijn er overlegmomenten met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook worden bijeenkomsten van de organisatie bijgewoond, zoals een nieuwjaarsbijeenkomst en/of stakeholderbijeenkomst. In 2023 is voorafgaand aan een aantal reguliere vergaderingen aandacht besteed aan actuele onderwerpen. Zo houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de

organisatie, bij de bewoners en de stakeholders. Hierna een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die in de reguliere RvC-vergaderingen aan de orde zijn geweest.

Tabel 34: *Belangrijkste onderwerpen reguliere RvC-vergaderingen 2023*

Onderwerpen	Toelichting *
Strategie	Tertiaalrapportages, Jaarstukken 2022 (bestuursverslag), Jaarplan 2022, BOD Prestatieafspraken 2024, Managementletter en accountantsverslag, Integriteitscode, organisatieplan, Jaarplan 2024
Investerings en financiën	Procuratieregeling 2023, Kaderbrief 2022, Jaarstukken 2022 (financieel), Begroting 2024 en meerjarenbegroting 2024-2033, Handeling- en toetsingskader (des)investerings, Treasurystatuut, Treasurajaarplan. Opdrachtbrief accountantscontrole, Investeringsbesluiten diverse locaties, overdracht verbinding WoningNet, Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Kerschoten. Samenwerkingsovereenkomst Host City.
Controller	Jaarplan 2023 en Jaarverslag 2022 bestuurscontroller, Risicomanagementbeleid
Governance	Visitatierapport, Herbenoeming de heer Jaspers, Rooster van aftreden, werving- en selectieprocedure voorzitter en commissaris, werkwijze commissie Volkshuisvesting, bezoldiging 2024, Klokkenluidersregeling
Ingekomen stukken	Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek, adviezen De Sleutel, Jaarverslag KLAC, brieven WSW, brieven Aw

\* Zie voor meer details de genomen RvC-besluiten per vergadering in paragraaf 11.8.

#### *RvC-commissies*

We werkten in 2023 met drie commissies die voorafgaand aan de bespreking en besluitvorming in de RvC veel werk verzetten. Veel van de genoemde onderwerpen zijn dan ook eerst besproken in de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie of de volkshuisvestingscommissie. De commissies dienen als klankbord voor de organisatie en adviseren de voltallige RvC op specifieke thema's.

#### *Auditcommissie*

Het doel van de commissie is het adviseren van de voltallige RvC en daarbij mening vormen op financiële en control thema's. Onderwerpen die aan de orde komen hebben onder andere betrekking op de interne risicobeheersing, verslaglegging, de auditfunctie, risicomanagement en compliance. De commissie kwam in 2023 vijf maal samen. De vergaderingen worden zowel door de organisatie als de leden goed voorbereid. De verslagen zijn van goede kwaliteit en worden in de eerstvolgende RvC-vergadering ter informatie aangeboden. Ook wordt vanuit de auditcommissie op bepaalde agendapunten een advies uitgebracht aan de RvC. Een korte samenvatting van het gesprek en het advies wordt opgenomen in de oplegmemorandum die met het desbetreffende onderwerp naar de RvC gaat.

#### *Volkshuisvestingscommissie*

Het doel van de commissie is het adviseren van de voltallige RvC en daarbij mening vormen op volkshuisvestelijke en maatschappelijke thema's. Onder andere onderwerpen die betrekking hebben op de kwaliteit, het beheer en de ontwikkeling van de voorraad worden in deze commissie besproken. De commissie kwam in 2023 twee maal samen en was hierbij ook vooral een klankbord op een aantal thema's voor het bestuur. Net als bij de auditcommissie wordt het verslag in de RvC-vergaderingen ter informatie aangeboden en wordt waar nodig een advies uitgebracht aan de RvC.

Na de commissievergadering in juni is de werkwijze geëvalueerd. Geconstateerd werd dat er bij het deel van de commissie volkshuisvesting strategische thema's aan de orde kwamen die relevant zijn voor de voltallige RvC. Daarnaast was de commissie ook bedoeld als klankbord voor de organisatie over volkshuisvestelijke thema's en bijvoorbeeld bij de volkshuisvestelijke uitwerking van onderhanden projecten. In het verleden werden dergelijk discussies in de voltallige RvC gevoerd. Deze klankbordfunctie blijkt in de praktijk dan ook een gemis voor de niet aangesloten RvC-leden. Hierom is voorgesteld om voorafgaand aan een aantal RvC-vergaderingen een beeldvormende en meningsvormende bijeenkomst te

organiseren van 1 uur. Hierbij zijn alle RvC-leden aanwezig. Na de zomer is deze methode toegepast voor het bespreken van het Jaarplan 2024 voor de organisatie. Deze hernieuwde werkwijze wordt in de tweede helft van 2024 weer geëvalueerd.

#### *Selectie- en remuneratiecommissie*

De commissie ondersteunt de werkgeversrol van de RvC en adviseert de voltallige RvC op thema's als werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de RvC. De commissie is bij elkaar gekomen in verband met de herbenoeming van de heer Jaspers als lid van de RvC, ter voorbereiding van de (tussentijdse) evaluaties met de bestuurder (halfjaar- en jaargesprek) en ter voorbereiding van de procedure voor de opvolging van de huidige voorzitter en de commissaris met vastgoedprofiel. Ook is er overlegd over de (voorbereiding van de) zelfevaluatie.

Met betrekking tot de opvolging heeft de commissie een aantal gesprekken gehad in verband met de selectie van het externe bureau die dit proces begeleidt. De verwachting is dat voor de zomer 2024 de twee nieuwe kandidaat leden benoemd kunnen worden. Meer over de werving staat beschreven bij de samenstelling en functioneren van de raad.

#### *Onderwerpen agenda diverse commissies*

De onderwerpen die in 2023 op de agenda van de commissies stonden staan in het volgende overzicht.

Tabel 35: *Onderwerpen op de agenda 2023 van de commissies van de RvC*

<i>Commissie</i>	<i>Onderwerpen agenda 2023</i>
Auditcommissie	Jaarverslag en jaarplan bestuurscontroller, diverse investeringsvoorstellen, Jaarrekening 2022, Kaderbrief 2024, Issuelijst bestuurscontroller, Jaarstukken, Tertiaalrapportages, opdrachtbrief en controleplan accountant, (meerjaren)begroting, Managementletter, reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut, Treasuryjaarplan 2024.
Selectie- en remuneratiecommissie	Jaardoelen bestuurder, functioneren bestuurder, herbenoeming RvC-lid, bezoldiging, zelfevaluatie en wervingsprocedure nieuwe leden.
Volkshuisvestingscommissie	Concept bestuursverslag 2022, update belangrijkste lopende projecten planmatig onderhoud en verduurzaming, evaluatie werkwijze commissie, 1e tertiaalrapportage, BOD 2024 (dilemma's).

## **12.3 Verslag vanuit de werkgeversrol**

De Goede Woning heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een RvC en een directeur-bestuurder. De taken van de RvC en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn weer uitgewerkt in het reglement voor de bestuurder en het reglement voor de RvC. De RvC benoemt het bestuur en beoordeelt het functioneren. Deze werkgeversrol vindt primair plaats door de remuneratiecommissie. Twee keer per jaar spreekt de commissie met de bestuurder over het functioneren in een functioneringsgesprek in het voorjaar en een jaargesprek/beoordeling in het najaar. Tijdens het beoordelingsgesprek worden ook afspraken gemaakt voor het komend jaar. Met de bestuurder worden jaarlijks doelstellingen afgesproken. Over de realisatie van deze doelstellingen is met de bestuurder gesproken in het jaargesprek eind 2023. Voor 2024 zijn nieuwe/geactualiseerde doelstellingen overeengekomen.

## **12.4 Verslag vanuit de klankbordfunctie**

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Met name de RvC-commissies worden gebruikt als klankbord voor het bestuur bij bijvoorbeeld beleidsvorming of het goedkeuren van verantwoordingsdocumenten. Maar ook in de RvC-vergaderingen is ruimte voor deze

klankbordfunctie om thematieken met elkaar te bediscussiëren. De voorzitter van de RvC heeft periodiek een bilateraal overleg met de bestuurder. Ook in dit overleg is gelegenheid tot klankborden. In de RvC vindt vervolgens een korte terugkoppeling plaats van dit bilateraal overleg.

## 12.5 Samenstelling en functioneren

De RvC bestaat sinds 2021 uit vijf leden; twee mannen en drie vrouwen. De samenstelling is in 2023 niet gewijzigd. Wel heeft mevrouw M.M. Seip eind 2023 het besluit genomen om haar commissariaat bij de RvC van De Goede Woning per 31 december 2023 te beëindigen. Verder heeft op 26 juni 2023, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw, de herbenoeming plaatsgevonden van de heer P.C. Jaspers. Per 1 juli 2023 is hij voor een periode van vier jaar herbenoemd. Op basis hiervan is het rooster van aftreden per die datum geactualiseerd.

Tabel 36: Rooster van aftreden RvC

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. J.A. Gerritsen	29 maart 2016	29 maart 2024	Nee
Mw. E.G. Pieters	29 maart 2018	29 maart 2026	Nee
Dhr. P.C. Jaspers	1 juli 2019	1 juli 2027	Nee
Mw. A. Hartstra	1 januari 2021	1 januari 2025	Ja
Mw. M.M. Seip	1 januari 2021	31 december 2023	Nee

### Samenstelling commissies

Met ingang van 2022 werkt de RvC, naast de reguliere vergaderingen, met drie commissies: de auditcommissie, selectie- en remuneratiecommissie en de volkshuisvestingscommissie.

Tabel 37: Samenstelling van de functies en commissies van de RvC

Naam	Profiel	RvC	Audit-commissie	Remuneratie-commissie	Volkshuisvestings-commissie
J.A. Gerritsen	Bestuurlijk	Voorzitter		Lid	
E.G. Pieters	Juridisch, HBV	Lid/Vicevoorzitter		Lid	Lid
P.C. Jaspers	Financieel	Lid	Voorzitter		
A. Hartstra	HRM	Lid		Voorzitter	
M.M. Seip	Vastgoed, HBV	Lid	Lid		Voorzitter

### Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Voor 2023 gold een minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben het afgelopen jaar voldaan aan deze PE-verplichting. In het overzicht Raad van Commissarissen staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2023 en welke relevante cursussen/seminars hiervoor zijn gevolgd.

### Zelfevaluatie

Eind november 2023 was de zelfevaluatie gepland. Echter door omstandigheden zag de RvC zich genoodzaakt het moment te verzetten naar begin 2024. Op 2 februari 2024 vond, onder externe begeleiding, de zelfevaluatie van de RvC plaats. Ter voorbereiding zijn alle RvC-leden, bestuurder, bestuurscontroller en bestuurssecretaris geïnterviewd. Het doel van de zelfevaluatie was om de afgelopen periode te evalueren: wat gaat goed en wat is kenmerkend voor de RvC. Daarnaast is gesproken over de samenstelling van de RvC, de samenwerking tussen de RvC en de directeur-bestuurder en de focuspunten voor het komend jaar/komende jaren. Over deze onderwerpen is open en reflecterend met elkaar gesproken. Zowel de RvC als de betrokkenen van het bestuursteam kijken tevreden terug op de samenwerking. De voorgenomen acties vanuit de zelfevaluatie 2022 zijn opgevolgd. Deelname aan de RvC

wordt door de leden energie gevend ervaren. De openheid en de constructieve werkrelatie geven vertrouwen in het voortzetten van de vruchtbare en over en weer inspirerende samenwerking in de komende periode.

## 12.6 Overzicht Raad van Commissarissen

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Dhr. J.A. Gerritsen (1948)</b>
Functie RvC	Voorzitter; Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
In functie sinds	29 maart 2016
Herbenoemd per	29 maart 2020
Aftredend per	29 maart 2024
Vergoeding 2023	€ 22.440
Relevante hoofdfunctie	Geen
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Vrienden Nationaal Jeugdorkest</li> <li>Voorzitter stichting Het Dorp en stichting Vrienden van Het Dorp</li> <li>Voorzitter stichting Dat Bolwerck</li> </ul>
Relevante cursussen/seminars	<ul style="list-style-type: none"> <li>VTW ALV &amp; Afscheidssymposium Guido van Woerkom, voorzitter VTW - Verbeelden, verbinden en vertrouwen</li> <li>Wonen en Zorg (Finance Ideas)</li> </ul>
PE-punten in 2023	5

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Mw. E.G. Pleters (1970)</b>
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Vicevoorzitter, lid Selectie- en Remuneratiecommissie, lid Volkshuisvestingscommissie
Profiel	Juridische zaken
In functie sinds	29 maart 2018
Herbenoemd per	29 maart 2022
Aftredend per	29 maart 2026
Vergoeding 2023	€ 14.960
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier</li> <li>Lid RvC BYK Netherlands B.V.</li> <li>Lid RvC Stichting Reggewoon</li> </ul>
Relevante cursussen/seminars	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor commissarissen van woningcorporaties (VTW)</li> <li>Wonen en Zorg (Finance Ideas)</li> </ul>
PE-punten in 2023	8

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Dhr. P.C. Jaspers (1965)</b>
Functie RvC	Lid; Voorzitter Auditcommissie
Profiel	Financiën en Control
In functie sinds	1 juli 2019
Herbenoemd per	1 juli 2023
Aftredend per	1 juli 2027
Vergoeding 2023	€ 14.960
Relevante hoofdfunctie	Bestuurslid Bpf SPW
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim
Relevante cursussen/seminars	<ul style="list-style-type: none"> <li>VTW lunchwebinar-Thema: Nationale Prestatieafspraken</li> <li>Wonen en Zorg (Finance Ideas)</li> </ul>
PE-punten in 2023	4 (norm 5 PE punten wel gehaald met gebruik van overschot 2022)

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Mw. A. Hartstra (1971)</b>
Functie RvC	Lid; Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Vergoeding 2023	€ 14.960
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources bij Alliade
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht, lid van de commissie Kwaliteit &amp; Veiligheid, Topaz, Leiden</li> <li>Lid Raad van Toezicht, lid van de remuneratiecommissie, Pro Persona, Wolfheze (vanaf april 2022)</li> </ul>
Relevante cursussen/seminars	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen en Zorg (Finance Ideas)</li> <li>De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen (VTW)</li> </ul>
PE-punten in 2023	5

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Mw. M.M Seip (1970)</b>
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie, voorzitter Volkshuisvestingscommissie
Profiel	Vastgoed
In functie sinds	1 januari 2021
Afgetreden per	31 december 2023
Herbenoembaar per	n.v.t.
Vergoeding 2023	€ 14.960
Relevante hoofdfunctie	Zelfstandige
Relevante nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Zorgcollectief Midden-IJssel/ Oost-Veluwe; Samenwerkingsverband kleine zorgorganisaties</li> <li>Lid RvC Wooncorporatie ProWonen</li> </ul>
Relevante cursussen/seminars	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen en Zorg (Finance Ideas)</li> <li>Financieel beleid (Finance Ideas)</li> </ul>
PE-punten in 2023	5

## 12.7 Vergadering en overleg

### Besluitenlijst RvC-vergadering 6 februari 2023

- De RvC keurt het investeringsvoorstel Flexwonen (N.23-003) goed. Hiermee is goedkeuring gegeven aan de volgende besluiten:
  - Het goedkeuren van dit fase document en over te gaan naar de realisatiefase
  - Akkoord te gaan met de aankoop van 28 flexwoningen voor een maximaal investeringsbedrag van € 4.599.000
  - Akkoord te gaan met de gezamenlijke aankoop in VSW-verband en het aangaan van de benodigde overeenkomsten die hier betrekking op hebben

Onder de opschortende voorwaarden:

  - Goedkeuring van de RvC's van de drie corporaties
  - Planologische procedure gereed voor tekenen overeenkomst
- De RvC keurt de overdracht van de verbinding (aandelen) met WoningNet NV aan Fien Wonen voor de totale waarde van de aandelen ad € 777 goed.
- De RvC stelt het verslag van 12 december 2022 (V.22-041) met bovengenoemde aanpassing onder dankzegging vast.
- De RvC heeft kennis genomen van het Jaarverslag 2022 van de bestuurscontroller en keurt het jaarplan 2023 van de bestuurscontroller met de genoemde opmerkingen goed.

#### Besluitenlijst RvC-vergadering 31 maart 2023

1. De RvC stelt het verslag van 6 februari 2023 (V.23-009) met bovengenoemde aanpassing onder dankzegging vast.
2. De RvC keurt de reactie, met een aantal tekstuele wijzigingen, namens bestuur en RvC op het visitatierapport 2018-2022 goed. Dit document wordt toegevoegd aan het definitieve visitatierapport.

#### Besluitenlijst RvC-vergadering 19 april 2023

1. De RvC stelt het verslag van 31 maart 2023 (V.23-012) met een tekstuele aanpassing onder dankzegging vast.
2. De RvC keurt de Kaderbrief 2024 (N.23-024), met een kleine tekstuele aanpassing, goed.
3. De RvC keurt het 'Handelings- en toetsingskader (des)investeringen' (N.23-020) goed. In de begroting 2023 zijn drie planmatig onderhoudsprojecten opgenomen, die qua omvang van het investeringsbedrag (het verbetercomponent) onder de werking van het investeringsstatuut zouden moeten vallen. Deze komen dit jaar niet via een separaat investeringsbesluit bij de RvC, de RvC stemt hiermee in.
4. De RvC keurt het fasedocument Haalbaarheidsfase Molenstraat Centrum (N.23-022) goed. De RvC geeft hierbij goedkeuring aan:
  1. Het goedkeuren van de haalbaarheidsfase en over te gaan naar de ontwerpfase.
  2. Akkoord te gaan met woningtypering van ca 85 appartementen met een GO variërend van ca 42, 60 en 72 m<sup>2</sup>.
  3. Akkoord te gaan een huurniveau van € 452,00, € 647,00 en € 693,00 per maand (prijspeil 2023).
  4. Akkoord te gaan met een investering van € 20.752.200 incl. btw (prijspeil 2023).
  5. Akkoord te gaan met het (verder) voeren van gesprekken met OMA/Trebbe en de gemeente Apeldoorn en het sluiten van een intentieovereenkomst tussen OMA/Trebbe, gemeente Apeldoorn en De Goede Woning met daarin onder andere programma, PvE planning en de overeengekomen financiële kaders.
  6. Het monitoren en begeleiden van de ontwikkeling ten aanzien van het gewenste programma, de woningplattegronden, het standaard PvE en toe te passen onderhoudsvriendelijk materialen
  7. Te onderzoeken wat het effect op het rendement is van:
    - a. het meenemen van de huurderiving door het creëren van een gemeenschappelijke ruimte in de rendementsberekening
    - b. het huurprijsniveaus op deze binnenstedelijke locaties per PMC met één huurprijscategorie te verhogen. En de effecten hiervan op de IRR door te rekenen.
    - c. de combinatie van a. en b.
  8. Indien de te maken keuzes n.a.v. punt 7 onvoldoende soelaas bieden, eenmalig akkoord te gaan met het inzetten van het maatschappelijk budget voor het beschikbaar stellen van twee appartementen voor de realisatie van een gemeenschappelijke ruimte.
5. De RvC geeft goedkeuring aan de voorgenomen herbenoeming van de heer P.C. Jaspers als lid van de Raad van Commissarissen per 1 juli 2023 voor de periode van vier jaar.
6. De RvC keurt, met de verwerking van de aanpassingen, het Risicomanagementbeleid goed.

#### Besluitenlijst RvC-vergadering 26 juni 2023

1. De RvC keurt het bestuursverslag 2022 goed en stelt de jaarrekening 2022 vast.
2. Aansluitend op bespreking, goedkeuring en vaststelling van het 'Jaarstukken 2022', inclusief de door de accountant goedgekeurde jaarrekening over dat jaar, en gehoord hebbende de adviezen van de accountant naar aanleiding van de controlebevindingen over 2022, besluit de RvC om: De verantwoordelijk bestuurder, de heer R. van Beek, over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 decharge te verlenen over het door hem in 2022 gevoerde beleid.
3. De RvC stelt het verslag van 19 april 2023 (V.23-020) onder dankzegging vast.
4. De RvC keurt het BOD 2024-2025 goed.

5. De RvC geeft goedkeuring aan de herbenoeming van de heer P.C. Jaspers als lid van de Raad van Commissarissen van De Goede Woning per 1 juli 2023 voor de periode van vier jaar.

#### *Besluitenlijst RvC-vergadering 18 september 2023*

1. De RvC keurt het principebesluit Warmtenet Kerschoten (N.23-059) goed.
2. De RvC stelt het benoemingbesluit M.M. Seip na aftreden J.A. Gerritsen uit.
3. De RvC stelt het stappenplan werving en selectie nieuwe commissaris RvC, onder aanpassing van de rol van De Sleutel, vast.

#### *Besluitenlijst RvC-vergadering 25 september 2023 (heropende vergadering 18 september 2023)*

1. Het verslag van 18 september 2023, V.23-031-I, wordt vastgesteld.
2. De positie van voorzitter wordt opnieuw vacant gesteld en de remuneratiecommissie beoordeelt het proces dat moet worden doorlopen.

#### *Besluitenlijst RvC-vergadering 30 oktober 2023*

1. Het verslag van 26 juni 2023, V.23-028, wordt met voorgestelde wijzigingen, vastgesteld.
2. Het verslag van 25 september (heropende vergadering 18 september), V.23-031-II, wordt ongewijzigd vastgesteld.
3. De RvC keurt het haalbaarheidsdocument fase 1 Salland (N.23-063) goed en geeft hiermee goedkeuring aan de volgende besluiten:
  1. Het goedkeuren van de haalbaarheidsfase en over te gaan naar de ontwerpfase.
  2. Akkoord te gaan met woningtypering van 64 nieuwbouwwoningen.
  3. Akkoord te gaan een huurniveau van € 647,19, € 693,60 en € 808,06 (prijspeil 2023).
  4. Akkoord te gaan met een investering van € 17.680.000 incl. btw (prijspeil 2023).
  5. Akkoord te gaan met een deficit in de grondexploitatie van € 6.788.839 incl. btw (prijspeil 2023).
  6. Akkoord te gaan met het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente Apeldoorn voor begeleiding van procedures en ruilen/overdragen van gronden.
  7. Het nemen van het sloopbesluit voor de 24 woningen.
  8. Start met selectie van een aanbieder voor de nieuwbouwwoningen.
4. De RvC keurt, onder voorwaarde dat de organisatie onderzoekt of het rendement kan worden verhoogd naar boven de 1%, het haalbaarheidsdocument fase 1 Steenbeek (N.23-062) goed met het en geeft hiermee goedkeuring aan de volgende besluiten:
  1. Het goedkeuren van de haalbaarheidsfase en over te gaan naar de ontwerpfase.
  2. Akkoord te gaan met woningtypering van 10 nieuwbouw-, 6 'school'woningen en 1 studio met een GO variërend van ca. 63 resp. ca. 89 en 30 m2.
  3. Akkoord te gaan een huurniveau van € 693,19 en € 452,20 (prijspeil 2023).
  4. Akkoord te gaan met een investering van € 5.165.000 incl. btw (prijspeil 2023).
  5. Akkoord te gaan met het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente Apeldoorn voor aankoop van de grond en casco ten behoeve van het betreffende programma.
  6. Selectie van een aanbieder voor de nieuwbouwwoningen.
5. De opdrachtbrief aan de accountant wordt goedgekeurd.
6. De Governanceagenda 2024 wordt goedgekeurd.

#### *Besluitenlijst RvC-vergadering 6 december 2023*

1. Het verslag van 30 oktober 2023, V.23-040, wordt met voorgestelde wijzigingen, vastgesteld.
2. De RvC geeft goedkeuring op de afspraken voor de Woningcorporaties zoals die in de Samenwerkingsovereenkomst Hostcity Apeldoorn zijn neergelegd.
3. De RvC keurt de meerjarenbegroting 2024-2033 goed.
4. De RvC keurt de opgenomen investeringsprojecten goed.
5. De RvC keurt het Reglement Financieel beleid en beheer (N.23-076) goed.

6. De RvC keurt het Treasurystatuut (N.23-077) goed.
7. De RvC keurt het Treasuryjaarplan 2024 goed. Door middel van goedkeuring van voorliggend treasuryjaarplan wordt door de RvC mandaat gegeven aan de directeur-bestuurder voor de volgende vermelde treasury-gerelateerde acties in 2024:  
Acties waarvoor mandaat vereist is:
  - 1) Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2025 tot maximaal € 79,3 mln.
  - 2) Overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen en eventueel herfinancieren van roll-over lening LBBT 9829 per 2 april 2024 (zie paragraaf 5.2).
  - 3) Aanpassen van de hoofdsom én overeenkomen van de bereidstellingsprovisie en de opslag van de Obligolening per 30 november 2024.
 Overige acties:
  - 4) Evalueren van de dienstverlening van de huisbank (conform treasurystatuut vindt dit jaarlijks plaats).
  - 5) Actualiseren van het treasurystatuut indien hier aanleiding toe is.
  - 6) Verkennen van mogelijkheden voor invullen financieringsbehoefte niet-DAEB tak.
 Acties die verplicht zijn uit hoofde van nieuwe wet- en regelgeving worden direct aan de RvC gemeld. Door goedkeuring te verlenen aan dit treasuryjaarplan, gaat de RvC tevens akkoord met de op treasury van toepassing zijnde normen, zoals vermeld in hoofdstuk 6 (Normenkader) van dit treasuryjaarplan.
8. De RvC keurt de Klokkenluidersregeling, met de verwerking van voorgestelde aanpassingen, goed.
9. De RvC keurt de Bezoldiging voor 2024 van de leden commissarissen en de voorzitter van De Goede Woning goed. Hiermee wordt goedkeuring gegeven aan:
  - De uitgangspunten voor de besluitvorming van het honorarium
  - De bezoldiging voor 2024 toe te passen volgens de Beroepsregel 2022 (adviesregeling), te weten:
    - o Bezoldiging voorzitter: € 23.400
    - o Bezoldiging commissaris: € 15.600

## 12.8 Tot slot

Vanaf deze plek willen wij alle medewerkers, het bestuur, het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Sleutel en de direct betrokkenen van De Goede Woning bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. De Goede Woning staat er mede door hun inzet goed voor. We sluiten met trots een succesvol jaar af en gaan door op de ingeslagen weg.

### Voornemens 2024

In 2024 zorgen we er voor dat de RvC wordt aangevuld met gekwalificeerde kandidaten en investeren we op de teamvorming en de samenwerking van de raad. Daarnaast zien we voor de corporatie een jaar met nieuwe uitdagingen en thema's die we als raad ook graag blijven volgen. Ook worden er verdere stappen gezet in de ontwikkeling van de organisatie en staat De Goede Woning voor de opgave om te bouwen, verduurzamen en bijdragen aan meer woningen in de gemeente Apeldoorn te realiseren en een bijdrage te leveren aan veerkrachtige en vitale wijken. Dat vraagt tijd en een grote inspanning van de hele organisatie. Maar zijn ook thema's waar wij als RvC ons steentje graag aan bijdragen!

Apeldoorn, 10 juni 2024

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Mw. E.G. Pieters

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. A. Hartstra



# Jaarrekening

## 13 Jaarrekening

### 13.1 Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.248.510.204	1.205.904.106
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	96.482.245	93.013.438
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	74.155.948	71.592.041
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	9.838.922	164.829
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.428.987.319</b>	<b>1.370.674.414</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.116.737	2.128.116
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>2.116.737</b>	<b>2.128.116</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	3.2	2.730.278	4.217.008
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>2.731.348</b>	<b>4.218.078</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.433.835.404</b>	<b>1.377.020.608</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	946.732	887.340
Overige voorraden	4.2	0	54.000
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>946.732</b>	<b>941.340</b>
<b>Vorderingen</b>	5		
Huurdebiteuren	5.1	414.584	420.784
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	4.859.087	1.764.832
Overige vorderingen	5.3	373.713	674.171
Overlopende activa	5.4	1.090.272	403.231
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>6.737.656</b>	<b>3.263.018</b>
<b>Liquide middelen</b>	6	2.143.256	16.519.547
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>9.827.644</b>	<b>20.723.905</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>1.443.663.048</b>	<b>1.397.744.513</b>

	Toe- lichting	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
Passiva			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserves	7.1	628.565.334	617.100.362
Overige reserves	7.2	443.642.023	413.496.989
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	7.063.083	41.610.006
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.079.270.440</b>	<b>1.072.207.357</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>8</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	38.489.478	21.742.025
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>38.489.478</b>	<b>21.742.025</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>9</b>		
Schulden aan banken	9.1	226.233.400	219.046.197
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	64.977.649	63.793.886
Overige schulden	9.3	23.647	23.647
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>291.234.696</b>	<b>282.863.730</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>10</b>		
Schulden aan overheid		41.568	37.962
Schulden aan banken	10.1	17.812.797	12.260.617
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.591.742	1.675.254
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	4.685.083	1.599.104
Overige schulden	10.3	1.298.600	600.084
Overlopende passiva	10.4	5.238.644	4.758.380
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>34.668.434</b>	<b>20.931.401</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>1.443.663.048</b>	<b>1.397.744.513</b>

## 13.2 Winst- en verliesrekening

Functioneel model	Toe-lichting	2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	11	57.831.728	57.196.419
Opbrengsten servicecontracten	12.1	3.307.659	2.641.360
Lasten servicecontracten	12.2	-4.110.567	-3.393.008
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.369.905	-3.993.116
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-27.327.124	-19.223.382
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.750.207	-7.213.714
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>22.581.584</b>	<b>26.014.559</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.578.352	4.116.151
Toegerekende organisatiekosten		-81.330	-59.987
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-914.879	-2.319.742
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	16	<b>582.143</b>	<b>1.736.422</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-42.058.657	-12.112.987
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	37.732.293	40.755.087
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	1.259.489	-1.558.738
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-3.066.875</b>	<b>27.083.362</b>
Opbrengsten overige activiteiten		5.475	5.196
Kosten overige activiteiten		-40.861	-34.488
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	18	<b>-35.386</b>	<b>-29.292</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	22	<b>-2.483.476</b>	<b>-2.041.241</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	23	<b>-2.053.490</b>	<b>-1.646.251</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		314.377	181.290
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.274.655	-5.593.944
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	24	<b>-4.960.278</b>	<b>-5.412.654</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>10.564.222</b>	<b>45.704.905</b>
Belastingen	25	-3.501.139	-4.094.899
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>7.063.083</b>	<b>41.610.006</b>

### 13.3 Kasstroomoverzicht

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2023	2022
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	57.677.645	57.355.291
Vergoedingen	3.698.458	2.912.654
Overige bedrijfsontvangsten	42.477	129.387
Ontvangen interest	172.409	42.510
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>61.590.989</u>	<u>60.439.842</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	6.231.653	5.531.213
Onderhoudsuitgaven	21.778.273	15.717.237
Overige bedrijfsuitgaven	12.904.339	10.241.509
Betaalde interest	5.157.576	5.970.199
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	368.464	150.317
Verhuurderheffing	0	4.667.319
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	426.502	401.369
Vennootschapsbelasting	5.170.314	6.435.485
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>52.037.121</u>	<u>49.114.648</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.553.868</b>	<b>11.325.194</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.574.433	3.067.164
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	547.000
Verkoopontvangsten grond	0	500.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>1.574.433</u>	<u>4.114.164</u>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	12.431.122	7.540.785
Verbeteruitgaven	22.037.658	4.302.446
Aankoop	2.616.127	3.849.280
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	796.603	400.658
Sloopuitgaven	100.518	172.172
Investeringen overig	427.731	247.052
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>38.409.759</u>	<u>16.512.393</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-36.835.326</u>	<u>-12.398.229</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	71.661	333.175
Ontvangsten overig	0	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>71.661</u>	<u>333.175</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-36.763.665</b>	<b>-12.065.054</b>

	2023	2022
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	32.000.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-12.166.494	-26.304.543
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.833.506</b>	<b>5.695.457</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-14.376.291</b>	<b>4.955.597</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>16.519.547</b>	<b>11.563.950</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>2.143.256</b>	<b>16.519.547</b>

## 13.4 Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Woningstichting De Goede Woning is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Wij hebben specifieke toelating in de regio en zijn werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Apeldoorn, de feitelijke vestigingsplaats is Sleutelbloemstraat 26 te Apeldoorn. De activiteiten worden uitgevoerd vanuit de vestigingsplaats Apeldoorn.

De Goede Woning staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 08017332.

## 13.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van De Goede Woning is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV), Titel 9 boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Continuïteit van de activiteiten

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Op basis van deze jaarrekening en de meest recente meerjarenbegroting voldoen de ratio's voor de komende 5 jaar aan zowel onze interne signaalwaarden als het beoordelingskaders van het AW en WSW. Middels scenario-analyses monitoren wij de impact van mogelijke ontwikkelingen zoals rente- of prijsstijgingen.

### Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van De Goede Woning.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt deels gebruik gemaakt van taxaties. Het bedrijfsonroerendgoed en de parkeergelegenheden in de niet-DAEB tak zijn in 2023 getaxateerd door een externe taxateur. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

## Stelselwijzigingen

In 2023 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

## Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de parameters als gevolg van marktontwikkelingen, de rekenmethodiek als gevolg van het geactualiseerde Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en mutaties in het bezit. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde onder 1.1 Vastgoed in exploitatie.

## Presentatiewijzigingen

In 2023 hebben zich geen presentatiewijzigingen voorgedaan.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

### *Primaire financiële instrumenten*

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva".

### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

### *Hedge-accounting*

De Goede Woning past geen hedge-accounting toe.

## 13.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen met een gereguleerd contract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed (MOG) is bedrijfsonroerendgoed (BOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de 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 waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De Goede Woning hanteert de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor DAEB en niet-DAEB-woongelegenheden, MOG, DAEB-parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en de full versie voor BOG en niet-DAEB-parkeergelegenheden. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basis versie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basis versie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde

bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

#### *Onderhoud en verbetering*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Goede Woning 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 De Goede Woning. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-)methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. 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 Goede Woning bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Goede Woning hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 78% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Goede Woning en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. De Goede Woning heeft hiervoor de 15-jaars onderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2024-2033 als uitgangspunt genomen.
4. 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 Goede Woning en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerlasten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. De Goede Woning hanteert hiervoor de beheerlasten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2024-2033 als uitgangspunt.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

#### *Herclassificatie*

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik. Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

#### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting zoals bedoeld in de Koopgarantbepalingen.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

#### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Activering vindt plaats vanaf een minimale aanschafwaarde van € 450 (fiscale ondergrens).

### Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij De Goede Woning ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

### Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### 3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,7%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente op langlopende leningen (2,3%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%). Voor de jaren 2024 en verder is het toepasselijke tarief gehanteerd uit het Belastingplan 2024, zijnde 25,80%.

De latente belastingvorderingen hebben hoofdzakelijk betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat bestemd is voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en de langlopende schulden.

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor de verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. Dit is verwerkt als herclassificatie bij het vastgoed in exploitatie. Deze herclassificatie heeft geen impact op vermogen en resultaat. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. Voor vastgoed verkocht onder voorwaarden dat wordt teruggekocht ten behoeve van de verkoop wordt de verkrijgingsprijs bepaald op basis van de terugkoopwaarde (zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting zoals bedoeld in de Koopgarantbepalingen). Dit is eveneens als herclassificatie verwerkt bij deze post. Ook deze herclassificatie heeft geen impact op vermogen en resultaat.

#### 4.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De overige voorraden hebben betrekking op onderhoudsmaterialen. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

### 5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### 6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### 7. Eigen vermogen

#### 7.1 Herwaarderingsreserves

De Goede Woning vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen; en
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 Goede Woning zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van De Goede Woning rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 8.2 Voorziening voor pensioenen

De Goede Woning heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW; bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor De Goede Woning en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer De Goede Woning beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan De Goede Woning, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2023 (en 2022) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2023 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW volgens opgave van het fonds 131,5% (ultimo 2022 133,7%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale beleidsdekkingsgraad van 105%.

Het eigen vermogen ligt ultimo 2023 op 128,8%. Het vereist eigen vermogen ligt eind 2023 op 127,1%, het fonds heeft daarmee geen reservetekort meer. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft De Goede Woning bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

## 9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De Goede Woning heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

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.

## 10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### *Investeringsubsidies*

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

## **13.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### 11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

## 12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

## 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

## 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

## 16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

## 17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

*Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;

- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten;
- personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op investeringsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

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

## 18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening, VoV-activiteiten en incidentele opbrengsten.

## 19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

## 20. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

## 21. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening voor pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

## 22. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

## 23. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

## 24. Totaal van financiële baten en lasten

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

## 25. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting WoCo integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO-2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO 2 is in 2022 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd. Effectief treedt deze opzegging per 1 januari 2023 in werking.

De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## 26. Toerekening baten en lasten

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening worden kosten en opbrengsten zoveel als mogelijk direct gekoppeld aan de activiteiten. Voor de vastgoedgerelateerde kosten wordt gebruik gemaakt van de primaire vastlegging in het grootboek.

Voor de toerekening van de organisatiegerelateerde kosten, voor het overgrote deel personeelskosten, wordt primair gekeken naar de inzet van de medewerkers op de diverse activiteiten. Het merendeel van de activiteiten

van De Goede Woning heeft betrekking op het beheer en de exploitatie van vastgoed. De verkoop is beperkt. De overige activiteiten zijn eveneens beperkt in omvang. Daarnaast wordt bij de toerekening aan de diverse activiteiten gebruik gemaakt van de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023" die door SBR in 2023 is gepubliceerd.

## 27. Leasing

### *Financiële lease*

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

### *Operationele lease*

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

## **13.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## **13.9 Grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB**

In de toelichting op de jaarrekening zijn de gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten opgenomen voor de DAEB- en niet-DAEB-tak. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### *Vastgoedbeleggingen:*

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

### *Materiële vaste activa:*

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

### *Financiële vaste activa:*

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-

DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB-tak wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

*Vorraden:*

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

*Vorderingen:*

Indien mogelijk worden vorderingen gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Indien dit niet mogelijk is, worden de vorderingen verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

*Liquide middelen:*

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

*Eigen vermogen:*

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

*Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen:*

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op de realisatie van DAEB- en niet-DAEB vastgoed en zijn gesplitst naar hun aard.

*Langlopende schulden:*

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed. De overige schulden zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening van de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

*Kortlopende schulden:*

De aflossingsverplichting op de WSW-geborgde leningen en de overlopende rente op deze leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige kortlopende schulden worden, indien mogelijk, gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Indien dit niet mogelijk is, worden de kortlopende schulden verdeeld over beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

*Huuropbrengsten:*

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

*Opbrengsten en lasten servicecontracten:*

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

*Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:*

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

*Lasten onderhoudsactiviteiten:*

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

*Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:*

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

*Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:*

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

*Kosten omtrent leefbaarheid:*

De kosten omtrent leefbaarheid zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

*Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:*

De rentebaten zijn gesplitst in DAEB en niet-DAEB op basis van het gemiddelde saldo aan liquide middelen in beide takken.

*Rentelasten en soortgelijke kosten:*

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de interne lening van de DAEB-tak.

*Belastingen:*

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van het fiscale resultaat van beide takken met inachtneming van de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

*Resultaat uit deelnemingen:*

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

De aard van de niet-DAEB activiteiten bestaat met name uit de verhuur van woningen boven de huurliberalisatiegrens.

## 13.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<b>1 januari 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	710.210.882	93.677.323	803.888.205
Cumulatieve herwaarderingen	552.363.166	22.413.263	574.776.429
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-56.669.942	-23.077.148	-79.747.090
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>1.205.904.106</b>	<b>93.013.438</b>	<b>1.298.917.544</b>
<i>Mutaties</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	304.430	0	304.431
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.165.694	0	4.165.694
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	25.814.575	52.498	25.867.073
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-241.917	-26.362	-268.279
Overboekingen naar voorraden	-100.836	-191.754	-292.590
Overboekingen van voorraden	190.651	0	190.651
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.184.352	234.036	2.418.388
Overboeking naar niet-DAEB/DAEB	-34.715	34.715	0
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-716.217	0	-716.217
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-23.274.042	-52.498	-23.326.540
Aanpassing marktwaarde	34.314.122	3.418.172	37.732.294
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>42.606.099</b>	<b>3.468.806</b>	<b>46.074.905</b>
<b>31 december 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	742.067.115	93.554.001	835.621.116
Cumulatieve herwaarderingen	558.407.882	23.911.848	582.319.730
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-51.964.793	-20.983.604	-72.948.397
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.248.510.204</b>	<b>96.482.245</b>	<b>1.344.992.449</b>

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De mutaties in de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen zijn als volgt samen te vatten:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.205.904.106	93.013.438	1.298.917.544
<b>Voorraadmutaties</b>			
Verkoop en sloop	-342.753	-218.116	-560.869
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	5.953.787	264.151	6.217.938
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>5.611.034</i>	<i>46.035</i>	<i>5.657.069</i>
<b>Objectgegevens</b>			
Contractuur en leegstand	- 6.387.064	902.303	- 5.484.761
Maximaal redelijke huur	23.473.997	0	23.473.997
Oppervlakte	230.007	-120.943	109.064
Mutatiekans	-2.875.690	-891.330	-3.767.020
WOZ-waarde	126.083.544	11.359.884	137.443.428
Verkooprestrictie	4.030.260	0	4.030.260
Overige	2.660.535	-481.381	2.179.154
<i>Saldo mutaties objectgegevens</i>	<i>147.215.589</i>	<i>10.768.533</i>	<i>157.984.122</i>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Overdrachtskosten	-29.317.205	-2.329.149	-31.646.354
Overige	428.225	-684.166	-255.941
<i>Mutaties als gevolg van methodische wijzigingen</i>	<i>-28.888.980</i>	<i>-3.013.315</i>	<i>-31.902.295</i>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Validatie markthuur	-30.658.294	-934.954	-31.593.248
Validatie disconteringsvoet	-17.842.364	-829.257	-18.671.621
<i>Mutaties als gevolg van parameterwijzigingen na validatie</i>	<i>-48.500.658</i>	<i>-1.764.211</i>	<i>-50.264.869</i>
<b>Parameterwijzigingen / marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	-8.866.694	-42.485	-8.909.179
Reguliere huurstijging	18.516.904	943.324	19.460.228
Markthuur	19.872.309	474.333	20.346.642
Historische leegwaardestijging	-41.878.152	-4.743.007	-46.621.159
Leegwaardestijging	15.559.194	1.753.456	17.312.650
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-6.223.102	-274.657	-6.497.759
Disconteringsvoet	-28.275.168	-1.534.382	-29.809.550
Overige parameters	-1.536.178	855.183	-680.995
<i>Mutaties door parameterwijzigingen / marktontwikkelingen</i>	<i>-32.830.887</i>	<i>-2.568.235</i>	<i>-35.399.122</i>
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.248.510.204</b>	<b>96.482.245</b>	<b>1.344.992.449</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het DAEB-vastgoed en niet-DAEB woonegelegenheden is de basis versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het

waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basis versie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige 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 waarderingssuitkomsten 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. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor De Goede Woning bedraagt het validatie-effect in corop regio Veluwe conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 5,7% (verschil tussen corporaties die de full-versie en de basis-versie toepassen). Dit wijkt af van de in het verloopoverzicht genoemde parameteraanpassingen omdat dit enkel de aanpassingen op de disconteringsvoet en markthuur zijn die direct uit het handboek zijn af te lezen. Echter ook in de andere parameters zijn mutaties doorgevoerd welke veelal niet direct uit het handboek af te leiden.

De stijging van de marktwaarde wordt voor € 137.443.428 veroorzaakt door een stijging van de WOZ-waarde, doordat de WOZ-waarde van het vastgoed met ruim 25% is gestegen.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Type vastgoed	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,62%
Parkeergelegenheden	5,43%
BOG/MOG/ZOG	8,44%

Bij het bepalen van de marktwaarde voor BOG en niet-DAEB parkeergelegenheden is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

#### Markthuur

De markthuur voor de meeste complexen is aangepast ten opzichte van de markthuur uit de basis versie van het handboek. De reden hiervoor is dat de modelmatig berekende markthuur uit de basis versie van het handboek niet aansluit met de te realiseren markthuur van de objecten op basis van referentieonderzoek.

#### Exit yield

Voor alle complexen is de exit yield aangepast ten opzichte van de basis versie van het handboek. Hierdoor sluiten de waarden beter aan bij het marktbeeld.

#### Disconteringsvoet

Voor alle complexen is de disconteringsvoet naar beneden bijgesteld ten opzichte van de basis versie van het handboek omdat de gehanteerde waarden uit de basis versie niet aansluiten bij de markt.

#### Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in

verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB- vastgoed. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van locatie, type en bouwjaarperiode.

#### Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – EGW	€ 1.879	€ 1.879	€ 1.879	€ 1.879	€ 1.879	€ 1.879
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – MGW	€ 1.691	€ 1.691	€ 1.691	€ 1.691	€ 1.691	€ 1.691
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden – EGW	€ 1.030	€ 1.030	€ 1.030	€ 1.030	€ 1.030	€ 1.030
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden – MGW	€ 993	€ 993	€ 993	€ 993	€ 993	€ 993
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging gereguleerde woongelegheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging geliberaliseerde woongelegheden	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 521	€ 521	€ 521	€ 521	€ 521	€ 521
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters BOG/MOG/ZOG	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)- BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)- ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

#### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde (bedragen in duizenden euro's):

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+1%	-116.424.717	-8,65
	-1%	289.328.185	21,5
WOZ-waarde	+10%	87.233.367	6,48
	-10%	-79.672.468	-5,92
Mutatiegraad	+1%	38.368.200	2,85
	-1%	-27.315.058	-2,03
Leegwaarde	+1%	8.518.136	0,63
	-1%	-8.422.245	-0,63

Wanneer de huursom van bijzonder vastgoed voor de DAEB-tak of niet-DAEB-tak afzonderlijk meer dan 5% van het totaal bedraagt is het verplicht dit vastgoed te taxeren. Bij De Goede Woning geldt deze verplichting alleen voor het bijzondere niet-DAEB-bezit. Dit betekent dat tenminste eens in de drie jaar deze onroerende zaken in exploitatie worden getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Voor het jaar 2023 is het bijzondere niet-DAEB-vastgoed getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte

van de basis versie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.053 (2022: 8.020) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 917 (2022: 922) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2023 van deze verhuureenheden bedraagt € 1,991 miljard (2022: € 1,957 miljard).

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 581,6 miljoen (31 december 2022 € 777,4 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 77,3 miljoen (31 december 2022 € 81,6 miljoen).

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio Veluwe waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,36%. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen gevoeligheidsanalyse.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,65% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,16% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.248.510.204</b>	<b>96.482.245</b>
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexplotatiescenario)	89.136.802	3.292.189
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-414.739.506	-10.859.513
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-336.428.570	-13.092.864
Afslag / opslag wegens beheer (beheerskosten)	-4.903.590	1.513.182
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>581.575.342</b>	<b>77.335.239</b>

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.205.904.106</b>	<b>93.013.438</b>
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexplotatiescenario)	183.502.907	12.044.700
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-435.535.912	-17.389.364
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-161.200.972	-7.106.191
Afslag / opslag wegens beheer (beheerskosten)	-15.307.735	995.137
<b>Beleidswaarde per 31 december 2022</b>	<b>777.362.394</b>	<b>81.557.720</b>

De wijzigingen in de op- en afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

- Een lagere opslag wegens beschikbaarheid door een stijging van de streefhuur per maand;
- Toename van de afslag wegens kwaliteit (onderhoud) door een stijging van de onderhoudsnorm van € 2.302 naar € 3.112 door hogere verwachte kosten van onderhoud. Dit komt door hogere kosten van zowel planmatig als dagelijks onderhoud.

#### Parameters beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	5,98%	5,59%
Streefhuur per maand	€ 685 per woning	€ 654 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.112 per woning	€ 2.302 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 869 per woning	€ 856 per woning

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde €	Effect op de beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- 61.593.596	-9,3%
Streefhuur per maand	+ € 25	34.673.880	5,24%
Onderhoudsnorm per jaar	+ € 100	- 26.191.715	-3,96%

### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	€	
<b>1 januari 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.966.621	
Cumulatieve herwaarderingen	32.625.420	
Boekwaarde per 1 januari 2023	71.592.041	
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.184.352	
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-234.036	
Herclassificatie naar voorraden	-724.654	
Herwaarderingen	5.706.949	
Totaal mutaties 2023	2.563.907	
<b>31 december 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.823.579	
Cumulatieve herwaarderingen	38.332.369	
Boekwaarde per 31 december 2023	74.155.948	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal verhuureenheden 1 januari	329	345
Terugkopen boekjaar	-15	-16
Aantal verhuureenheden 31 december	314	329

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant"-principe, waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen (zoals bedoeld in de Koopgarantbepalingen) tussen 10% en 33%. Daarnaast heeft De Goede Woning een terugkoopverplichting. Het aandeel van De Goede Woning in de waardeontwikkeling van de woning varieert tussen de 15% en 50%.

De getaxeerde leegwaarde op moment van verkoop van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsindexaties voor het COROP-gebied Veluwe, zoals gepubliceerd door de NVM.

## 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<i>DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	<i>Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>
	€	€
<b>1 januari 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.544.762	15.807
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.379.933	-15.807
Boekwaarde per 1 januari 2023	164.829	-
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	13.587.586	773.034
Desinvesteringen	-	-
Opleveringen	-4.165.694	-
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking onrendabele top opleveringen naar vastgoed in exploitatie	716.217	-
Afwaardering sloop	-	-
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	73.751	15.807
Presentatie onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.326.608	-
Totaal mutaties 2023	8.885.252	788.841
<b>31 december 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.966.654	788.841
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.916.573	-
Boekwaarde per 31 december 2023	9.050.081	788.841

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
€	
<b>1 januari 2023</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.611.927
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.483.811
Boekwaarde per 1 januari 2023	2.128.116
<b>Mutaties</b>	
Investerings	437.628
Desinvesteringen	-224.779
Afschrijvingen	-449.007
Afschrijvingen desinvesteringen	224.779
Totaal mutaties 2023	-11.379
<b>31 december 2023</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.824.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.708.039
Boekwaarde per 31 december 2023	2.116.737

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:			
Kantoor	lineair		45 jaar
Grond kantoren	geen afschrijvingen		-
Installaties en verbouwing kantoren	lineair		10-15 jaar
Automatisering	lineair		10 jaar
Inventaris	lineair		5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair		5 jaar

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Andere deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari respectievelijk 31 december	1.070	1.070

Betreft de deelneming in Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht. Het eigen vermogen volgens de vastgestelde jaarrekening 2022 bedroeg ultimo 2022 € 4.873.000 Het resultaat over 2022 bedroeg € 271.000. In 2024 is de deelneming verkocht.

### 3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	€	€
Vastgoed in exploitatie	2.569.965	4.002.821
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	70.460	84.388
Schulden aan banken	89.853	129.799
Boekwaarde per 31 december	2.730.278	4.217.008

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	1.344.992.449	1.102.742.454	242.249.995	2.801.706	2.569.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.155.948	3.460.118	70.695.830	0	0
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	814.210	2.642.163	-1.827.953	70.672	70.460
Schulden aan banken	-244.046.197	-243.680.653	-365.544	94.310	89.853
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-64.977.649	0	-64.977.649	0	0
Nog in aftrek te nemen rente	0	9.054.343	-9.054.343	0	0
			236.720.336	2.966.688	2.730.278

#### Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1,5 miljoen (2022: € 582.421) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5,78 jaar (2022: 5,36 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 236.720.336

- *Vastgoed in exploitatie*: dit betreft een tijdelijk belastbaar verschil dat hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in deze jaarrekening van het vastgoed in exploitatie (€ -242.249.995). Voor vastgoed in exploitatie waarbij de fiscale waardering hoger is dan de waardering in deze jaarrekening en waarop fiscaal nog kan worden afgeschreven wordt een latente belastingvordering opgenomen. De hoogte van dit afschrijvingspotentieel bedraagt €9.961.104. De latentie hierover bedraagt 2.569.965. Voor een deel van het tijdelijk verschil wordt geen latentie gevolgd als gevolg van de fiscale bodemwaarde waarmee in de afwikkeling van het tijdelijk verschil rekening gehouden moet worden.
- *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*: Voor vastgoed dat is verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichting die hiermee samenhangt geldt dat het tijdelijke verschil afgewikkeld wordt bij terugkoop van de woningen. Omdat het tijdstip waarop de woningen worden teruggekocht op voorhand niet voorspeld kan worden is het tijdelijke verschil niet meegenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

- *Materiële vaste activa ten dienste van:* Voor materiële vaste activa wordt een deel van het tijdelijk verrekenbaar verschil niet meegenomen in de waardering van de latente belastingvordering als gevolg van de fiscale bodemwaarde waarmee in de afwikkeling van het tijdelijke verschil rekening gehouden moet worden.
- *Schulden aan banken:* Verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van leningen.
- *Nog in aftrek te nemen rente:* De rente die in enig jaar fiscaal niet tot aftrek komt kan in een later jaar alsnog in aftrek komen. Het saldo van de niet aftrekbare rente is oneindig voorwaarts verrekenbaar. In beginsel is dit een verrekenbaar tijdelijk verschil dat tot afwikkeling komt op het moment dat de rente alsnog in aftrek komt. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenbegroting vindt er geen verrekening plaats van het saldo van de niet aftrekbare rente. Derhalve is hiervoor geen latentie gevormd.

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	887.340	958.526
Verkopen	-767.201	-897.968
Overboeking van/ naar vastgoed in exploitatie	101.939	399.460
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	724.654	427.322
Boekwaarde per 31 december	946.732	887.340

Dit bestaat uit:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Koopwoningen bestaand bezit	389.109	488.188
Koopgarant teruggekocht	557.623	399.152
	946.732	887.340

In totaal zijn er per ultimo 2023 18 eenheden (2022: 16) bestaand bezit en 4 (2022: 3) teruggekochte Koopgarant eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 7 eenheden met een boekwaarde van € 824.777 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze eenheden bedraagt € 1.344.002. Per ultimo 2023 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2022: geen).

### 4.2 Overige voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde	-	54.000

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens. In 2022 is gestart met het optimaliseren van het inkoopproces. In 2023 zijn we nu zover dat er geen voorraden meer aangehouden worden.

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren	694.584	700.784
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-280.000	-280.000
Boekwaarde	414.584	420.784

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,2% van de netto jaarhuur (2022: 1,2%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	280.000	160.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	211.060	306.823
Afgeboekte oninbare posten	-211.060	-186.823
Boekwaarde per 31 december	280.000	280.000

### 5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	4.859.087	1.703.182
Pensioenen	0	61.650
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.859.087	1.764.832

### 5.3 Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	128.721	32.210
Stichting BWSA	0	55.357
Vaanster	74.889	16.687
Nog te ontvangen creditfacturen servicekosten	117.915	0
Nog te ontvangen verzekeringsuitkering	0	148.189
Nog te ontvangen vanuit verkoop woonwageng/standplaats	0	252.761
Waarborgsom projecten	0	70.000
Overige	52.188	98.967
Totaal overige vorderingen	373.713	674.171

Ultimo 2023 zijn er geen vorderingen met een looptijd langer dan een jaar (2022: geen).

## 5.4 Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Nog te ontvangen subsidies	794.869	0
Vooruitbetaald met betrekking tot terugkoop woning	0	200.295
Vooruitbetaalde kosten	292.357	197.209
Overige	3.046	5.727
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.090.272</b>	<b>403.231</b>

## 6. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking.

## 7. Eigen vermogen

## 7.1 Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is in 2023 als volgt:

	<i>Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	552.363.166	22.413.263	42.323.931	617.100.362
Realisatie uit hoofde van verkoop	-21.071	0	0	-21.071
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	49.696.526	1.809.171	5.862.903	57.368.600
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.179.611	-233.230	0	-17.412.841
Overige mutaties	-26.451.128	-77.357	-1.941.229	-28.469.716
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>558.407.882</b>	<b>23.911.847</b>	<b>46.245.605</b>	<b>628.565.334</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserves was in 2022 als volgt:

	<i>Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	508.925.342	28.113.371	47.917.922	584.956.635
Realisatie uit hoofde van verkoop	-546.428	-92.535	-	-638.963
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.432.888	-	-	-1.432.888
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	59.502.206	67.275	-	59.569.481
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.507.918	-5.631.470	-3.229.282	-20.368.670
Overige mutaties	-2.577.148	-43.378	-2.364.707	-4.985.233
Boekwaarde per 31 december 2022	552.363.166	22.413.263	42.323.931	617.100.362

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Per 31 december 2023 is in totaal € 628,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 617,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 686,1 miljoen (2022: € 440,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van De Goede Woning niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Goede Woning. De mogelijkheden voor De Goede Woning om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van De Goede Woning is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie.

## 7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	413.496.989	316.673.677
Resultaatbestemming vorig boekjaar	41.610.006	128.967.038
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-11.464.972	-32.143.726
Stand per 31 december	443.642.023	413.496.989

## 7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het verloop van de post resultaat na belastingen boekjaar is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	41.610.006	128.967.038
Resultaatbestemming	-41.610.006	-128.967.038
Resultaat boekjaar	7.063.083	41.610.006
Stand per 31 december	7.063.083	41.610.006

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 7.063.083 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.742.025	18.032.463
Dotaties	44.253.602	12.942.516
Vrijval	-2.966.354	-1.322.366
Ottrekkingen opgeleverde projecten	-5.293.433	-5.750.035
Ottrekkingen DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-17.919.754	-
Ottrekkingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.326.608	-2.160.553
Boekwaarde per 31 december	38.489.478	21.742.025

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.194.169 (2022: € nihil) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € nihil (2022: € nihil) na vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden aan banken

	2023	2022
	€	€
Langlopend deel per 1 januari	219.046.197	200.306.814
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	12.166.494	25.304.543
Kortlopend deel agio op leningen	94.123	93.623
Saldo per 1 januari	231.306.814	225.704.980
Bij: nieuwe leningen	25.000.000	32.000.000
Af: aflossingen	-12.166.494	-26.304.543
Af: vrijval agio op leningen	-94.123	-93.623
Saldo per 31 december	244.046.197	231.306.814
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.718.170	-12.166.494
Kortlopend deel agio op leningen	-94.627	-94.123
Langlopend deel per 31 december	226.233.400	219.046.197
Marktwaaarde per 31 december	239.037.453	223.169.605

#### Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen banken bedraagt ultimo 2023 circa 2,3% (2022: 2,7%).

#### Leningruil Vestia

De Goede Woning heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.679.701 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.679.701, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.843.135. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode. Het agio bedraagt ultimo 2023 € 3.975.688 (2022: € 4.069.811).

#### Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

#### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente-percentages	€	Rente-herzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll-over	7.000.000	wekelijks	7.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	17.812.797
0% - 1%	50.000.000	geen	237.046.197	van 1 tot 5 jaar	12.829.625
1% - 2%	75.000.000			van 5 tot 10 jaar	42.717.767
2% - 3%	30.000.000			van 10 tot 15 jaar	30.504.436
3% - 4%	20.000.000			van 15 tot 20 jaar	40.518.074
4% - 5%	54.000.054			> 20 jaar	99.663.498
5% - 6%	8.046.143				
<b>Totaal</b>	<b>244.046.197</b>		<b>244.046.197</b>		<b>244.046.197</b>

## 9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2023	2022
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	42.457.124	45.746.197
Vermeerderingen/verminderingen	21.336.762	23.621.299
Boekwaarde per 1 januari	63.793.886	69.367.496
Mutaties		
Op- en afwaarderingen	4.143.385	-2.284.537
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.959.622	-3.289.073
Saldo mutaties	1.183.763	-5.573.610
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	39.497.502	42.457.124
Vermeerderingen/verminderingen	25.480.147	21.336.762
Boekwaarde per 31 december	64.977.649	63.793.886

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Gedurende 2023 zijn 15 woningen (2022: 16) onder een VOV-regeling teruggekocht.

## 9.3 Overige schulden

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	23.647	25.748
Af: aflossingen	-	-2.101
Boekwaarde per 31 december	23.647	23.647

De overige schulden hebben betrekking op ontvangen waarborgsommen. De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. Over de waarborgsommen wordt geen rente vergoed.

## 10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

## 10.1 Schulden aan banken

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	17.812.797	12.260.617
Totaal schulden aan banken	17.812.797	12.260.617

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	143.306	141.089
Pensioenen	70.788	66.232
Omzetbelasting	4.470.989	1.391.783
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.685.083	1.599.104

## 10.3 Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	731.804	54.854
Verplichting verlofuren	281.605	285.490
Vaanster	220.973	259.740
Stichting BWSA	64.218	-
Totaal overige schulden	1.298.600	600.084

## 10.4 Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Niet vervallen rente	2.770.449	2.656.647
Vooruitontvangen huren	481.457	810.709
Nog te ontvangen facturen dagelijks onderhoud	530.687	-
Nog te ontvangen facturen beheer- en servicekosten	515.964	404.380
Te betalen aan BWSA inzake verkopen	-	262.687
Servicefonds	261.767	240.375
Kosten schades	90.826	234.000
Afrekening servicekosten	587.494	149.582
Totaal overlopende passiva	5.238.644	4.758.380

## Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van De Goede Woning opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

*Algemeen*

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Goede Woning is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te minimaliseren. Onze maximale risiconorm is 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar.

*Valutarisico*

De Goede Woning loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

### *Renterisico*

De Goede Woning loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Hierbij is de doelstelling het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen door een evenwichtige spreiding van renterisico's in de tijd.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt De Goede Woning risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit betreft schulden van één niet gekoppelde roll-over lening. De Goede Woning maakt geen gebruik van hedge-instrumenten om de renterisico's af te dekken.

Renterisico's vastrentende leningen:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd. Het risico van deze leningen betreft de herfinanciering van de aflossingen van de leningen in nieuwe leningen met een hogere dan wel een lagere rente.

De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op eenweeks euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 25 basispunten.

### *Marktrisico*

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

### *Liquiditeitsrisico*

Dit betreft het risico dat De Goede Woning over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van De Goede Woning en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De liquiditeitsbehoefte en de aanwezige liquiditeiten worden gemonitord.

### *Tegenpartijrisico*

De Goede Woning beperkt het tegenpartijrisico door geen significante concentraties van kredietrisico's per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *WSW-obligoverplichting*

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 6.117.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

#### *Investeringsverplichtingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 18.719.948, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in 2024 t/m 2026.

De niet uit de balans blijvende verplichtingen voor onderhoud en verbeteringen bedragen € 5.207.333.

Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

#### *Operationele lease*

De Goede Woning heeft als lessee operationele leasecontracten voor 4 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

<i>Lengte periode</i>	<i>Bedrag</i>
< 1 jaar	€ 10.935
1 jaar - < 5 jaar	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.935</b>

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar.

#### *Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget*

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo boekjaar bedraagt het nog niet bestede budget € 219.453 (2022: € 218.359).

#### *Voorziening jubileumuitkeringen*

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting van gering belang is.

#### *Terugkooprecht*

1. MGE: De woning wordt verkocht tegen 90% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 90% van de dan geldende marktwaarde. Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.
2. Koopplus: De woning wordt verkocht tegen 100% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 100% van de dan geldende marktwaarde. Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.

De omvang van het terugkooprecht per koopvariant bedraagt:

<i>Koopvariant</i>	<i>2023</i>		<i>2022</i>	
	€	aantal	€	aantal
MGE	3.236.981	12	2.994.432	12
Koopplus	5.169.726	18	5.025.946	19
<b>Totaal</b>	<b>8.406.707</b>	<b>30</b>	<b>8.020.378</b>	<b>31</b>

#### *Integrale vennootschapsbelastingplicht*

Bij het opmaken van de jaarrekening 2023 zijn de fiscale posities tot en met 2021 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2023. De fiscale posities over 2022 en 2023 zijn nog niet definitief opgesteld en de aangiftes zijn nog niet afgerond. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat voor de verwerking van een eventuele opwaardering de

gegevens uit de WOZ-beschikkingen 2024 en 2025 benodigd zijn. De aangifte over 2022 zal in het voorjaar van 2024 worden afgerond. Als gevolg hiervan zijn ook de fiscale posities over 2022 en 2023 en de hiermee samenhangende te betalen vennootschapsbelasting niet volledig op basis van de geldende waarderingsregels in de jaarrekening verantwoord, maar op basis van een zo goed mogelijke inschatting zoals die ten tijde van het opmaken van de jaarrekening kan worden bepaald. Dientengevolge kan de uiteindelijke te betalen vennootschapsbelasting over 2022 en 2023 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangiften 2022 en 2023 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van dateren van de jaarrekening waren geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum bekend die de jaarrekening 2023 beïnvloeden.

## 13.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

### 11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.712.294	52.263.343
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.806.041	1.706.876
	54.518.335	53.970.219
Af: huurderwing	-787.359	-704.868
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	53.730.976	53.265.351
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.648.835	3.507.719
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	587.524	547.603
	4.236.359	4.055.322
Af: huurderwing	-135.607	-124.254
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.100.752	3.931.068
Totaal huuropbrengsten	57.831.728	57.196.419

De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,6%.

### 12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.034.298	2.859.421
Af:		
Opbrengstenderwing wegens leegstand	-46.539	-13.891
Te verrekenen met huurders	-680.100	-204.170
	-726.639	-218.061
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.307.659	2.641.360

De opbrengsten zijn hoger door verhoging van voorschotten in verband met hogere kosten. Uiteindelijk waren de kosten minder hoog dan verwacht onder meer doordat deels tegemoetkoming blokverwarming terugontvangen is.

### 12.2. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.110.567	3.393.008
Totaal servicecontracten	4.110.567	3.393.008

De servicelasten zijn gestegen door hogere kosten van onder andere energie en schoonmaak.

## 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	2.010.437	2.268.806
Toegerekende overige organisatiekosten	2.212.491	1.539.650
Toegerekende afschrijvingen	146.977	184.660
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>4.369.905</b>	<b>3.993.116</b>

## 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	9.697.431	6.877.524
Onderhoudslasten (cyclisch)	14.129.642	9.569.036
Toegerekende personeelskosten	1.452.964	1.197.578
Toegerekende overige organisatiekosten	1.940.866	1.481.772
Toegerekende afschrijvingen	106.221	97.472
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>27.327.124</b>	<b>19.223.382</b>

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Zakelijke lasten	2.335.863	2.136.253
Verzekeringen	234.254	289.595
Verhuurderheffing	0	4.659.757
Overige kosten exploitatie bezit	180.090	128.109
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2.750.207</b>	<b>7.213.714</b>

## 16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.610.630	4.178.333
Af: direct toerekenbare kosten	-32.278	-62.182
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>1.578.352</b>	<b>4.116.151</b>
Af: toegerekende organisatiekosten	-81.330	-59.987
Af: boekwaarde	-914.879	-2.319.742
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit</b>	<b>582.143</b>	<b>1.736.422</b>

Dit betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden

### 17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-28.220.591	-3.141.089
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	0	3.615
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-16.146.364	-10.028.851
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	89.558	189.037
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.966.354	1.322.366
Toegerekende organisatiekosten	-747.614	-458.065
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</b>	<b>-42.058.657</b>	<b>-12.112.987</b>

De waardeverminderingen vastgoed in exploitatie hebben betrekking op na-investeringen in bestaand bezit waarbij de mutatie in de marktwaarde als gevolg van deze investeringen lager is dan de investeringsuitgaven en aangekocht vastgoed waarbij de marktwaarde lager is dan de investeringsuitgave.

De waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hebben betrekking op (de mutatie in) de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw (€ 16.146.364) (2022: € 10.028.851) en (voorgenomen) sloop dan wel afwaardering naar lagere marktwaarde (residuele grondwaarde) van overgeboekt vastgoed in exploitatie € nihil (2022: € nihil). De terugname van de waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft het terugnemen van het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw als gevolg van lagere investeringsuitgaven en een grotere stijging van de marktwaarde dan eerder voorzien.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie	34.323.639	48.515.726
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.408.654	-7.760.639
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>37.732.293</b>	<b>40.755.087</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Toename/afname marktwaarde	5.706.949	-3.646.110
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-4.143.385	2.284.537
Waardeverandering terugkoopverplichting teruggekochte eenheden	-304.075	-197.165
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	<b>1.259.489</b>	<b>-1.558.738</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	5.475	5.196
Kosten terugkoop eenheden verkocht onder voorwaarden	-40.861	-34.488
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-35.386	-29.292

### 19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Kantoorgebouwen	45.117	85.366
Inventaris	57.558	27.723
Automatisering	337.292	325.052
Vervoermiddelen	9.040	8.980
Totaal	449.007	447.121

### 20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	4.733.948	4.286.928
Sociale lasten	748.183	678.826
Pensioenlasten	659.691	527.722
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.993.685	1.497.563
Totaal	8.135.507	6.991.039

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Directie en staf	10	8
Wonen	35	31
Bedrijfsvoering	19	17
Vastgoed	11	12
Totaal	75	68

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 22. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	107.926	97.373
Algemene beheerskosten	222.376	201.613
Advieskosten	152.429	195.336
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	43.132	41.087
Obligoheffing WSW	325.332	109.230
Toegerekende personeelskosten	1.009.300	851.489
Toegerekende overige organisatiekosten	549.195	475.810
Toegerekende afschrijvingen	73.786	69.303
<b>Totaal</b>	<b>2.483.476</b>	<b>2.041.241</b>

*Honoraria accountantsorganisatie**Mazars*

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	139.755	130.438
Andere controleopdrachten	9.075	8.712
<b>Totaal</b>	<b>148.830</b>	<b>139.150</b>

De totale honoraria is gebaseerd op de totale honoraria (incl. BTW) voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.

## 23. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven	395.914	469.018
Toegerekende personeelskosten	1.116.585	862.476
Toegerekende overige organisatiekosten	459.361	244.559
Toegerekende afschrijvingen	81.630	70.198
<b>Totaal</b>	<b>2.053.490</b>	<b>1.646.251</b>

## 24. Totaal van financiële baten en lasten

*Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	2023	2022
	€	€
Vrijval agio leningen	94.123	93.623
Rentebaten rekening-courant	173.477	0
Overige rentebaten	46.777	87.667
<b>Totaal</b>	<b>314.377</b>	<b>181.290</b>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

	2023	2022
	€	€
Rentelasten leningen banken	5.203.238	5.518.427
Rentelasten rekening-courant	0	17.419
Overige rentelasten	71.417	58.098
Totaal	5.274.655	5.593.944

## 25. Belastingen

*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	10.564.223	45.704.905
Af:		
Fiscale afschrijving	-1.622.937	-2.374.180
Correctie onderhoud	-6.184.679	-2.353.769
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-164.505	-207.707
Correctie waardeveranderingen	-38.991.782	-39.196.349
Correctie opbrengst verkopen	-622.611	-1.761.922
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-2.081.717
Investeringsaftrek	-17.841	-16.784
Bij:		
Fiscale opwaardering vastgoed	0	4.164.681
Correctie onderhoud	1.393.884	962.124
Gemengde kostenaftrek	18.010	16.046
Correctie waardeveranderingen	41.311.043	11.654.922
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	2.586.298	1.933.047
Belastbaar bedrag	8.269.103	16.443.297
Belastingbedrag 19% over € 200.000 (2022: 15% over € 395.000)	38.000	59.250
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere (2022: 25,8%)	2.081.828	4.140.461
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	2.119.828	4.199.711

De totale (acute en latente) belastinglast inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Acute belastinglast boekjaar	-2.119.828	-4.199.711
Mutatie vpb voorgaande jaren	105.419	0
Mutatie latente belastingen	-1.486.730	104.812
Totaal belastinglast volgens winst- en verliesrekening	-3.501.139	-4.094.899

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 33,14% (2022: 8,96%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, welke fiscaal buiten beschouwing blijft en waarvoor ook geen latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert.

## 13.12 Overige toelichtingen

Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Aan de directeur-bestuurder en de (voormalige) commissarissen zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt in 2023 (2022: nihil).

### Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op De Goede Woning. De Goede Woning is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Voor deze klasse is het bezoldigingsmaximum in 2023 € 187.000.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling*

Gegevens 2023	
<b>bedragen x € 1</b>	dhr. R.B.J. van Beek
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	160.800
Beloningen betaalbaar op termijn	21.175
<i>Subtotaal</i>	181.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	181.975
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

**Gegevens 2022**

<b>bedragen x € 1</b>	dhr. R.B.J. van Beek
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.235
Beloningen betaalbaar op termijn	18.855
<i>Subtotaal</i>	171.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	171.090

*1b. Toezichthoudende topfunctionarissen***Gegevens 2023**

<b>bedragen x € 1</b>	<b>dhr. J.A. Gerritsen</b>	<b>mw. E.G. Pieters</b>	<b>dhr. P.C. Jaspers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>22.440</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2022**

<b>bedragen x € 1</b>	<b>dhr. J.A. Gerritsen</b>	<b>mw. E.G. Pieters</b>	<b>dhr. P.C. Jaspers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>21.720</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>

## Gegevens 2023

bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Mw. M.M. Seip
----------------	-----------------	---------------

## Functiegegevens

	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

## Bezoldiging

Bezoldiging	14.960	14.960
-------------	--------	--------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
---	--------	--------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------

<b>Bezoldiging</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>
--------------------	---------------	---------------

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

## Gegevens 2022

bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Mw. M.M. Seip
----------------	-----------------	---------------

## Functiegegevens

	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

## Bezoldiging

Bezoldiging	14.480	14.480
-------------	--------	--------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
---	--------	--------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------

<b>Bezoldiging</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>
--------------------	---------------	---------------

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Balans DAEB per 31 december

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.248.510.204	1.205.904.106
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.468.440	65.492.865
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.050.081	164.829
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.326.028.725</b>	<b>1.271.561.800</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.116.737	2.128.116
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>2.116.737</b>	<b>2.128.116</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	96.055.775	91.235.873
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.495.000	7.690.000
Latente belastingvorderingen	2.347.270	3.763.726
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>104.898.045</b>	<b>102.689.599</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.433.043.507</b>	<b>1.376.379.515</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	286.296	158.832
Overige voorraden	0	51.122
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>286.296</b>	<b>209.954</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	392.487	398.356
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1.195.000
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.859.087	1.761.546
Overige vorderingen	221.101	570.449
Overlopende activa	1.066.143	392.690
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>6.538.818</b>	<b>4.318.041</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>10.373.093</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>6.825.114</b>	<b>14.901.088</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.439.868.621</b>	<b>1.391.280.603</b>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	600.810.317	590.744.145
Overige reserves	471.397.040	439.853.206
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.063.083	41.610.006
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.079.270.440</b>	<b>1.072.207.357</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	38.489.478	21.504.455
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>38.489.478</b>	<b>21.504.455</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	226.233.400	219.046.197
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.773.554	58.131.103
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>286.006.954</b>	<b>277.177.300</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	39.352	35.938
Schulden aan banken	17.812.797	12.260.617
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.367.612	1.591.730
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.350.436	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.519.692	1.537.370
Overige schulden	964.195	331.215
Overlopende passiva	5.047.665	4.634.621
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>36.101.749</b>	<b>20.391.491</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.439.868.621</b>	<b>1.391.280.603</b>

\*De schuld aan groepsmaatschappijen bestaat uit de aflossingsverplichting van de niet-DAEB-tak op de interne lening van € 1.195.000 minus de negatieve stand van de liquide middelen in de DAEB-tak van € 3.545.436.

## Balans Niet-DAEB per 31 december

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	96.482.245	93.013.438
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.687.508	6.099.176
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	788.841	0
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>102.958.594</b>	<b>99.112.614</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	383.008	453.282
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>384.078</b>	<b>454.352</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>103.342.672</b>	<b>99.566.966</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	660.436	728.508
Overige voorraden	0	2.878
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>660.436</b>	<b>731.386</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	22.097	22.428
Belastingen en premies van sociale verzekering	0	3.286
Overige vorderingen	152.612	103.722
Overlopende activa	24.129	10.541
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>198.838</b>	<b>139.977</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.688.692</b>	<b>6.146.454</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>6.547.966</b>	<b>7.017.817</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>109.890.638</b>	<b>106.584.783</b>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	27.755.017	26.356.217
Overige reserves	63.232.074	71.097.011
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.068.684	-6.217.355
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>96.055.775</b>	<b>91.235.873</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	237.570
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>237.570</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.495.000	7.690.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.204.095	5.662.783
Overige schulden	23.647	23.647
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>11.722.742</b>	<b>13.376.430</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	2.216	2.024
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	224.130	83.524
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.195.000	1.195.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	165.392	61.734
Overige schulden	334.405	268.869
Overlopende passiva	190.978	123.759
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>2.112.121</b>	<b>1.734.910</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>109.890.638</b>	<b>106.584.783</b>

## Winst- en verliesrekening DAEB

<i>Functioneel model</i>	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	53.730.977	53.265.351
Opbrengsten servicecontracten	3.013.134	2.471.823
Lasten servicecontracten	-3.598.955	-3.065.824
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.255.676	-3.858.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.564.239	-18.251.425
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.563.531	-6.912.935
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>20.761.710</b>	<b>23.648.807</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	993.688	1.998.770
Toegerekende organisatiekosten	-77.464	-56.980
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-584.880	-1.231.145
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	331.344	710.645
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-42.340.747	-10.977.824
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.323.639	48.515.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.289.123	-1.490.417
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.727.985</b>	<b>36.047.485</b>
Opbrengsten overige activiteiten		124
Kosten overige activiteiten	-30.773	-30.519
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-30.773</b>	<b>-30.395</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.376.493</b>	<b>-1.942.075</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.954.536</b>	<b>-1.578.091</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	359.829	358.411
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.274.655	-5.593.944
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-4.914.826</b>	<b>-5.235.533</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>5.088.441</b>	<b>51.620.843</b>
Belastingen	-3.094.041	-3.793.482
Resultaat uit deelnemingen	5.068.684	-6.217.355
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>7.063.084</b>	<b>41.610.006</b>

## Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

<i>Functioneel model</i>	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	4.100.752	3.931.068
Opbrengsten servicecontracten	294.525	169.537
Lasten servicecontracten	-511.612	-327.184
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-114.229	-134.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.762.885	-971.957
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-186.677	-300.778
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>1.819.874</b>	<b>2.365.752</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.314.245	2.117.381
Toegerekende organisatiekosten	-3.866	-3.006
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-851.519	-1.088.598
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>458.860</b>	<b>1.025.777</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	74.029	-1.135.162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.408.654	-7.760.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-29.634	-68.321
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.453.049</b>	<b>-8.964.122</b>
Opbrengsten overige activiteiten	5.475	5.071
Kosten overige activiteiten	-10.088	-3.969
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-4.613</b>	<b>1.102</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-106.983</b>	<b>-99.166</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-98.953</b>	<b>-68.160</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117.143	7.343
Rentelasten en soortgelijke kosten	-162.595	-184.464
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-45.452</b>	<b>-177.121</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>5.475.782</b>	<b>-5.915.938</b>
Belastingen	-407.098	-301.417
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>5.068.684</b>	<b>-6.217.355</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2023	2022
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	53.567.686	53.423.320
Vergoedingen	3.476.559	2.655.021
Overige bedrijfsontvangsten	34.624	49.671
Ontvangen interest	226.671	226.974
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	57.305.540	56.354.986
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	5.899.506	5.236.399
Onderhoudsuitgaven	20.471.155	15.074.620
Overige bedrijfsuitgaven	11.874.001	9.366.198
Betaalde interest	5.157.576	5.970.199
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	366.165	148.127
Verhuurderheffing	0	4.538.376
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	408.719	392.958
Vennootschapsbelasting	4.942.692	5.842.205
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	49.119.814	46.569.082
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.185.726</b>	<b>9.785.904</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	996.506	1.449.036
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	285.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	996.506	1.734.036
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	11.722.508	4.794.926
Verbeteruitgaven	21.969.519	4.253.857
Aankoop	2.719.479	3.575.686
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	189.511	180.322
Sloopuitgaven	100.518	172.172
Investeringen overig	427.732	247.052
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	37.129.267	13.224.015
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-36.132.761	-11.489.979
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.195.000	1.195.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	1.195.000	1.195.000
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-34.937.761</b>	<b>-10.294.979</b>

	2023	2022
	€	€
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	32.000.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	12.166.494	26.304.543
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.833.506</b>	<b>5.695.457</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-13.918.529</b>	<b>5.186.382</b>
Wijziging kortgeld	3.545.436	0
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>10.373.093</b>	<b>5.186.711</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>0</b>	<b>10.373.093</b>

## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2023	2022
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	4.109.960	3.931.971
Vergoedingen	221.899	257.633
Overige bedrijfsontvangsten	7.853	79.716
Ontvangen interest	108.334	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>4.448.046</i>	<i>4.269.320</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	332.147	294.814
Onderhoudsuitgaven	1.307.118	642.617
Overige bedrijfsuitgaven	1.030.338	875.312
Betaalde interest	162.596	184.464
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2.299	2.190
Verhuurderheffing	0	128.943
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	17.782	8.410
Vennootschapsbelasting	227.622	593.280
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>3.079.902</i>	<i>2.730.030</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.368.144</b>	<b>1.539.290</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.307.508	1.618.128
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	262.000
Verkoopontvangsten grond	0	500.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>1.307.508</i>	<i>2.380.128</i>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	708.615	2.745.859
Verbeteruitgaven	68.139	48.589
Aankoop	626.229	273.594
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	607.092	220.336
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>2.010.075</i>	<i>3.288.378</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-702.567</i>	<i>-908.250</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	71.661	333.175
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>71.661</i>	<i>333.175</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-630.906</b>	<b>-575.075</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-1.195.000	-1.195.000

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.195.000	-1.195.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-457.762	-230.785
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.146.454	6.377.239
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.688.692	6.146.454

### 13.13 Ondertekening

Deze jaarrekening is opgesteld door dhr. R.B.J. van Beek, Directeur-bestuurder.

Apeldoorn, 10 juni 2024

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2024

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Mw. E.G. Pieters

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. A. Hartstra



Overige gegevens

## **14 Overige gegevens**

### **14.1 Statutaire winstbestemming**

In de statuten van De Goede Woning zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

### **14.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

**forv/s  
mazars**Christiaan Geurtsweg 8  
Postbus 1180  
7301 BK Apeldoorn  
T: 088 277 22 00  
[forvismazars.com/nl](http://forvismazars.com/nl)

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Goede Woning

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting De Goede Woning te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Goede Woning op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting De Goede Woning 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 € 28,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Wij hanteren voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen; gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief 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 2023.

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 € 840.000 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 en niet naleving van wet- en regelgeving

### 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 Woningstichting De Goede Woning en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur van Woningstichting De Goede Woning 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 toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woningstichting De Goede Woning heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf risicomanagement op pagina 44 tot en met 46 van de jaarstukken.

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

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woningstichting De Goede Woning;
- 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 als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden 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 het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf); en
  - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de sectie Kernpunten in onze controle).
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woningstichting De Goede Woning verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook 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. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

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 en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of de geselecteerde journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting De Goede Woning en van de door Woningstichting De Goede Woning gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	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 aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) 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 Woningstichting De Goede Woning 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, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

### Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woningstichting De Goede Woning. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).



Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving. en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat alle bekende aangelegenheden van het niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

### 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 en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

### Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de 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 Woningstichting De Goede Woning 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 professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting De Goede Woning voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woningstichting De Goede Woning dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

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 2023 € 1.345 miljoen hetgeen neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningstichting De Goede Woning.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Goede Woning past hierbij voor het grootste deel van het bezit ad € 1.338 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 96 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorgonroerendgoed (ZOG) en voor woningen in het aardbevingsgebied ad € 7 miljoen past Woningstichting De Goede Woning de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woningstichting De Goede Woning een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woningstichting De Goede Woning en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woningstichting De Goede Woning gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woningstichting De Goede Woning heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.



Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebeoordeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Goede Woning heeft op pagina 97 van de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

### Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,37%-punt (COROP regio Veluwe). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de in de jaarstukken opgenomen sensitiviteitsanalyse (pagina 102), waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van ca. € 61,6 miljoen.



In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woningstichting De Goede Woning 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. Woningstichting De Goede Woning heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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 2023 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie**

De jaarstukken omvatten ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken 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 volkshuisvestelijk verslag 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 op 25 oktober 2021 benoemd als accountant van Woningstichting De Goede Woning 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 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 2023, 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 Woningstichting De Goede Woning;
- 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.

Apeldoorn, 14 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26  
Postbus 468  
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69

E > [info@degoedewoning.nl](mailto:info@degoedewoning.nl)

W > [www.degoedewoning.nl](http://www.degoedewoning.nl)