



Jaarstukken 2024

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69
E > info@degoedewoning.nl
W > www.degoedewoning.nl

De Goede Woning

Jaarstukken 2024

Inhoudsopgave

Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag

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 Tussentijdse review	13
3.4 Kompas in relatie tot jaarplan en jaarstukken	13
4 Meer mensen een #GOEDE woning.....	14
4.1 Woningtoewijzing.....	14
4.1.1 Toewijzingen in 2024.....	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.....	18
4.4 Samenstelling van de woningvoorraad.....	18
4.5 Mutaties in de woningvoorraad.....	19
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 Portefeuillestrategie.....	20
4.6.2 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling	20
4.7 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd	22
5 Duurzaam #GOED wonen: nu en later.....	23
5.1 Basiskwaliteit en verduurzamingsbeleid	23
5.2 Gasloos	24
5.3 Onderhoud en investeringen	24
5.4 Levensloopbestendigheid.....	25
5.5 Verduurzamen eigen bedrijfsvoering	25
5.6 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd	25
6 Samen #GOEDE buurten bouwen.....	26
6.1 Bijzondere doelgroepen	26
6.2 Goed wonen.....	28
6.2.1 Overlast.....	28
6.2.2 Woonfraude.....	28
6.3 Schoon, heel en veilig	29
6.3.1 Buurtbeheerders.....	29
6.3.2 Afval	29
6.4 Samenwerking en initiatieven	30
6.4.1 Samen met sociale partners	30
6.4.2 Initiatieven van huurders.....	30
6.5 Uit het jaarplan 2024: 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	33
7.3	Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd	33
8	#GOED (samen) werken en ondernemen.....	34
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	35
8.2.4	Expeditie DGW.....	36
8.3	Organisatie.....	36
8.3.1	Gebiedsgericht werken	36
8.3.2	Formatie en organogram	36
8.3.3	Organisatieplan	37
8.3.4	Digitalisering en informatiemanagement.....	38
8.4	Gemeente en huurdersbelangenvereniging	38
8.4.1	Bod en prestatieafspraken	38
8.4.2	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel	38
8.4.3	Gemeente Apeldoorn	39
8.5	Samenwerkingsverbanden	39
8.6	Verbindingen.....	40
8.7	Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd	40
9	Bestuur en governance	41
9.1	Bestuur	41
9.1.1	Bestuurder.....	41
9.1.2	Naleving Governance.....	41
9.2	Risicomanagement	42
9.2.1	Organisatie van risicomanagement	42
9.2.2	Risicobereidheid	43
9.2.3	Strategische risico's.....	43
9.2.4	Frauderisico's.....	44
9.3	Ondernemingsraad	44
10	Financiële prestaties	46
10.1	Sturen	46
10.2	Financiële prestaties.....	47
10.2.1	Resultaat	47
10.2.2	Vermogen	51
10.2.3	Treasury.....	54
10.3	Fiscaliteiten	55
10.4	Overige verwachtingen en ontwikkelingen	55
11	Kengetallen	57
12	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)	59
12.1	Inleiding	59
12.2	Over besturen en toezichthouden.....	59
12.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	64
12.4	Verslag vanuit de werkgeversrol	65
12.5	Verslag vanuit de klankbordfunctie	66
12.6	Samenstelling en functioneren	66
12.7	Overzicht Raad van Commissarissen.....	67
12.8	Vergadering en overleg	69
12.9	Tot slot	70

Jaarrekening

13	Jaarrekening.....	72
13.1	Balans per 31 december	72
13.2	Winst- en verliesrekening.....	74
13.3	Kasstroomoverzicht	75
13.4	Toelichting op de jaarrekening	77
	Algemeen	77
	Activiteiten	77
13.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	77
	Continuïteit van de activiteiten.....	77
	Oordelen en schattingen.....	77
	Stelselwijzigingen	78
	Schattingwijzigingen.....	78
	Presentatiewijzigingen	78
	Financiële instrumenten	78
13.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	80
	1. Vastgoedbeleggingen	80
	2. Materiële vaste activa	83
	3. Financiële vaste activa	83
	4. Voorraden	84
	5. Vorderingen	84
	6. Liquide middelen	84
	7. Eigen vermogen	84
	8. Voorzieningen.....	85
	9. Langlopende schulden	86
	10. Kortlopende schulden	86
13.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
	11. Huuropbrengsten.....	86
	12. Opbrengsten en lasten servicecontracten	86
	13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	87
	14. Lasten onderhoudsactiviteiten	87
	15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	87
	16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	87
	17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87
	18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	88
	19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	88
	20. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten	88
	21. Pensioenlasten	88
	22. Overige organisatiekosten	89
	23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	89
	24. Totaal van financiële baten en lasten	89
	25. Belastingen	89
	26. Toerekening baten en lasten	89
13.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	89
13.9	Grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	90
13.10	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	93
	1. Vastgoedbeleggingen	93
	2. Materiële vaste activa	101
	3. Financiële vaste activa	101
	4. Voorraden	103
	5. Vorderingen	103
	6. Liquide middelen	104
	7. Eigen vermogen	105

8. Voorzieningen.....	106
9. Langlopende schulden	107
10. Kortlopende schulden en overlopende passiva	109
Financiële instrumenten	110
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	111
Gebeurtenissen na balansdatum.....	112
13.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	113
11. Huuropbrengsten.....	113
12.1. Opbrengsten servicecontracten	113
12.2. Lasten servicecontracten	113
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	114
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	114
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	114
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	114
17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	115
17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115
17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	116
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	116
19. Afschrijvingen materiële vaste activa.....	116
20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	116
22. Overige organisatiekosten	117
23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	117
24. Totaal van financiële baten en lasten	118
25. Belastingen	118
13.12 Overige toelichtingen	119
Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen	119
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens	119
Balans DAEB per 31 december.....	123
Balans Niet-DAEB per 31 december	125
Winst- en verliesrekening DAEB	127
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB	128
Kasstroomoverzicht DAEB	129
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB	131
13.13 Ondertekening.....	132

Overige gegevens

14 Overige gegevens.....	134
14.1 Statutaire winstbestemming	134
14.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	134



Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag

Voorwoord

Met deze jaarstukken kijken we terug op 2024. We werkten aan de doelen in ons kompas, die je terugvindt in de verschillende hoofdstukken. In ons kompas 'Samen verder buurten', staat onze strategie voor 2023 tot en met 2027. We hebben stevige ambities als het gaat om het toevoegen van extra woningen, verbeteren van de leefbaarheid en veerkracht in onze buurten. Maar ook willen we onze dienstverlening verder verbeteren en zetten we sterk in op digitalisering en samenwerking. Niet alleen binnen onze organisatie, maar ook met onze partners in de stad.

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze activiteiten in 2024. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties vind je in de samenvattende infographics in het volgende hoofdstuk. In de overige hoofdstukken van het bestuursverslag en de jaarrekening lees je meer.

Een greep uit onze prestaties in 2024:

- In 2024 leverden we de eerste nieuwe H-flat op, maar sloopten we ook appartementen die nog moeten plaatsmaken voor nieuwbouw. We voegden nog niet veel nieuwbouwwoningen toe, maar er zit veel in de voorbereiding. De pijplijn is veelbelovend. Daarnaast voerden we een scan uit naar andere manieren van woningen toevoegen, bijvoorbeeld door op te toppen.
- We gingen gestaag verder met het verduurzamen van onze woningen. Ons streven was een gemiddeld label B voor onze huurwoningen in 2024. Dat hebben we ruim gehaald. Ook is er de nodige inspanning geleverd om het warmtenet in Kersschoten voor te bereiden en is er een participatietraject gestart voor een warmtenet in de Maten.
- Investeren in leefbare buurten zien we als een belangrijke opgave. Daarom zijn we in 2024 gebiedsgericht gaan werken. Medewerkers met verschillende functies werken samen in gebiedsteams voor een integrale kijk en aanpak. We zien dat dit goed wordt opgepakt en dat collega's het gebiedsgericht werken omarmen.
- We blijven onze dienstverlening verder verbeteren. Vanaf 2024 werken we met ons nieuwe klantvolgsysteem, waardoor we huurders sneller en beter kunnen helpen. Ook is de klantenservice zo ingericht dat zij de meeste vragen kunnen beantwoorden en niet hoeven door te verbinden.
- We hebben flinke stappen gezet in digitalisering en we zijn overgestapt op een digitaal postsysteem. We stimuleren huurders digitaal met ons mee te gaan en het huurdersportaal te gebruiken, in 2024 voerden we daar een succesvolle campagne op.
- We geloven in de kracht van samenwerking. Dit doen we intern via onze 'cirkel van samenwerking'. Maar ook buiten onze organisatie zochten we steeds meer de samenwerking op. We zien dat dit loont en goede resultaten geeft. Een mooi voorbeeld was de voorbereiding en bouw van de flexwoningen in Dubbelbeek, waar we samen optrokken met Ons Huis en De Woonmensen.

In 2025 werken we met dezelfde energie aan de doelen van ons kompas. Daar komt een belangrijke opgave bij. We gaan een fusie met collega corporatie Ons Huis onderzoeken. Naast woningen in Apeldoorn heeft Ons Huis bezit in Warnsveld en Zutphen. Door de beoogde fusie verwachten we een nog betere bijdrage te kunnen leveren aan onze volkshuisvestelijke opgave.

Tot slot wil ik kwijt dat ik trots ben op onze organisatie. Trots op onze collega's en huurdersbelangenorganisatie, onze inzet en wat we samen bereikt hebben. En trots op de vruchtbare samenwerking met collega-corporaties, gemeente, maatschappelijke organisaties en onze onderhoudspartners. Ik ben blij met de resultaten en wil iedereen bedanken die hieraan heeft bijgedragen.

Apeldoorn, 17 juni 2025

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning,

Rob van Beek

2 Samenvatting in infographics

Meer mensen een #GOEDE woning

Woningaantallen en verhuureenheden



7.970
woningen

Aantal woningen:
DAEB 7.587 (95,2%)
Niet-DAEB 383 (4,8%)



8.940 verhuureenheden

Nieuwbouw, terugkopen, verkopen, sloop



Huur



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

Jaarlijkse huuraanpassing

Aantal woningen
huurverhoging
7.390
Gemiddelde stijging
huurverhoging
4,9%



Aantal woningen
huurverlaging
0

Nieuwe huurovereenkomsten

539 ▶ **6,8%**

Toewijzingen sociale huurwoningen

Staatssteunregeling	Percentage
Doelgroep eenpersoons (≤ € 47.699)	56%
Doelgroep meerpersoons (≤ € 52.671)	42%
Totaal doelgroep	98%
Geen doelgroep eenpersoons (> € 47.699)	0%
Geen doelgroep meerpersoons (> € 52.671)	2%
Totaal geen doelgroep	2%
Totaal	100%

Passend toewijzen	Percentage
Passend	98%
Niet passend	2%
Totaal	100%

Huurklasse	Percentage
Goedkoop	12%
Betaalbaar 1	52%
Betaalbaar 2	15%
Bereikbaar	21%

Huurbemiddeling, woonfraude, overlast

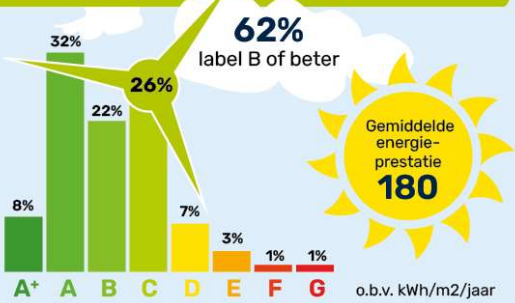


Ontruiming

	Aantal vonnissen	Aantal ontruiming
Huurschuld	15	6
Overlast	6	6
Woonfraude	0	2
Totaal	21	14

Duurzaam #GOED wonen: nu en later

Energie labels



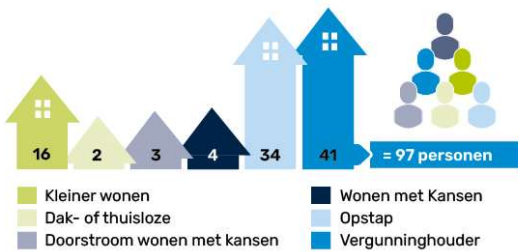
Investerings en onderhoud

€ 8.870.000 Dagelijks onderhoud	€ 15.782.000 Woningverbeteringen
€ 3.625.000 Reparatiekosten	€ 14.312.000 Planmatig onderhoud
€ 5.245.000 Mutatieonderhoud	€ 2.196.000 Contractonderhoud
	€ 12.116.000 Planmatig onderhoud



Samen #GOEDE buurten bouwen

Bijzondere doelgroepen



(Ge)woon #GOEDE dienstverlening

Tevredenheid huurders



#GOED (samen) werken en ondernemen

Medewerkers



Formatieplaatsen per 100 woningen = **1,02**

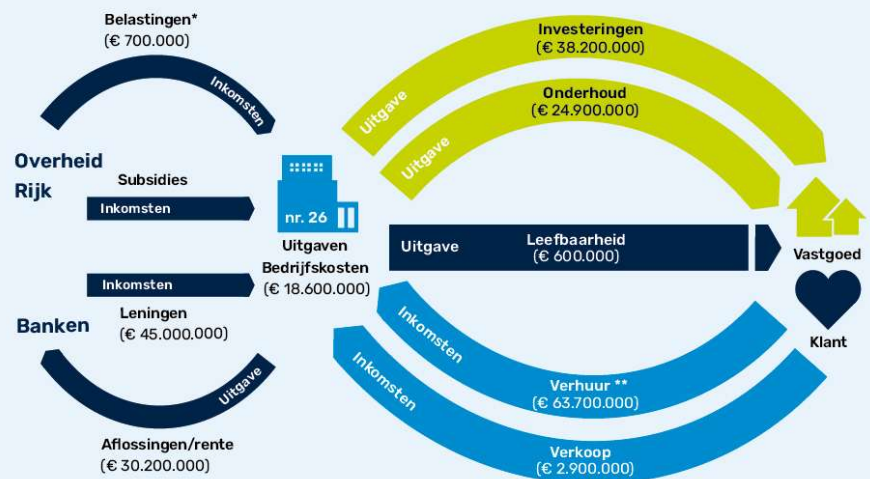


Ziekteverzuim: **4,97%**



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

Inkomsten / uitgaven



3 Kompas 'Samen verder buurten'

De wereld om ons heen verandert razendsnel, de context waarin wij werken is dan ook anders dan een aantal jaren geleden. Tot en met 2022 werkten we op basis van ons ondernemingsplan 'Samen buurten'. Aan het eind van deze periode stelden we ons kompas 'Samen verder buurten' op. Dit kompas loopt van 2023 tot en met 2027 en beschrijft onze ambities op 5 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 een tijdsbestek van 5 jaar willen we flinke stappen zetten. Onze ambitie is hoog. Tegelijkertijd zijn onzekerheid en dynamiek steeds meer onderdeel van onze nieuwe werkelijkheid. We moeten dus om kunnen gaan met de steeds veranderende omstandigheden. We moeten zorgen dat we kunnen meebewegen en goed kunnen samenwerken met andere partijen. Onze inzet moet aansluiten op die van andere partijen. Een puzzel die we samen leggen en waar we elkaar steeds makkelijker in vinden.

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 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 en doorstroming. 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 dikke voldoende op leefbaarheid scoren. We versterken onze zichtbaarheid in de buurten en stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven. We zetten in op veerkrachtkaarten en werken samen met bewoners en andere organisaties aan buurten waar het fijn wonen is.

(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 van onze huurders doorlopend. Huurders staan bij ons centraal en zij voelen zich gehoord. Daar hoort bij dat we maatwerk kunnen bieden en een stapje extra zetten als de situatie daar om vraagt. Om onze dienstverlening verder te verbeteren, werken we op een andere manier samen met onze onderhoudspartners.

#GOED (samen) werken en ondernemen

Medewerkers zijn trots om bij De Goede Woning te werken. We willen dat onze 'net promoter score¹' blijft stijgen, tot een waarde van 25 in 2027. Daarnaast stimuleren we eigenaarschap en werken we aan verdere samenwerking, zowel tussen onze eigen collega's als met onze partners in de stad. We investeren ook 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'. Om focus te houden op onze speerpunten hebben we een opgaveteam, met voor ieder speerpunt een opgavemanager. De opgavemanagers coördineren afdelingsoverstijgend de voortgang van de 5 speerpunten, door planningen op elkaar af te stemmen en collega's te informeren over en te betrekken bij het realiseren van de doelstellingen.

3.3 Tussentijdse review

2024 was het tweede jaar dat we werkten met ons kompas. Een mooi moment voor een tussentijdse review. De wereld om ons heen verandert razendsnel. Daarom wilden we onderzoeken of er ambities in het kompas stonden, waarvan we nu al weten (of vermoeden) dat ze niet haalbaar zijn. En of we ontwikkelingen zien die nog niet of onvoldoende in ons kompas staan. Met input van de organisatie, het MT, de opgavemanagers en de Raad van Commissarissen zijn we tot de volgende conclusies gekomen:

- We houden ons breed sociaal profiel, maar vrijesectorwoningen maken van bestaande sociale huurwoningen is op dit moment niet haalbaar.
- We zien een steeds groter vraagstuk op ons afkomen als het gaat om wonen en zorg. Dat raakt alle opgaven. Dit vraagstuk stond nog niet specifiek genoemd in ons kompas, maar vergt de komende jaren extra inspanning. In 2024 startten we dan ook met de werving van een nieuwe collega die hiermee aan de slag gaat.
- We hebben zorg over de invloed van netcongestie en stikstofregels op de realisatie van nieuwbouw en renovaties.

3.4 Kompas in relatie tot jaarplan en jaarstukken

We leggen de lat hoog in ons kompas, maar zorgen er ook voor dat we realistisch blijven in onze doelen. De ambities uit ons kompas vertalen we naar acties en haalbare doelen per jaar, die we vastleggen in een jaarplan.

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over de activiteiten en doelen uit ons jaarplan 2024. De speerpunten uit ons kompas komen in dit verslag terug als hoofdstukken. Hierbij zijn we zo transparant mogelijk: lukte het niet om te realiseren wat we ons hadden voorgenomen, of moesten we activiteiten bijstellen? Dan staat dat ook in dit verslag.

¹ De medewerker Net Promoter Score (NPS) is een instrument waarmee de loyaliteit van medewerkers wordt gemeten.

4 Meer mensen een #GOEDE woning

De landelijke woningmarktcrisis heeft ook invloed op woningzoekenden in Apeldoorn. Voor sommige mensen is het bijna onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. Wij streven ernaar om kwalitatief goede woningen aan te bieden en een gevarieerd woningaanbod te creëren. Dit doen we onder andere door het bouwen van nieuwe woningen, passend toe te wijzen en doorstroming te bevorderen. Een deel van onze woningen wordt specifiek toegewezen aan bepaalde doelgroepen.

4.1 Woningtoewijzing

De toewijzing van woningen vindt grotendeels plaats op regionaal niveau binnen de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). Via Woonkeus Stedendriehoek, een samenwerkingsverband van woningcorporaties in deze regio, worden de beschikbare woningen van alle deelnemende corporaties aangeboden en toegewezen aan woningzoekenden.

4.1.1 Toewijzingen in 2024

In 2024 hebben we 539 woningen toegewezen, exclusief de intermediaire verhuringen. Het merendeel van deze toewijzingen (508 woningen) betrof sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 879,66. De overige 31 woningen werden toegewezen in de vrije sector, met een huurprijs boven de € 879,66. Voor 343 huurders was het inkomen zodanig dat we passend moesten toewijzen, wat betekent dat de huurprijs afgestemd is op het inkomen en huishoudgrootte.

Tabel 1: Wijze van aanbieden woningen

Wijze van aanbieden	Aandeel
Via Woonkeus (regulier)	53%
Via Woonkeus (loting)	14%
Publicatie De Goede Woning	6%
Zonder publicatie (bijzondere bemiddeling)	16%
Zonder publicatie (overig)	11%
Totaal	100%

Het merendeel van de woningtoewijzingen (67%) verliep via Woonkeus Stedendriehoek. De toewijzing gebeurde voornamelijk op basis van inschrijfduur (53%), waarbij de kandidaat met de langste inschrijfduur de woning kreeg aangeboden. Daarnaast boden we woningen aan via loting (14%). Bij deze vorm van aanbieden speelt inschrijfduur geen rol. Iedereen die reageert heeft evenveel kans op de woning. Dit kan vooral een uitkomst bieden voor mensen die snel een woning nodig hebben in de krappe woningmarkt. Binnen Woonkeus Stedendriehoek is afgesproken dat 10% tot 25% van de sociale huurwoningen via loting wordt aangeboden. Ons eigen doel was 15%. Dit is net niet gehaald.

We hebben 6% van de woningen zelf aangeboden, voornamelijk kamers en vrijesectorwoningen. Daarnaast verhuurden we woningen zonder publicatie, waarvan het merendeel via bijzondere bemiddeling werd toegewezen. Dit komt voort uit afspraken die de Apeldoornse corporaties hebben gemaakt voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals huurders die in het begin begeleiding ontvangen bij zelfstandig wonen (bijvoorbeeld Opstappers, Housing First en Wonen met Kansen). Ook vergunninghouders worden via bijzondere bemiddeling gehuisvest. Andere toewijzingen zonder publicatie betreffen bijvoorbeeld woningruil. Ook hebben we 11% van de woningen zonder publicatie verhuurd om overige redenen. Dit betrof onder andere huurders die terugkeerden binnen herstructureringsprojecten en 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: eenpersoons huishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671. De overige woningen (7,5%) van de woningen mogen vrij worden toegewezen. Dit percentage kan worden verhoogd naar maximaal 15% als er prestatieafspraken zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie. Voor ons geldt de afspraak dat wij maximaal 10% vrij mogen toewijzen en dus minimaal 90% van de woningen moeten toewijzen aan de doelgroep. Het invullen van de verruimde vrije toewijzing heeft afgelopen jaren te weinig aandacht gekregen door andere prioritering. Hierdoor huisvestten we minder huishoudens met een middeninkomen. Deze woningen zijn verhuurd aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens.

Tabel 2: Toewijzen van woningen aan doelgroepen (staatssteunregeling)

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Doelgroep eenpersoonshuishouden (\leq € 47.699)	285	56,1%
Doelgroep meerpersoonshuishouden (\leq € 52.671)	212	41,7%
Subtotaal doelgroep	497	97,8%
Geen doelgroep eenpersoonshuishouden ($>$ € 47.699)	2	0,4%
Geen doelgroep meerpersoonshuishouden ($>$ € 52.671)	9	1,8%
Subtotaal geen doelgroep	11	2,2%
Totaal	508	100,0%

Passend toewijzen is een wettelijke regeling die inhoudt dat minstens 95% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) in een woning met een passende (lage) huurprijs moet worden gehuisvest. Van de 508 toegewezen sociale huurwoningen zijn er 343 verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Bijna al deze huishoudens zijn passend toegewezen, wat betekent dat ze in een woning met een huurprijs binnen hun financiële mogelijkheden zijn gehuisvest. Hiermee hebben wij ons gehouden aan de gestelde doelstellingen vanuit de overheid.

Tabel 3: Passend toewijzen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Passend	337	98,3%
Niet passend	6	1,7%
Totaal	343	100,0%

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 2024 huisvestten we 162 huishoudens uit deze inkomensgroep volgens deze Woonkeus-afspraken.

Slaagkansen

Er is een dalende trend in de slaagkansen voor inwoners van de gemeente Apeldoorn om een sociale huurwoning te vinden. Het aantal woningzoekenden is toegenomen, maar het aantal verhuringen is afgenomen. In 2024 was de slaagkans 13,3%, vergeleken met 16,0% in 2023. Voor woningzoekenden van buiten de gemeente was de slaagkans in 2024 8,4% en in 2023 10,4%.

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

Tabel 4: Richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW

Huurklasse	Richtlijn	Verhuringen
Goedkoop (\leq € 454,47)	10%	12%
Betaalbaar 1 (€ 454,47 - \leq € 650,43)	50%	52%
Betaalbaar 2 (€ 650,43 - \leq € 697,07)	20%	15%
Bereikbaar (€ 697,07 - \leq € 879,66)	20%	21%
Totaal	100%	100%

In de basis verhuren we woningen conform de richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW. In sommige gevallen houden we ons wel aan de wettelijke kaders, maar niet aan de Woonkeus-afspraken. Bijvoorbeeld bij terugkeerders en wisselwoningen in projecten.

4.1.2 Leegstand

Om vrijgekomen woningen snel beschikbaar te stellen aan woningzoekenden, bieden we vertrekkende huurders nog steeds een kleine beloning aan als zij hun huur twee maanden van tevoren opzeggen in plaats van één maand. Dit geeft ons meer tijd om een nieuwe huurder te vinden en biedt de vertrekkende huurder meer gelegenheid om eventuele overnames te regelen.

De huurderving als gevolg van leegstand van woningen was in 2024 0,84%. Dat is ongeveer gelijk gebleven aan 2023 waar het 0,85% bedroeg. Aan de leegstand kunnen verschillende redenen ten grondslag liggen. Bijvoorbeeld omdat woningen gesloopt gaan worden of omdat we een woning reserveren voor verbeterprojecten, bijvoorbeeld om te dienen als proefwoning of douche-/rustwoning. In dit soort gevallen staat een woning leeg en is deze niet beschikbaar om te verhuren. Een andere reden kan zijn dat we eerst onderhoud moeten uitvoeren aan de woning of 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. Dit zijn woningen die in principe wel beschikbaar zijn voor verhuur. Als we alleen naar dit soort leegstand kijken, bedroeg het leegstandspercentage 0,58%. Dat is binnen de door onszelf gestelde norm van 0,75%.

4.1.3 Mutatiegraad

In 2024 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 6,8% op basis van nieuwe huurovereenkomsten. Dit percentage was in 2023 ongeveer hetzelfde. We willen de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen er beschikbaar komen, hoe groter de slaagkans voor woningzoekenden. Eén van de instrumenten die we daarvoor inzetten is de Kleiner wonen. Hierover schrijven we meer in paragraaf 6.1.

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 en goed mogelijk helpen. Zo kunnen grotere (schuld)problemen voorkomen worden.

4.2.1 Huurachterstand

Ons incassoproces is erop ingericht dat we al in een vroeg stadium gerichte acties ondernemen bij huurachterstand, eventueel met onze partners in de hulpverlening. Toch kunnen we niet voorkomen dat de problematiek bij een deel van onze huurders complexer wordt.

De huurachterstand van zittende huurders bedroeg op 31 december 2024 0,34% (€ 243.000). 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 eind december 2024 0,35% (€ 251.000), ook dit is exclusief de betalingsregelingen. De totale huurachterstand van zittende en vertrokken huurders inclusief de betalingsregelingen bedroeg per 31 december 2024 1,12% (€ 668.000). Dit is iets lager dan vorig jaar (1,20%/€ 695.000).

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. De gestegen kosten voor levensonderhoud zorgen er voor dat meer huurders in (financiële) problemen raken. Op casus niveau merken we een toename van complexiteit, wat van ons in een vroeg stadium vraagt al direct en nog nauwer samen te werken met onze partners van Samen055 en Vroegsignalering. Zo kunnen we snel specialistische hulp inschakelen. Hiermee proberen we te voorkomen dat de betaalachterstand nog verder oploopt wat kan resulteren in een huisuitzetting. Onze doelstelling is altijd om een ontruiming te voorkomen en de huurder met de juiste hulp in de woning te behouden.

Om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen hebben wij in 2024 concreet:

- gesprekken met huurders gevoerd op kantoor en bij hen thuis.
- huurders aangemeld bij Samen055 en Vroegsignalering.
- huurders doorverwezen naar hulpverlenende instanties.
- energiecoaches ingezet.

Tabel 5: Acties bij huurachterstand, 2024

Actie bij huurachterstand	Aantal
Betalingsregelingen	659
Huisbezoeken	40
Kantoorgesprekken	83

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. Een groot voordeel van vroegsignalering is dat we alle huurders met een betaalachterstand kunnen aanmelden, ook die huurders waarmee wij geen contact kunnen krijgen.

Complexiteit huurincassodossiers

Wij merkten in 2024 dat de inhoud en complexiteit van huurincassodossiers meer vergt van de incassoconsulent. Daar waar eerder een telefoontje en een betalingsregeling toereikend was om een huurschuld in te lopen, komen we daar nu niet meer mee weg. We zien onder andere een toename van verwarde huurders en huurders met een verslaving, voor wie het zelf lastig is om de financiën te regelen. Deze mensen zijn vaak ook zorgmijders, waardoor het voor ons ook heel lastig is voet aan de grond te krijgen. Soms moeten we eerst een ontruimingsvonnis halen, dus de situatie laten escaleren, om de zorg op de juiste plek te krijgen. We zien ook een toename van huurders in detentie. Dit zorgt voor problemen, omdat er geen inkomen is en men het hoofdverblijf tijdens de detentie niet in de woning heeft.

4.3 Ontruimingen

Ons beleid is erop gericht om het aantal woningontruimingen zo laag mogelijk te houden. 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. Na het verkrijgen van dit ontruimingsvonnis doen wij er nog alles aan de ex-huurder te behouden. Dit doen wij door middel van een gebruikersovereenkomst met aanvullende voorwaarden. Als de ex-huurder zich niet aan die voorwaarden houdt dan zullen we alsnog overgaan tot ontruiming.

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.

Tabel 6: Aantal vonnissen en ontruiming² naar reden, 2024

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruimingen
Huurschuld	15	6
Overlast	6	6
Woonfraude	0	2
Totaal	21	14

4.4 Samenstelling van de woningvoorraad

Aan het einde van 2024 telde onze woningvoorraad in totaal 7.970 woningen. Hiervan valt het overgrote deel, namelijk meer dan 95%, binnen het DAEB-segment. Slechts 5% van de woningen behoort tot het niet-DAEB segment.

Tabel 7: Samenstelling verhuurvoorraad naar DAEB/ niet-DAEB segment, ultimo 2024

Administratief Eigenaar	Woningtype	Aantal
DAEB	Eengezinswoning	3.279
	Appartement met lift	2.115
	Appartement zonder lift	1.155
	Seniorenwoning	711
	Duplexwoning	176
	Onzelfstandig: kamer	58
	Onzelfstandig: standplaats/ woonwagen	93
Totaal DAEB		7.587
Niet-DAEB	Eengezinswoning	242
	Appartement met lift	138
	Seniorenwoning	3
Totaal Niet-DAEB		383
Eindtotaal		7.970

² De ontruiming^{en} in deze tabel betreffen zowel huurders die daadwerkelijk ontruimd zijn als huurders die hun sleutels net voor de ontruiming hebben ingeleverd. Het verschil bij huurschuld en woonfraude tussen het aantal vonnissen en ontruiming^{en} wordt veroorzaakt door een timingsverschil.

4.5 Mutaties in de woningvoorraad

Elk jaar verandert onze woningvoorraad door verschillende mutaties zoals verkopen, terugkopen, sloop en nieuwbouw. In 2024 resulteerden deze activiteiten in een netto groei van onze verhuurvoorraad met bijna 20 woningen.

Tabel 8: Mutaties in de woningvoorraad

Huurklasse	Eindstand 2023	In exploitatie		Uit exploitatie				Prijsmutatie	Eindstand 2024
		Nieuwbouw	Terugkoop	Sloop	Verkoop	Samenvoeging	Verschuiving naar verkoop		
Goedkoop (≤ € 454,47)	795	0	1	-42	-1	0	0	-59	694
Betaalbaar 1 (€ 454,47 - ≤ € 650,43)	5.071	11	0	-6	-4	0	-5	-83	4.984
Betaalbaar 2 (€ 650,43 - ≤ € 697,07)	706	13	1	0	0	0	-1	-64	655
Bereikbaar (€ 697,07 - ≤ € 879,66)	963	46	4	0	-1	0	0	290	1.302
Boven liberalisatiegrens (> € 879,66)	259	7	1	0	0	0	0	-83	184
Onzelfstandig: kamer	61	0	0	0	0	-2	0	-1	58
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	96	0	0	0	-3	0	0	0	93
Totaal verhuurvoorraad	7.951	77	7	-48	-9	-2	-6	0	7.970
Verkoop*	5	0	0	0	-5	0	6	0	6
Intramurale zorg	158	0	0	0	0	0	0	0	158
Totaal	8.114	77	7	-48	-14	-2	0	0	8.134

*Dit is de verkoopvoorraad: leegstaande woningen die te koop worden aangeboden

4.5.1 Verkoop en terugkoop

In 2024 werd de krapte op de koopwoningmarkt nog verder versterkt. Het aanbod van koopwoningen in Apeldoorn bleef laag, wat resulteerde in stijgende transactiepreizen.

We hebben 7 woningen teruggekocht, die we vervolgens allemaal opnieuw in de verhuur hebben gebracht.

Tabel 9: Teruggekochte woningen, 2024

Bestemming	Aantal
In verhuur gebracht	7
Doorverkocht	0
Naar verkoopvoorraad	0
Totaal	7

Ons beleid is erop gericht om zo min mogelijk woningen te verkopen, zodat we ons bezit zoveel mogelijk kunnen behouden. We verkopen voornamelijk woningen die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren en incidenteel een woning binnen een complex waarvan het grootste deel al is verkocht. In 2024 hebben we slechts 11 woningen en 3 standplaatsen verkocht.

Tabel 10: Verkochte woningen, 2024

Herkomst	Aantal
Woning uit verhuurvoorraad	6
Woning uit verkoopvoorraad	5
Doorverkoop woning van terugkoop in 2024	0
Standplaats	3
Totaal	14

4.5.2 Sloop en nieuwbouw

In 2024 sloopten we 48 appartementen. Deze sloop is onderdeel van de tweede fase van ons sloop-/nieuwbouwproject H-flats. Er komen 64 appartementen voor terug.

Op 2 plaatsen in de stad leverden we nieuwbouw op:

- **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. Begin 2024 leverden we de nieuwbouw van de eerste fase op: 1 woongebouw met 32 sociale huurappartementen, voornamelijk in de categorie betaalbaar.
- **Breeksteeltje**
In mei leverden we 38 DAEB- en 7 niet-DAEB woningen aan het Breeksteeltje op. De DAEB-woningen hebben een bereikbare huur. De niet-DAEB woningen worden verhuurd in de middenhuur-categorie. Dit past binnen onze strategie om de brede doelgroep te bedienen.
Het is een mooi buurtje geworden in de wijk Zuidbroek met zowel seniorenwoningen als eengezinswoningen. Bij het opleverfeestje bleek dit een schot in de roos te zijn. De combinatie van de woningtypen maakt dat we hier een diverse groep huurders blij hebben gemaakt.

4.5.3 Prijsmutaties

De prijsmutaties zijn voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing en de huurharmonisatie bij mutaties. De jaarlijkse huuraanpassing, die plaatsvindt op 1 juli, varieerde afhankelijk van het inkomen van de huurders en de bestaande huurprijs. Voor 459 huurders bleef de huurprijs ongewijzigd.

Tabel 11: Resultaat jaarlijkse huuraanpassing

Aanpassing	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag (€)	Gemiddeld percentage
Huurverhoging	7.390	29,36	4,90%
Huurverlaging	0	n.v.t.	n.v.t.
Geen aanpassing	459	0	0,00%

4.6 Toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod

4.6.1 Portefeuillestrategie

In 2024 stelden we een nieuwe portefeuillestrategie vast, die nauw aansluit bij ons kompas en de uitdagingen in Apeldoorn waar wij voor staan. Onze woningvoorraad zal de komende jaren aanzienlijk groeien. Hierbij zorgen we voor een voldoende aanbod in de verschillende huurprijsklassen en voor de verschillende doelgroepen. Daarnaast blijven we onze ambities om onze woningen te verduurzamen voortzetten. Samen met huurders en partners werken we aan goede, toekomstbestendige en CO2-neutrale woningen.

In samenwerking met provincie Gelderland en gemeente Apeldoorn voerden we een quickscan ‘optoppen’ over het woningbezit uit. Optoppen is het bouwen van nieuwe appartementen bovenop bestaande woongebouwen. In 2025 willen we de haalbaarheid ervan verder uitwerken.

4.6.2 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

Nieuwbouwprojecten in aanbouw

- **H-flats**
Zoals eerder al aangegeven bestaat dit project uit 3 fasen, waarvan fase 1 (sloop van 24 en plaatsvervangende nieuwbouw van 32 appartementen) is opgeleverd. Fase 2 is volop in realisatie. De 48 oude appartementen zijn in 2024 gesloopt. De oplevering van de nieuwbouw (64 appartementen) staat gepland voor het eind van 2025.
In fase 3 slopen we de laatste 54 appartementen. We hebben al een onherroepelijke omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw van 57 appartementen. We zijn in overleg om op

dezelfde locatie 18 appartementen extra te kunnen realiseren door het optoppen van de flats. We verwachten in het eerste kwartaal van 2025 de omgevingsvergunning daarvoor te kunnen aanvragen. De start bouw staat gepland voor medio 2026, met een oplevering begin 2028.

- **Flexwoningen Dubbelbeek**
Aan de Dubbelbeek realiseren we samen met Ons Huis en de Woonmensen 84 flexwoningen. Deze woningen nemen we af van de voorraad flexwoningen die is aangelegd door het Rijksvastgoedbedrijf. Het is de bedoeling dat deze woningen 15 jaar aan de Dubbelbeek blijven staan. Daarna zullen ze worden verplaatst naar een andere plek in Nederland. Door de bezwaarprocedures was het spannend of realisatie dit jaar nog kon plaatsvinden. Inmiddels is de bouw eind 2024 afgerond en zijn de woningen aan ons opgeleverd. Tot en met januari 2025 vinden nog de laatste werkzaamheden aan de binnenzijde van de woningen plaats. De verhuur is in december gestart. Vanaf februari 2025 zullen de nieuwe huurders de woningen betrekken.

Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd)

- **Deventerstraat**
Op de hoek Deventerstraat/Laan van Osseveld willen we 63 appartementen bouwen. De plannen zijn al enige tijd gereed en ook de aanbesteding heeft al plaatsgevonden. Tegen het bestemmingsplan is door de buurt bezwaar aangetekend. De behandeling van dit bezwaar bij de Raad van State heeft 2 jaar op zich laten wachten. In januari 2025 vindt de zitting bij de Raad van State plaats, we verwachten enkele weken daarna de uitspraak³. De omgevingsvergunning is inmiddels verstrekt en ook de kapvergunning wordt binnenkort verwacht. Wij verwachten medio 2025 te starten met de bouw, zodat de oplevering april 2027 kan plaatsvinden.
- **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. Eind 2024 waren de meeste huurders verhuisd. Sommigen definitief naar een andere woning, anderen naar een tijdelijke woning, omdat zij graag terugkeren naar de nieuwbouw. De sanering en sloop van woningen start in februari 2025. De aanbesteding is afgerond en de planning van de oplevering is september 2026. Tegen dit project zijn bezwaren aangetekend door een aangrenzend bedrijf. Het bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor de geluidsmuur ligt nu bij de Rechtbank, het bezwaar tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.
- **Steenbeek**
Aan de Hoenderloseweg in Ugchelen staat een beeldbepalende school (De Steenbeek), die behouden moet blijven als gebouw. In de voormalige school gaan we 7 woningen realiseren en elders op het terrein 10 seniorenwoningen. Alle woningen vallen onder de sociale huur. De school was eigendom van de gemeente Apeldoorn. Die heeft eind 2024 de grond bouwrijp gemaakt en op 31 december aan ons overgedragen.
De omgevingsvergunningen zijn inmiddels aangevraagd. Hiertegen zijn gelukkig geen bezwaren ontvangen. De aanbesteding is afgerond. Zodra de benodigde vergunningen verleend zijn, gaan we starten met de werkzaamheden. De bedoeling is om de 10 nieuw te bouwen woningen volgens het concept 'houtbouw/bio-based' te bouwen. De planning van de oplevering is in oktober 2026.

Overige nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

- **Molenstraat-centrum**
Aan de Molenstraat in het centrum van Apeldoorn worden appartementen gerealiseerd door een ontwikkelingsmaatschappij. Zij kunnen de grond van de gemeente aankopen en bouwen daar onder andere een appartementengebouw met 60 sociale huurappartementen die wij turnkey kunnen afnemen. De contractvorming loopt al enige tijd stroef. Er is consensus over de koopprijs, maar over een aantal andere zaken hebben we nog geen overeenstemming. De oplevering van appartementen staat op dit moment nog gepland voor de eerste helft van 2027.

³ De zitting bij de Raad van State vond plaats op 27 januari 2025 en op 19 februari volgde de uitspraak. De Raad verklaart het beroep van de omwonenden ongegrond. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

- **Beatrixlocatie**
Aan de Prinses Beatrixlaan heeft de gemeente een grondpositie. Samen met gemeente en wooncorporatie de Woonmensen maken we plannen om op deze locatie 300 appartementen te bouwen, verdeeld over 4 gebouwen. De verdeling van de woningen is 100 sociale huurwoningen voor de Woonmensen en 150 sociale huurwoningen en 50 vrije sector huurwoningen voor ons. Het participatietraject is begonnen met een informatieavond voor omwonenden. Omdat het in deze fase gaat om de bestemmingsplanprocedure, ligt het voortouw nu vooral bij de gemeente. Gedurende het proces zal dit steeds meer naar ons als corporaties verschuiven. Alles is er op gericht om eind 2027 de eerste woningen op te leveren.
- **De Vlijt 2**
Aan de Vlijtseweg hebben BPD, Nikkels en De Goede Woning een gezamenlijk ontwikkelingsplan voor ogen. Daarbij wordt het huidige industrieterrein gesloopt en moet er een gemengde wijk van plusminus 200 woningen ontstaan. Op dit moment worden er globale plannen gemaakt, maar laat de grondexploitatie nog geen positief resultaat zien. Dit wordt vooral veroorzaakt door de oplossingen voor het parkeren die de gemeente graag ziet. Hierover zijn we in gesprek met de gemeente.
- **Oranjerie**
In het centrum van de stad is winkelcentrum De Oranjerie en omgeving aangewezen als herontwikkellocatie. Hier worden winkels gesloopt en komen er nieuwe winkels, kantoren en mogelijk een hotel voor terug. Ook komen er in dit gebied ook ruim 400 woningen. Wij hebben de intentie uitgesproken dat wij binnen het plan 32 appartementen turnkey willen afnemen.

4.7 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd

Flexwoningen begin 2025

We hadden gehoopt de nieuwbouw van flexwoningen aan de Dubbelbeek al in 2024 op te kunnen leveren. Door de bezwaarprocedures is dit net niet gelukt. De verhuur is in december gestart. Vanaf februari 2025 zullen de nieuwe huurders de woningen betrekken.

Toewijzing nieuwbouw met het oog op doorstroming

Binnen VSW spraken we af dat een bepaald percentage van de nieuwbouwwoningen met voorrang wordt aangeboden aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten van één van de vier Apeldoornse woningcorporaties. In 2024 is dit, door andere prioritering, intern niet ingericht waardoor de doorstroming op de markt geen extra verhuisimpuls heeft gekregen.

Flexibele woonproducten

Het voornemen was om in 2024 een scan te maken van onze woningen, om te kijken of we deze geschikt(er) kunnen maken voor mensen met een zorgvraag of andere specifieke woonbehoeften. Dit bleek een groot vraagstuk te zijn, waarbij niet alleen vastgoedkenmerken een rol spelen. Daarom startten we in 2024 met de werving van een nieuwe collega die hiermee in breder perspectief aan de slag gaat.

Huurbeleid

We stelden een nieuw huurbeleid op, waarin het accent ligt op prijs, in relatie tot de kwaliteit van de woning op basis van de WWS-punten. Op sommige punten houden we ook rekening met de veerkracht van de buurt. De implementatie vindt begin 2025 plaats, omdat we eerst een beeld wilden krijgen van de consequenties van de nieuwe Wet betaalbare huur.

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. Bij mutatiewoningen maken we sinds dit jaar ook de keuken geschikt voor elektrisch koken, als dat nog niet het geval is. Dit maakt een latere stap naar een geheel gasloze woning makkelijker. 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.

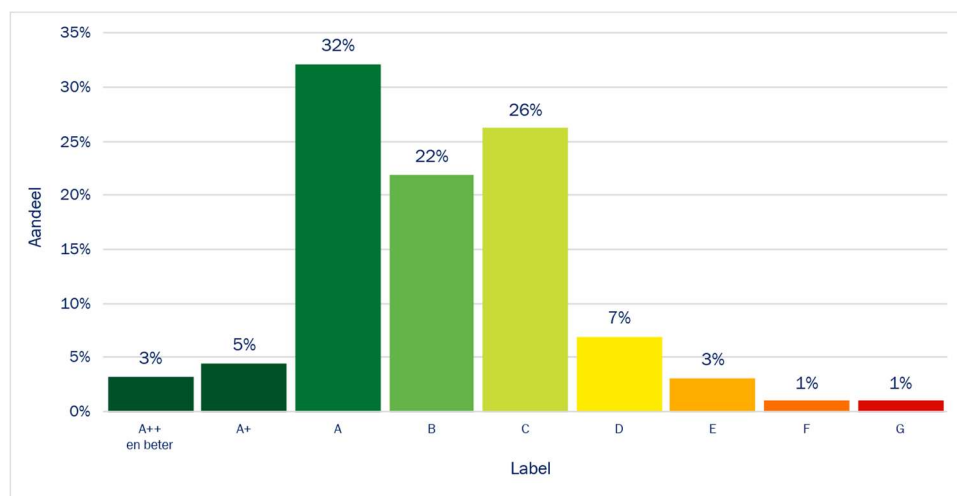
We willen dat ons woningbezit vóór 2028 gemiddeld energielabel A heeft. Om hier naartoe te werken, streefden we voor 2024 naar een gemiddeld energielabel B. Dat hebben we ruim gehaald.

Veel inzet ging in 2024 naar de werkzaamheden in de Metaalbuurt (cluster 0452, 184 appartementen). We startten de werkzaamheden in 2023 en in 2024 zijn de meeste woningen opgeleverd. We voerden de volgende werkzaamheden uit: aanbrengen vloerisolatie en dakisolatie, aanbrengen van een WTW-installatie en vervanging van kozijnen en ramen. In 2025 ronden we het werk in de laatste woningen af en heeft dit cluster een behoorlijk upgrade gekregen.

In diverse andere clusters startten we in 2024 met de verduurzaming van de woningen. Bij enkele clusters loopt het werk door naar 2025. Bij de volgende clusters zijn de werkzaamheden wel afgerond:

- De Hegge en omgeving (9 woningen)
Aanbrengen van vloerisolatie en dakisolatie en isoleren van de leidingen in de kruipruimten.
- Fabianusstraat (5 woningen)
Schilderwerk, glasvervanging, badkamers.
- Marsweg (8 woningen)
Aanbrengen vloerisolatie, zonnepanelen en herstel van voegwerk van de gevels.
- Asselsestraat (14 appartementen)
Aanbrengen van gevelisolatie en dakisolatie, aanleggen van een WTW installatie, glasvervanging en vervanging van de CV's.
- Staatsliedenkwartier (40 appartementen)
Isolatie van de zoldervloeren, glasvervanging en vervanging van de deuren.

Figuur 1: Energielabels van onze woningen (NTA8800), ultimo 2024



5.2 Gasloos

Samen met de gemeente en de collega-corporatie zijn we in twee wijken aan het onderzoeken op welke wijze er invulling gegeven kan worden aan de energietransitie.

Kerschoten

Voor de wijk Kerschoten wordt door de gemeente, samen met ons, de collega-corporaties de Woonmensen en Ons Huis en enkele andere partners, gewerkt aan plannen voor een warmtenet. In 2023 is hiervoor een principebesluit genomen. In 2024 is verder gewerkt aan de plannen. De bedoeling is dat de gemeenteraad van Apeldoorn in het eerste halfjaar van 2025 een investeringsbesluit neemt over het warmtenet.

Voor ons is het aansluiten van onze woningen op het warmtenet formeel gezien een renovatie van de woningen. Daarom hebben we instemming nodig van de huurdersbelangenvereniging De Sleutel. Samen met de collega-corporaties voerden we een aantal gesprekken met de huurdersbelangenverenigingen om de adviesaanvraag toe te lichten en vragen te beantwoorden. Een belangrijk thema in deze gesprekken en een randvoorwaarde van de huurdersbelangenverenigingen is de betaalbaarheid van de energiekosten van de woningen. Naar onze mening wordt aan deze voorwaarde voldoende voldaan. Medio februari 2025 worden de adviezen, waaronder die van De Sleutel, verwacht⁴.

De Maten

Samen met de gemeente en de collega-corporaties (Ons Huis, Woonmensen en Mooiland) zijn we in De Maten gestart met de voorbereidingen voor een wijkuitvoeringsplan (WUP), voor de overstap van aardgas naar duurzame warmte. Er is een uitgebreid participatieproces gestart, waarbij bewoners actief worden geïnformeerd over het proces. Ook worden bewoners geactiveerd om energie te besparen, onder andere door het isoleren van de woning. Hiervoor kunnen zij ook ondersteuning krijgen. De gemeente heeft een meedenkgroep van 50 bewoners geselecteerd, die intensief meedenken in het proces. Per buurt wordt onderzocht welke aardgasvrije oplossing passend is. Corporaties helpen mee met het maken van keuzes en nemen deel aan de verschillende facetten in het proces. In 2026 moet wijkuitvoeringsplan klaar zijn.

5.3 Onderhoud en investeringen

Tabel 12: Onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	3.625
Mutatieonderhoud	5.245
Totaal dagelijks onderhoud	8.870
Contractonderhoud	2.196
Planmatig onderhoud	12.116
Totaal planmatig onderhoud	14.312
Toegerekende kosten	3.733
Totaal onderhoud ten laste van het resultaat	26.915
Woningverbeteringen	15.782
Totaal	42.697

Dagelijks onderhoud

Uit eerder eigen onderzoek bleek dat het verhuurmutatieproces onvoldoende efficiënt was ingericht, wat leidde tot onnodige leegstand en hoge onderhoudskosten. Medio september 2023 startten we met het efficiënter en toekomstgericht inrichten van het mutatieproces, onder andere door verder te automatiseren en digitaliseren. In 2024 hebben we deze lijn doorgetrokken naar het mutatieonderhoud. We maakten een analyse van ons mutatieonderhoud. Deze analyse was zowel gericht op het proces als op de kosten. Begin

⁴ In februari 2025 ontvingen wij een positief advies van De Sleutel.

2025 worden de uitkomsten van de scan gepresenteerd. Daarna kunnen we de acties benoemen en implementeren om de grip op zowel de leegstand als de mutatiekosten te verstevigen. In 2025 gaan we vervolgens ook aan de slag met het verbeteren van en het grip krijgen op het reparatieonderhoud.

Planmatig onderhoud en contractonderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 12,1 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 2024 werd in 28 clusters planmatig onderhoud gestart en afgerond. In 3 clusters startten we wel met werkzaamheden, maar loopt de uitvoering van de werkzaamheden nog door in 2025.

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/ Energetische maatregelen

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 2024 € 15,8 miljoen. Woningverbeteringen zijn ingrijpende verbouwingen, gericht op het verduurzamen en in stand houden van de woningen en het verbeteren van het wooncomfort. Bij sommige clusters waren de werkzaamheden in 2024 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 mutatiwoningen.

5.4 Levensloopbestendigheid

Bij de bouw van nieuwe huurwoningen voegen we bij voorkeur levensloopbestendige woningen toe. Er zijn dit jaar 32 nultredenwoningen toegevoegd binnen het project H-Flats.

5.5 Verduurzamen eigen bedrijfsvoering

De in het ondernemingsplan voorgenomen acties om onze eigen bedrijfsvoering verder te verduurzamen hebben we in 2024 nagenoeg afgerond. Onze 2 servicebussen vervingen we door elektrische bussen en de kantoorverlichting door ledverlichting. Ook vervingen we de regelkasten van onze cv-installatie door exemplaren die buitentemperatuurafhankelijk en dus energiezuiniger zijn. We zijn ons afval gaan scheiden en hebben ons plastic servies vervangen door porselein. Tot slot namen we een aantal printers/scanners uit gebruik. De overgebleven printers/scanners gebruiken we nu vooral nog om onze documenten te digitaliseren.

5.6 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd

We willen een zichtbare ambassadeur zijn voor duurzaamheid. Daarom stimuleren we duurzaam gedrag bij onszelf en onze medewerkers én hebben we een interne klimaatcoach. Voor 2024 hadden we voorgenomen een aantal workshops en klimaatgesprekken te organiseren. En op ons intranet actief tips rondom duurzaamheid te delen. Dit is in 2024 niet op deze manier opgepakt, maar het continu uiting geven aan duurzaam gedrag heeft wel een plek in ons beleid gekregen.

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. Deze breedte hebben we in 2024 verder vormgegeven door de in de wijken werkende collega's meer samen te laten werken in gebiedsteams. Daarnaast zijn we samenwerkingen met verschillende collega-organisaties en natuurlijk onze huurders aangegaan om de leefbaarheid te versterken. In 2024 hebben we huurders die zich voor een ander inzetten met Burendag in het zonnetje gezet met de Beste Buur van Apeldoorn verkiezing. Een initiatief dat omarmd werd door de andere Apeldoornse corporaties waardoor het een mooie gezamenlijke dag werd.

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	53	41
Opstap	36	34
Kleiner wonen	15	16
Wonen met Kansen	11	4
Doorstroom wonen met kansen	4	3
Dak- of thuisloze	3	2
Totaal	122	100

Vergunninghouders

In 2024 hadden we als doelstelling om 132 vergunninghouders te plaatsen. Dit doel is niet bereikt: we huisvestten 97 vergunninghouders in 41 woningen. De reden hiervoor is divers. Zo zijn de te huisvesten vergunninghouders vaak alleenstaand, waardoor vaak gevraagd wordt om hetzelfde type vastgoed. Dit maakt het lastiger om mensen snel te plaatsen. Ook houden we rekening met de veerkracht van de wijken en zijn vrijkomende woningen daarom niet altijd beschikbaar voor doelgroepen. Met al onze nieuwe huurders voeren we een startgesprek om hen wegwijs te maken in hun woonomgeving. Om de veerkracht in de wijken op peil te houden en te zorgen voor een goede start van de vergunninghouders in Nederland, lichten we het wonen in Nederland extra toe in vergelijking met een reguliere woningverhuur. Hiervoor ontwikkelden we enkele jaren geleden het 'Welkom in de wijk'-gesprek.

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 evalueatie 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. De afspraak was dat we in 2024 36 'opstappers' zouden huisvesten. Dit is net niet gelukt. We hebben 34 kandidaten gehuisvest.

Op 1 januari 2025 gaat 'Beschermd thuis' in, waarin er een en ander verandert rond beschermd wonen. Het doel van de verandering is zoveel mogelijk mensen met een psychische kwetsbaarheid zelfstandig laten wonen met passende ondersteuning dichtbij huis. In aanloop naar dit 'Beschermd thuis' hebben we als corporaties aangedrongen op het evalueren van de opstapregeling. Deze evaluatie vond in 2024 plaats

onder gemeenschappelijk opdrachtgeverschap van gemeente en corporaties. Hieruit kwamen voor zowel corporaties, zorgpartijen als de gemeente verbeterpunten naar voren. Deze verbeterpunten omarmen we als corporaties en gemeente volledig. In 2025 stelt de gemeente een projectleider aan om de adviezen en verbeterpunten te implementeren.

Kleiner Wonen

Met Kleiner Wonen proberen we senioren in een grote (eengezins)woning te verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning, zodat er weer een grote woning beschikbaar komt voor een groter huishouden. Mensen die voor Kleiner Wonen in aanmerking komen, schrijven zich in bij Woonkeus, waarna de toewijzing digitaal plaatsvindt. De norm van 15 toewijzingen is voor 2024 gehaald: 16 huishoudens maakten gebruik van deze mogelijkheid.

Kleiner Wonen heeft enkele jaren geleden vanuit de provincie een impuls gekregen in de vorm van een verhuispremie en de inzet van een verhuiscoach. De inzet van deze verhuiscoach wordt te zijner tijd afgebouwd en in 2024 zijn de kosten voor de verhuiscoach overgenomen door de Apeldoornse corporaties. Ook moeten er in de toekomst nieuwe impulsen worden uitgewerkt, omdat de financiering van de verhuispremie is opgedroogd.

Actiz, de brancheorganisatie van zorgorganisaties, lanceerde in 2024 de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen'. Met deze campagne willen de betrokken organisaties inwoners aanmoedigen om te gaan praten over ouder worden, zoals het eventueel kleiner gaan wonen en andere wensen en mogelijkheden. Samen met de gemeente, zorgaanbieders en collega-corporaties sloten we bij deze campagne aan. In winkelcentrum De Eglantier gingen we in gesprek met inwoners van Apeldoorn. Voor deze gesprekken zijn gesprekskaarten, waaiers en een 'praatbankje' gemaakt. Daarmee konden we op een laagdrempelige manier inwoners uitnodigen om met ons in gesprek te gaan over hun woonwensen voor de toekomst, zoals kleiner te gaan wonen of andere wensen en mogelijkheden.

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. Dit doen wij door 21 gestoffeerde woningen in een van onze clusters aan de Gemzenstraat beschikbaar te stellen voor jongeren die een Trajectplan Wonen met Kansen hebben ondertekend. Een complexbeheerder ziet toe op de leefbaarheid in het cluster en maakt de jongeren wegwijs in het goed huurderschap. 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 passende woning aangeboden van een VSW-woningcorporatie. In 2024 zijn 3 jongeren succesvol uitgestroomd naar een reguliere woning.

Eind 2024 is de al jaren bestaande samenwerking tussen de gemeente Apeldoorn en De Goede Woning geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst Wonen met Kansen. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst betekent tegelijkertijd de start van de uitbreiding van het aantal woningen voor Wonen met Kansen. De uitbreiding met 10 woningen is overeengekomen in de prestatie-overeenkomst. De verwachting is dat in 2025 minimaal 5 gestoffeerde woningen geleverd worden. Hiervoor is een tweetal clusters aangewezen.

Dak- of thuislozen

De afgelopen jaren maken we samen met onze collega-corporaties ook afspraken met de gemeente over het huisvesten van dak- en thuislozen. Voor 2024 is de taakstelling daarvoor opgehoogd ten opzichte van eerdere jaren. De bedoeling was om 3 personen te huisvesten. Uiteindelijk zijn dat er 2 geworden vanwege het grote aantal verzoeken om 1-persoonshuishoudens vanuit de taakstelling.

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 117 dossiers aan naar aanleiding van overlastmeldingen. Dat is minder dan in 2023 toen we er 144 aanmaakten. We zien dat wederom 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 de gemeente, politie, 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 dossiers
Gedrag	38
Geluidsoverlast	42
Stank en vervuiling	22
Tuin/balkon	15
Totaal	117

Tabel 15: Aantal afgeronde dossiers overlast

Afhandelingenreden	Aantal afgeronde dossiers
Probleem opgelost	97
Onderlinge afspraken	28
Niet opgelost	12
Vrijwillig opgezegd	9
Ontruiming op overlast	5
Ontruiming op huurschuld	1
Afgewezen	1
Totaal	153

6.2.2 Woonfraude

Het aantal meldingen over mogelijke woonfraude is gestegen ten opzichte van 2023. Van 34 naar 42. Daarmee zitten we nagenoeg weer op het niveau van 2022. Vooral het aantal meldingen over leegstand nam toe. Mogelijk heeft dit te maken met het groeiend tekort aan woonruimte waardoor mensen alerter zijn op leegstaande woningen. We geven opvolging aan alle meldingen. We zagen een toename van het aantal terechte meldingen. Waar dat het geval is, leidt onze aanpak vaak tot vertrek van de huurder.

Tabel 16: Aantal nieuwe dossiers woonfraude

Vermoeden	Aantal dossiers
Onderverhuur	9
Leegstand	17
Inwoning	12
Opiumwet	3
Bedrijfsactiviteiten	1
Totaal	42

Tabel 17: Aantal afgeronde dossiers woonfraude

Afhandelingenreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen fraude	23
Vrijwillig opgezegd	12
Waarschuwing	7
Ontruiming op huurschuld	2
Totaal	44

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. Waar nodig spreken we huurders aan om de directe omgeving rondom hun woning bij te houden. De werkzaamheden zelf worden uitgevoerd door contractpartners.

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 de buurtbeheerders de werkzaamheden die verzorgd worden door onze contractpartners. Daarbij zagen we dat het inrichten en beheren van de leefomgeving meer inzet vraagt dan we tot nu toe hadden en steeds meer vraagt om een gestructureerde aanpak. Daarom start in 2025 een specialist leefomgeving die samen met de buurtbeheerders hiermee aan de slag gaat.

6.3.2 Afval

In heel Apeldoorn, dus ook rondom onze woningen, blijft (zwerf)afval een probleem. Afval 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 heeft afval onze aandacht in de samenwerking met de gemeente en Circulus. In 2024 maakten we een start met deze partijen in wat er nodig is om huurders beter hun afval te laten scheiden en weggooien. Afval is een blijvend thema in onze wijken en daarmee ook blijvend een onderwerp waar we met onze partners aan werken.

6.4 Samenwerking en initiatieven

Als corporatie werken wij in onze wijken nauw samen met onze partners. We geloven er in dat een goede samenwerking in de wijken cruciaal is voor het leefbaar maken en houden van wijken met veel corporatiebezit. De afgelopen jaren hebben we daarom ook flink ingezet op het versterken van deze samenwerkingen en dat was in 2024 niet anders. De focus lag daarin in 2024 met name op het thema wonen en zorg. Enkele samenwerkingen die in 2024 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. Ook dit jaar plukten we daar weer de vruchten van en dan vooral op het thema wonen en zorg. Zo werd de transitie van beschermd wonen naar beschermd thuis verder vormgegeven. In het strategisch overleg hebben we het goede gesprek gevoerd over wat wij hier als corporaties in nodig hebben en ook wat wij verwachten van zowel de gemeente als de zorgpartijen. Dit werd ook ondersteund door de opbrengsten van de evaluatie van de opstapregeling die we in 2024 lieten uitvoeren. In 2025 implementeren we de lessen uit de evaluatie. Daarnaast zitten we ook aan tafel bij de zorgpartijen om de transitie goed te laten verlopen. Daarin kijken we niet alleen naar het belang van het individu, maar juist ook naar het belang van vitale en veerkrachtige wijken.

6.4.2 Initiatieven van huurders

Door heel Apeldoorn heen zijn er mensen die zich inzetten voor hun burens en 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. Dit jaar hebben we deze huurders in het zonnetje gezet. Met Burendag organiseerden we de Beste Buur van Apeldoorn verkiezing. Een initiatief dat omarmd werd door de andere Apeldoornse corporaties, waardoor het een mooie gezamenlijke dag werd. De binnen De Goede Woning verkozen Beste Buur heeft op de nieuwjaarsreceptie van VSW een mooi pleidooi gedaan om naar elkaar om te kijken.

6.5 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd

Een van de onderwerpen in het jaarplan 2024 was de monitoring van drie buurten door het opzetten van een nulmeting. In de ontwikkeling van het gebiedsgericht werken constateerden we echter dat monitoring op alle gebieden wenselijk is om zo de juiste keuzes te maken. De nulmetingen zijn daarom niet opgepakt. In plaats daarvan startten we met het maken van gebiedsanalyses en visies voor de verschillende wijken waarin wij bezit hebben. In 2025 kijken we in aanvulling hierop naar welke indicatoren jaarlijks uitgevraagd zouden moeten worden om de ontwikkelingen in de gebieden inzichtelijk te maken om zo ook de juiste ingrepen te doen op zowel fysiek als sociaal vlak.

De werkwijze voor een geactualiseerd Krachtig Onthaal is in 2024 uitgedacht voor de buurtbeheerders. Hierin is rekening gehouden met de mogelijkheden die ons nieuwe klantvolgsysteem Customers ons biedt om een en ander te automatiseren. Het is wachten op een update in het systeem om het Krachtig Onthaal zoals in 2024 vormgegeven ook daadwerkelijk op te starten.

De actualisatie van het leefbaarheidsbeleid is door inzet op andere taken doorgeschoven naar 2025. Het plan van aanpak voor het (grof)afval in Apeldoorn heeft meer tijd nodig. Circulus en de gemeente kozen ervoor om eerst de basis op orde te brengen op de eigen websites. Dit onderwerp heeft onze blijvende aandacht.

7 Gewoon #GOEDE dienstverlening

We streven ernaar om in contact te staan met onze huurders. Dit betekent dat zij zich gehoord en gezien voelen en tevreden zijn over onze dienstverlening. Dit houdt in dat we onze afspraken nakomen, duidelijkheid verschaffen en, indien nodig, meedenken over oplossingen.

7.1 Verbeteren dienstverlening

7.1.1 Klanttevredenheidsonderzoek

Het hele jaar door meten we de tevredenheid van onze huurders over verschillende processen. Ons doel is om altijd minimaal een score van 7,5 te behalen. In 2024 hebben we dit gemiddelde bereikt voor de onderdelen woning betrekken en reparaties. Helaas scoorden we voor het onderdeel woning verlaten iets lager dan onze norm.

Tabel 18: Resultaat maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, 2024

Onderdeel	Rapportcijfer
Woning betrekken	7,7
Woning verlaten	7,4
Reparaties	7,7

7.1.2 Projecten dienstverlening

In 2024 startten we met verschillende projecten om onze dienstverlening verder te verbeteren. Deze projecten zijn niet alleen gericht op efficiëntere werkprocessen, maar moeten uiteindelijk ook leiden tot hogere scores in onze klanttevredenheidsonderzoeken.

Klantvolgsysteem

Eind 2023 implementeerden we een nieuw klantvolgsysteem en huurdersportaal. In 2024 richtten we ons op het beter gebruiken van deze software in onze werkprocessen. Aandachtspunten waren onder andere verbeteringen in de registratie van klantcontacten, het gebruik van contactformulieren, workflows en de kennisbank. Dit alles was gericht op het sneller en effectiever helpen van onze huurders bij diverse vragen over (het huren van) de woning.

Digitale communicatie

Een belangrijk aandachtspunt in de tweede helft van het jaar was de campagne om de communicatie met onze huurders meer digitaal te laten verlopen. We staken veel tijd in het op orde brengen van de email-adressen van onze huurders. Daarna schreven we onze huurders aan om het klantportaal onder de aandacht te brengen. En met resultaat: post wordt al voor bijna 75% digitaal verstuurd en het aantal huurders met een account voor het klantportaal is gestegen van een kleine 300 tot bijna 3.000. De campagne loopt nog door in het eerste kwartaal van 2025.

Ketensamenwerking dagelijks onderhoud

In ons kompas schreven we dat we ons reparatie- en mutatieonderhoud op een andere manier willen organiseren. We zijn een ketensamenwerking gestart, waarin onze klant centraal staat en we samen werken aan verbeteren. Ook leren we van elkaar. In 2023 selecteerden we hiervoor 3 nieuwe ketenpartners. 2024 was het eerste jaar van deze nieuwe samenwerking. We werkten toe naar het ondertekenen van een meerjarig contract, eind 2024. Daarnaast waren er 3 verbeterteams actief die procesverbeteringen hebben voorgesteld en startte er een financiële werkgroep die kijkt naar de mogelijkheden van afkoop en die de eenheidsprijzen onderzoekt. Eind 2024 hebben De Goede Woning en

de ketenpartners de samenwerking geëvalueerd. Hierin scoorden alle partijen een dikke voldoende en ook de huurders waarderen onze ketenpartners met gemiddeld een 7 of hoger.

Verbeteren mutatieproces

Het verhuurmutatieproces, dat betrekking heeft op zowel nieuwe als vertrekkende huurders, is een cruciaal primair proces binnen elke woningcorporatie. Dit proces weegt zwaar mee in de Aedes-benchmark voor klanttevredenheid. Een klantgericht en efficiënt verhuurmutatieproces is daarom een belangrijke manier om de algehele huurderstevredenheid positief te beïnvloeden.

Ons verhuurmutatieproces werd onvoldoende efficiënt uitgevoerd. Uit een zelf uitgevoerde inventarisatie in 2023 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.

In 2024 besteedden we in het kader van het traject FIT veel aandacht aan onze processen. We spraken deze processen uitvoerig door met medewerkers. Daarbij was veel aandacht voor de data op orde en het vastleggen en uitwisselen van gegevens. Niet alleen binnen het team verhuur, maar juist ook met collega's van andere afdelingen. De nieuwe afspraken zijn nu ook vastgelegd in een procedureboek. Ook zijn enkele werkzaamheden herverdeeld. Het resultaat: de processen zijn nu helderder, er wordt eenduidiger gewerkt en collega's weten wat ze van elkaar kunnen verwachten. Dit brengt rust in het proces en komt uiteindelijk de huurder ten goede.

Een belangrijk onderdeel van het mutatieproces is het onderhoud aan de woning. In paragraaf 5.3 is dit al kort aan de orde gekomen. We hadden hier onvoldoende grip op. De laatste jaren was er sprake van een forse stijging van de kosten van het mutatieonderhoud. Ook bleven woningen onnodig lang leeg staan als gevolg van onderhoud. Daarom maakten we eind 2024 een analyse van ons mutatieonderhoud. Deze analyse was zowel gericht op het proces als op de kosten. Begin 2025 worden de uitkomsten van de scan gepresenteerd. Daarna kunnen we de acties benoemen en implementeren om de grip op zowel de leegstand als de mutatiekosten te verstevigen. Uiteraard betrekken we onze ketensamenwerkingspartners bij dit proces.

Deze procesverbeteringen moeten 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 en meer grip op de onderhoudskosten..

Frontoffice

Medio 2024 is de opzet van de Klantenservice gewijzigd. Naast de telefonie en balietaken, pakt de Klantenservice nu ook licht administratieve taken op. Deze taken werden voorheen uitgevoerd door de backoffice. Nu de Klantenservice deze taken afhandelt, heeft de klant direct profijt. Verzoeken worden nu ter plekke opgepakt en er vindt minder doorschakeling naar collega's plaats.

Incassoproces

In 2024 startten we met het herschrijven en actualiseren van ons beleid bij huurachterstand/sociaal incasseren. Hierbij kijken we naar de externe als interne samenwerking en betrokkenen in dit proces. Dit ronden we in het voorjaar van 2025 af.

7.2 Klachtenmanagement

Wij streven naar optimale dienstverlening en proberen zoveel mogelijk in te spelen op de wensen van onze klanten. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft die we samen niet kunnen oplossen. Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, kan hij of zij contact opnemen met de KLAC. Sinds 1 juli 2017 zijn wij, samen met andere corporaties binnen de Stedendriehoek, aangesloten bij deze organisatie. De KLAC geeft algemeen advies om de communicatie tussen huurder en verhuurder zo direct mogelijk te houden, bijvoorbeeld door de klager uit te nodigen om de klacht nader toe te lichten. De KLAC registreert alle klachten die binnenkomen en neemt ze in behandeling, ook als deze nog niet bij ons zijn gemeld of ons interne proces nog niet hebben doorlopen. Uiteraard pakken wij deze klachten eerst zelf (verder) op, voordat de KLAC deze verder behandelt. In de meeste gevallen leidt dit tot een voldoende oplossing voor de huurder, waardoor het niet tot een hoorzitting komt.

Er zijn in 2024 in totaal 9 klachten aangemeld bij de KLAC. Daarnaast zijn 2 klachten meegenomen vanuit 2023. Van deze klachten is 1 klacht niet ontvankelijk verklaard en 9 klachten zijn ingetrokken of alsnog intern opgelost. 1 klacht heeft geleid tot een hoorzitting bij de KLAC. Naar aanleiding van deze hoorzitting is het KLAC-advies overgenomen. 1 klacht is op 31-12-2024 nog niet opgelost.

7.3 Uit het jaarplan 2024: nog niet gerealiseerd

Klantvisie

In 2023 stelden we onze klantvisie op. In 2024 wilden we deze vertalen naar concrete (verbeter)acties. Het lukte ons niet om deze allemaal te implementeren. Het opzetten van de werkgroep Klantthousiast werken schoven we door naar 2025. Verder maakten we weliswaar een begin met het werken met de cijfers uit het klanttevredenheidsonderzoek in onze teams. Maar dit kan nog steviger worden ingericht in de organisatie. Wel zijn er duidelijke (interne) afspraken gemaakt over terugbel- en opvolgtermijnen en is de ontvangstruimte aangepast waardoor klanten zich meer welkom voelen in ons kantoor.

Service- en verbruik

In 2024 zijn we gestart met het evalueren en herorganiseren van onze processen service en verbruik en huurmutaties. Ons doel is de servicegerichtheid en kwaliteit van onze dienstverlening verbeteren. We willen komen tot een efficiënter proces, hogere klanttevredenheid en een afname van het aantal bezwaren. In 2024 zetten we een belangrijke eerste stap door de benodigde formatie en inhoudelijke kwaliteit hiervoor op niveau te brengen. We kwamen echter niet toe aan de volgende stappen, zoals verder automatiseren van het afrekenen van de service- en verbruikskosten. Dit pakken we in 2025 op. Dan werken we ook verder aan het optimaliseren van de cirkel van samenwerking tussen de betrokken afdelingen,

Inbedden klachtenmanagement

We hadden ons voorgenomen om ons klachtenmanagement in 2024 beter in te bedden in de organisatie. We hadden alleen nog niet de goede instrumenten hiervoor. We verwachten dat we dat in 2025 wel hebben en besloten daarom het inbedden van het klachtenmanagement in 2025 op te pakken.

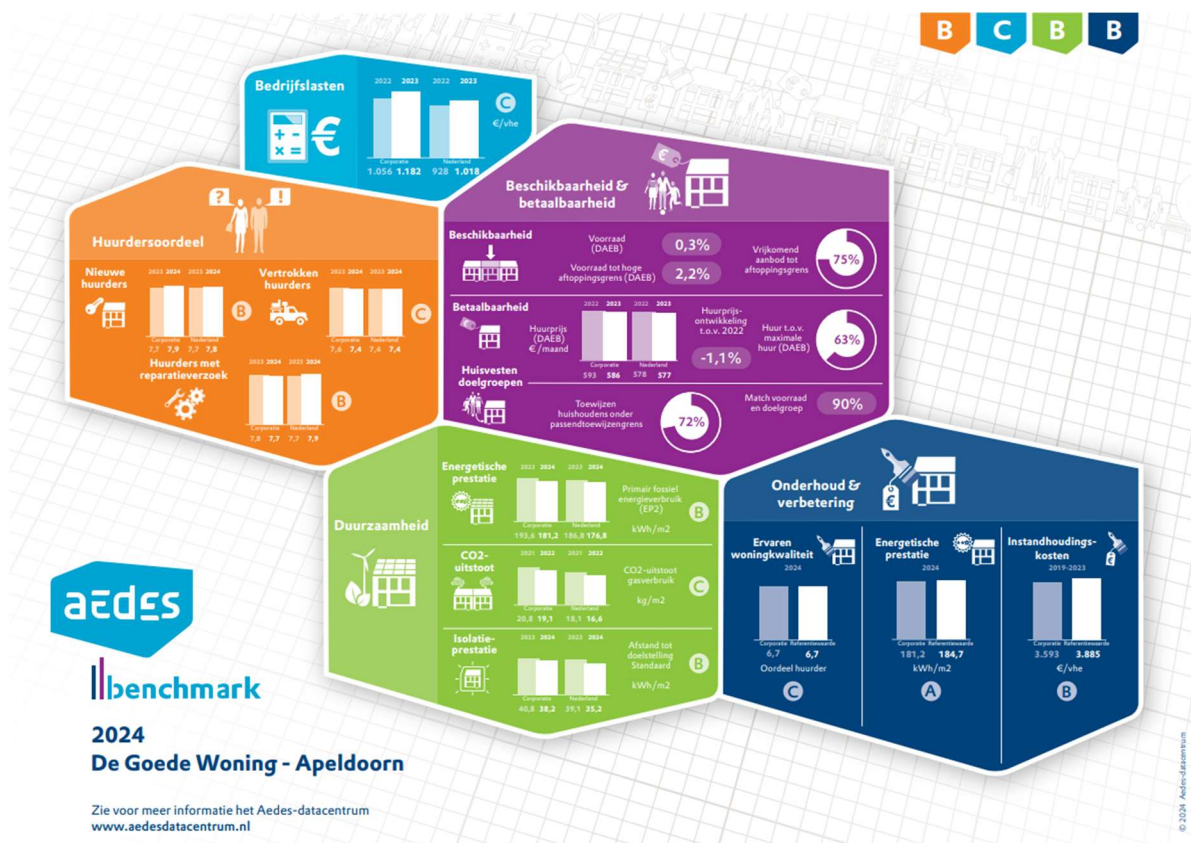
8 #GOED (samen) werken en ondernemen

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. Ons klanttevredenheidsonderzoek is een van deze instrumenten. 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 2024 op de diverse prestatievelen.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2024



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 2024 gemiddeld 4,97% en ligt hiermee iets onder de door ons gewenste norm van 5% en onder het verzuimpercentage van vorig jaar (8,75%). De hoogte van dit percentage wordt vooral veroorzaakt door langdurig verzuim en is gelukkig gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het korte en middellange ziekteverzuim bleven nagenoeg gelijk.

Tabel 19: Ziekteverzuimpercentages

Duur verzuim	Percentage
Kort	0,53%
Middel	1,05%
Lang	3,39%
Totaal	4,97%

Wat opvalt is dat het frequente verzuim hoog is. Dit kan resulteren in langdurig verzuim. Samen met onze arbodienst Perspectief kijken we hoe we dit kunnen aanpakken. Vitale medewerkers zijn onmisbaar in een gezond bedrijf. Daarom vond begin dit jaar een preventief medisch onderzoek plaats. Dit deden we om als goed werkgever bewustwording te creëren bij de medewerkers en om te helpen zoeken naar manieren om vitaliteit en duurzaamheid te stimuleren.

In het algemeen is onze inzet vooral gericht op preventie, onder andere door toenemend aandacht te besteden aan vitaliteit. Zo konden onze medewerkers in 2024 deelnemen aan verschillende workshops tijdens de vitaliteitsmaand (via Samenwerk@Corporatie). Daarnaast springen we in op de behoefte van de medewerker wanneer deze aangeeft een preventief consult nodig te hebben of wanneer wij dit signaleren. Ook zetten we coaching trajecten in wanneer dit nodig is.

8.2.2 Scholing

Voor de verdere ontwikkeling van medewerkers en het laten groeien van de kwaliteit van de organisatie is het nodig om hierin te investeren. In 2024 is ons scholingsbudget voor bijna 50% besteed. Dit is een afname ten opzichte van het jaar hiervoor. Dit kan liggen in het feit dat in 2023 ook de kosten van onze organisatie- en teamontwikkeling waren opgenomen in de kosten voor scholing. Verder is er afgelopen jaar, naast de individuele opleidingen, een aantal (semi)collectieve opleidingen georganiseerd op het gebied van Huurrecht.

In 2024 startten we met het schrijven van een nieuw beleid 'Ontwikkelen en Belonen bij de Goede Woning' ter vervanging van de bestaande PVB-cyclus. Hierin beschrijven we een nieuwe HR-cyclus waarin 'Het goede gesprek' en continue dialoog centraal staan als aansluiting op onze strategische doelen. Hierbij is het besluit genomen om een samenwerking aan te gaan met de Corporatie Academie. Deze zal naast het Leer Management Systeem (LMS) worden uitgebreid met een online opleidingspakket. Implementatie zal gaan plaatsvinden in de loop van 2025.

8.2.3 Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

In 2024 voerden we weer een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uit. De deelname was hoog: 99%. Uit dit onderzoek blijkt dat medewerkers zeer tevreden zijn met hun werk bij De Goede Woning. Ten opzichte van vorig jaar zien we hierbij zelfs een lichte stijging (van 8,5 naar 8,8). Hiermee scoren we hoger dan de benchmark Woningcorporaties (8,5). Ook zien we een stijging van de employee Net Promotor Score (eNPS). De eNPS is een instrument waarmee de loyaliteit van medewerkers wordt gemeten. De score kan variëren tussen de -100 en de +100. Een eNPS die boven de nul uitkomt wordt als goed gezien, een score boven de 50 als excellent. Onze eNPS steeg van +16 in 2023 naar +25 in 2024. Hiermee hebben we ons

jaarplandoel maar ook onze kompas einddoelstelling (2027) behaald. Ons doel voor de komende jaren is dit te behouden.

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

- Werkdruk
- Werkomstandigheden
- Direct leidinggevende

Deze punten zijn besproken in de teams en opgepakt, onder andere met specifieke bijeenkomsten over werkdruk. Daarbij kwam naar voren dat werkdruk vaak ook ontstaat doordat over en weer niet duidelijk is wie wat oppakt. Om daar betere afspraken over te maken nemen we in 2025 procesafspraken onder de loep.

8.2.4 Expeditie DGW

In 2021 startten we de 'Expeditie DGW'. Hierin werken we 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 development traject zijn we in 2024 verdergegaan met ons organisatie ontwikkeltraject. Zo waren er 'Jamsessies', waarbij medewerkers teamoverstijgend aan de slag gingen met thema's die bijdragen aan team- en organisatieontwikkeling. Ook vonden er individuele teamsessies plaatsgevonden met deze thema's. In het najaar organiseerden we een geslaagde ontwikkel-dag met de gehele organisatie. Op deze informele dag, die in het teken stond van humor, teambuilding en samenwerking, kwam een terugkoppeling op de werkdruksessies van 2024, Jaarplan 2025 en een terugblik op de jamsessies.

8.3 Organisatie

8.3.1 Gebiedsgericht werken

Dit jaar zijn we gestart met gebiedsgericht werken. Hiervoor deelden we Apeldoorn op in 3 gebieden. Elk gebied heeft een gebiedsteam, waarin de meeste disciplines van De Goede Woning zijn opgenomen. Dit moet zorgen voor korte, snelle lijnen en daarmee een intensivering van het afdelingsoverstijgend samenwerken. In de gebiedsteams wordt gewerkt op alle vlakken in de operatie, maar ook op tactisch niveau. Zo kunnen we de huurder nog beter voorzien van onze dienstverlening en professionaliteit, zowel op de korte als op de langere termijn.

8.3.2 Formatie en organogram

Het jaar 2024 sloten we af met 75,8 fte (87 vaste medewerkers). Dit is 3,4 fte meer dan in 2023. Deze toename van de capaciteit was noodzakelijk voor goed kunnen uitvoeren van ons werk. In het organisatieplan 2024 was 80 fte begroot (formatie). Op functies waar sprake was van onvoldoende bezetting van de formatie maakten we gebruik van inhuurkrachten.

In de loop van 2024 namen we 17 nieuwe medewerkers in dienst. Van 14 collega's namen we afscheid.

Figuur 3: Organogram, ultimo 2024



8.3.3 Organisatieplan

In het organisatieplan van 2024 stond een drietal onderwerpen centraal.

Integraal management en collectief leiderschap

Het MT heeft dit jaar onder externe begeleiding mooie stappen gezet in ontwikkeling en samenwerking binnen het leiderschapsprogramma. Medewerkers stonden in verschillende Jamsessies stil bij ontwikkeling en samenwerking. Vervolgens is tijdens de jaarlijkse ontwikkel-dag op een informele manier stil gestaan bij het thema samenwerking. Tijdens de themadag gaven collega's een terugkoppeling van de Jamsessies en werd er door middel van opdrachten in spelvorm gewerkt aan het beter leren kennen van collega's, ontwikkeling en teamsamenwerking.

Digitaal Fit

In 2024 is het proces instroom, doorstroom en uitstroom geoptimaliseerd. Hiervoor stelden we onder andere checklists op. Er is een digitaal fit aanbod waar nieuwe medewerkers aan deelnemen, zodat ze onze digitale systemen goed kunnen gebruiken.

Duurzame inzetbaarheid en aantrekkelijk werkgeverschap

Naast dat dit een doorlopend thema is hebben we het afgelopen jaar in september meegedaan aan het maandthema Vitaliteit, die werd georganiseerd door de Samenwerk@corporatie. Zo was er een webinar over hoe je je dagelijkse werkrituelen kunt transformeren voor een gezonder en productiever leven. Daarnaast waren er tips, tools en trainingen die bij het thema Vitaliteit passen.

Ook is in 2024 een werkdrukonderzoek gedaan. Hieruit kwam een aantal verbeterpunten. Medewerkers geven aan dat ze veel in weinig tijd moeten doen en dat ze niet goed weten wat ze van elkaar kunnen verwachten, waardoor vraagstukken 'pingpongend' door de organisatie gaan. De afdelingen zijn hiermee aan de slag gegaan.

Tot slot startten we dit jaar met 'Warm Welkom'. Hierbij krijgen nieuwe medewerkers extra aandacht bij hun start bij De Goede Woning. We ontwierpen hiervoor een duidelijk introductieprogramma, aan de hand van een standaard checklist. Zo gaan nieuwe medewerkers onder andere langs bij ons bezit en maken ze tijdens hun eerste werkdag kennis met collega's tijdens een voorstelronde door het gebouw. Ook schuiven ze aan bij het MT en de ondernemingsraad, zodat ze een goed beeld krijgen van de organisatie. Deze nieuwe manier van werken heeft al meerdere positieve reacties opgeleverd.

8.3.4 Digitalisering en informatiemanagement

Digitalisering speelt een steeds grotere rol in onze bedrijfsvoering. In 2024 hebben we veel projecten opgepakt en afgerond om onze processen te verbeteren, de beveiliging te versterken, de dienstverlening aan huurders te verbeteren en/of beter samen te werken met onze ketenpartners.

ERP-systeem

Het ERP-systeem is het hart van onze administratie. Een belangrijk project in 2024 was de migratie naar de Cloudversie van ons ERP. Hierdoor kunnen we makkelijker samenwerken met ketenpartners en gegevens uit andere systemen gebruiken. Een belangrijk onderdeel van deze migratie was de postverwerking. De correspondentie wordt nu opgeslagen in het ERP-systeem zelf in plaats van een losse applicatie. Een andere verbetering is de software om facturen te herkennen.

Beveiliging

In 2024 hebben we veel gedaan op het gebied van beveiliging. Zo waren er voor medewerkers en managers bewustwordingstrainingen en incident- en calamiteitenoefeningen. De beveiliging zelf is sterk opgevoerd. Het oordeel van de accountant over de beheersing van de bedrijfsvoering is dan ook aanzienlijk verbeterd.

Datakwaliteit

Op het gebied van data versnelden we in 2024. De formatie is uitgebreid en er zijn belangrijke eerste stappen gezet om gegevens centraal beschikbaar te maken voor rapportage- en analysedoeleinden. Ook is er nu meer capaciteit beschikbaar om de organisatie te ondersteunen bij het uitvoeren van data-analyses.

8.4 Gemeente en huurdersbelangenvereniging

8.4.1 Bod en prestatieafspraken

In 2023 hebben we samen met de gemeente, collega-corporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2024 en 2025. De speerpunten voor deze periode zijn bouwen, duurzaamheid, wonen en zorg en veerkracht. In de prestatieafspraken zijn deze thema's als prioriteiten weergegeven. Uiteraard zijn ook andere onderwerpen belangrijk, maar om de focus te houden, maakten we daarover geen specifieke afspraken. Het gaat dan onder andere om betaalbaarheid, woningtoewijzing, overlast, woonfraude en werken in de buurt. Dit zijn veelal werkzaamheden die in ons dagelijks werk zijn ingebed. In de voorgaande hoofdstukken is zowel op de prioriteiten als over de andere thema's een toelichting gegeven.

8.4.2 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Met uitzondering van de maand augustus overleggen we maandelijks met het dagelijks bestuur van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel. In 2024 sprake we op constructieve wijze onder andere over:

- Landelijke en lokale ontwikkelingen
- Jaarplan 2025
- Nationale prestatieafspraken
- Onderhoud, renovatie en energetische projecten
- Herstructurering H-flats en Salland
- Nieuwbouw Deventerstraat
- Klanttevredenheid
- Aedes benchmark 2024
- Organisatieontwikkelingen

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Huurbeleid
- Portefeuillestrategie
- Benoeming twee nieuwe RvC-leden

Op alle adviesaanvragen ontvingen we een positief advies van De Sleutel.

8.4.3 Gemeente Apeldoorn

In 2024 voerden de corporaties in VSW-verband drie 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 drie keer in 2024. Verder is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda. Voor 2024 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, samenwerkingsconvenant tussen gemeente en corporaties, 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)

Al lange tijd werken de corporaties Veluwonen, Ons Huis, de Woonmensen en De Goede Woning in de stichting VSW nauw samen. In 2024 is ook Mooiland toegetreden tot VSW. 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, urgentieverordening, 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 woonwagengedwongen als kermisexploitanten in Apeldoorn is in 2020 een plan van aanpak opgesteld voor het vervolg. De follow up van dit onderzoek maakt deel uit van de Prestatieafspraken 2024-2025. Hierin spraken we af dat de corporaties gezamenlijk 25 tot 30 standplaatsen met huurwoonwagens realiseren voor woonwagengedwongen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) verleende met haar brief 5 april 2024 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 andere corporaties binnen de Stedendriehoek.

Maatschappelijke organisaties

Andere belangrijke stakeholders zijn maatschappelijke partners als Stimenz, Riwis, 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 2024

Verbinding	Rechtsvorm	Inbreng (€)	Vordering (€)	Verbinding in 2024	
				Lasten	Baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting			127.217	
Woonkeus	Stichting			38.128	
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting		88.751		25.082
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie	50			
Verenigingen van eigenaren (25 VvE's)	Vereniging			382.943	
Totaal		50	88.751	548.288	25.082

Woningnet N.V.

De samenwerking met Woningnet N.V. bij de inrichting van het woonruimte-verdeelsysteem voor de Stedendriehoek is eind 2014 beëindigd. In 2023 heeft een corporatie zich gemeld om de aandelen van ons over te nemen. De acte van levering is op 5 april 2024 door de notaris ondertekend. Hiermee is de verbinding tussen Woningnet en ons beëindigd.

'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben één participatie in deze energiecoöperatie. deA biedt onder andere in de wijk Kerschoten zonnepanelen aan aan huurders van ons bezit. Daarnaast trekken we samen op met hulp bij energiearmoede. 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 2024: nog niet gerealiseerd

Ontwikkelen/uitvoeren partnertevredenheidsonderzoek

Dit heeft nog niet plaatsgevonden, maar volgt in 2025 als onderdeel/uitwerking van het stakeholderbeleid.

Vervangen klassieke HR-cyclus?

In 2024 zou de klassieke HR-cyclus worden vervangen door een modernere vereenvoudigde versie waarbij ontwikkeling van de medewerker centraal staat. Het beleid is wel geschreven in 2024, de implementatie vindt in 2025 plaats.

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 2024 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)

Verder sluit hij regionaal aan bij diverse overleggen, zoals het Portefeuillehouderberaad Regio Stedendriehoek, de Versnellingstafel regio Stedendriehoek en bestuurlijk overleg Gelderse corporaties.

In 2024 bekleedde Rob van Beek geen nevenfuncties. Onderstaand overzicht geeft de salariering van het bestuur in 2024 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT). Rob van Beek heeft aan permanente educatie gedaan en behaalde hiervoor 189 PE-punten over de periode 2022-2024, waarvan 55 PE-punten in 2024.

Tabel 21: Salariering directeur-bestuurder, 2024

Specificatie	
Functie	Directeur-bestuurder
Dienstbetrekking	Ja, tot en met 31-8-2025
Omvang	Voltijd
Bezoldiging, waarvan	€ 195.000
• Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 172.308
• Werkgeversbijdrage pensioen	€ 22.692

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 waarop we 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.

Governanceinspectie

Periodiek voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) governanceinspecties uit bij de woningcorporaties. Op 30 oktober 2024 heeft het jaargesprek plaatsgevonden met de Aw. Hierbij waren de bestuurder, de voorzitter van de RvC en de bestuurssecretaris aanwezig. We vallen nog steeds onder de risicoklasse 'laag' en dus zijn er geen interventies of toezichtsafspraken. De toezichtsbrief is gepubliceerd op de website van de Aw.

Oordeelsbrief Autoriteit Woningcorporaties

Met haar brief van 29 november 2024 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2023. De Aw is van mening dat De Goede Woning in 2023 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. De beoordelingsbrief is gepubliceerd op de website van de Aw.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2024 heeft het WSW ons geen brief gestuurd naar aanleiding van de risicobeoordeling, wel is op 2 januari 2025 een mail ontvangen waarin het WSW aangeeft dat zij op basis van de ontvangen beleidsdocumenten geen opmerkingen hebben. Overige zaken komen bij de beoordeling van onze begroting en vaststelling van het borgingsplafond in 2025 weer aan de orde.

9.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze doelstellingen. 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 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 adviseert over relevante beleidsrichtlijnen, het faciliteren en aanjagen van risicomanagement-activiteiten, het bewaken van de uitvoering daarvan en hierover onafhankelijk rapporteren aan de directeur-bestuurder. Deze verantwoordelijkheid wordt met ingang van 2025 overgedragen naar de 'tweede lijn'. Daarmee wordt recht gedaan aan de beginselen van het Three Lines Model. Dit jaar heeft een actualisatie plaatsgevonden van de strategische risico's.

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 heeft vanuit zijn onafhankelijke rol de mogelijkheid om rechtstreeks afstemming te zoeken met de RvC, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder. Naast reguliere bijpraatmomenten heeft in 2024 geen rechtstreekse afstemming plaatsgevonden.

9.2.2 Risicobereidheid

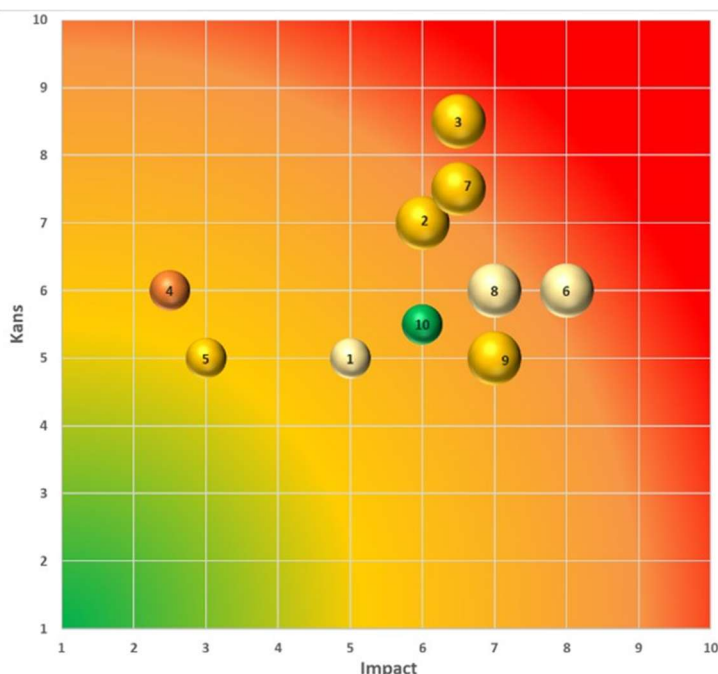
Wij nemen als organisatie in principe een neutrale risicobereidheid in. We drukken de risicobereidheid uit in financiële termen, zoals een minimale ICR en LTV. Bij risico's met een grote financiële impact hebben we een lage risicobereidheid. Daarom zorgen we voor een voldoende grote vluchtstrook ten opzichte van de externe ratio's (ICR en LTV). 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.

Met betrekking tot het voldoen aan wet- en regelgeving en met betrekking tot fraude nemen we een zeer lage risicobereidheid in of met andere woorden: we houden ons aan de wet en fraude tolereren we in het geheel niet.

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 2024



Noot: 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

We zien de kwaliteit van data en stuurinformatie (9) steeds belangrijker worden. In 2023 startten we aantal projecten 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 krijgen. In 2024 werkten we verder aan deze projecten. Ook zetten we stappen in de beheersing op het risico informatiebeveiliging en cybersecurity (4). Deze laatste twee risico's vergen veel aandacht.

In onderstaand overzicht is de koppeling zichtbaar gemaakt tussen onze strategische doelstellingen en de hieraan verbonden strategische risico's.

Figuur 5: Koppeling tussen doelstellingen en strategische risico's

Kompas	Strategische risico's
■ meer mensen een #GOEDE woning	• betaalbaarheid ■
■ duurzaam #GOED wonen: nu en later	• beschikbaarheid ■
■ samen #GOEDE buurten bouwen	• duurzaamheid ■
■ (ge)woon #GOEDE dienstverlening	• informatiebeveiliging en cyber ■
■ #GOED (samen)werken en ondernemen	• kwaliteit bezit ■ ■
	• veiligheid en klimaat ■ ■ ■
	• leefbaarheid ■
	• organisatie en personeel ■
	• datamanagement en stuurinformatie ■
	• renterisico ■ ■ ■

In 2024 besteedden we ook aandacht aan soft controls: het borgen van een integere organisatie. Hiervoor troffen we een aantal maatregelen in de processen, zoals een integriteitscode en het opvragen van een Verklaring omtrent gedrag (VOG). Het is belangrijk dat iedereen in de organisatie zich ook integer gedraagt. Daarvoor is continu aandacht, bijvoorbeeld tijdens afdelingsoverleggen.

9.2.4 Frauderisico's

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 2022 is het fraudekader vastgesteld, inclusief een zogenoemd frauderespons plan over hoe te handelen bij fraude. 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 2024 getoetst en vastgesteld dat er geen aanvullende beheersmaatregelen nodig zijn. Er zijn geen signalen van fraude geweest bij onze organisatie. Wel heeft Aedes een frauderichtlijn uitgevaardigd omdat in de sector meldingen werden gedaan wegens niet verrichte werkzaamheden door aannemers. Dit heeft tot aanscherping geleid van onze fraudebeheersing.

9.3 Ondernemingsraad

2024 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:

- Strategische personeelsplanning
- Het verzuimbeleid
- Organisatie ontwikkeltraject (jamsessies)
- Het medewerkersbetrokkenheidonderzoek
- Vacatures en formatieontwikking
- Updaten van onze RI&E
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Aanpassing PVB cyclus
- Advies verplichte verlofdagen 2025 en deels voor 2026
- Het mobiliteitsplan
- Evalueren van onze arbodienst
- Het jaarplan 2025

De OR gaf instemming op de voorgenomen opname van de telefoongesprekken van Klantenservice en heeft advies gegeven op de verplichte verlofdagen voor 2025 en deels (begin) 2026. 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. Ook heeft een afvaardiging van de OR deelgenomen aan de evaluatie van onze arbodienstverlening. 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 terugkoppeling over onze klantvolgsysteem en onze nieuwe website.

2024 was voor de OR een jaar van de transitie. 2 nieuwe OR leden zijn in januari 2024 begonnen, waarmee de OR weer voltallig werd. In de loop van het jaar verlieten 3 leden de OR, omdat zij de maximale zittingstermijn bereikten of om een andere reden het OR-lidmaatschap niet langer wilden uitvoeren. Daarom schreef de OR verkiezingen uit. Naar aanleiding van de verkiezingscampagne meldden zich 2 nieuwe leden, waardoor de verkiezingen niet plaats hoefden vinden. De OR bestaat nu uit 4 OR leden met een brede vertegenwoordiging van de afdelingen. In 2025 zal de OR blijven zoeken naar een 5^e lid.

3 OR-leden woonden de 2-daagse training corporatiemedezeggenschapsdagen bij. Daarnaast heeft de OR dit jaar 1 keer contact gehad met OR-leden van de andere VSW-woningcorporaties om kennis met elkaar te delen.

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 kompas, de portefeuillestrategie 2024-2040 en overige vigerende beleidsdocumenten. 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 stevige ambities voor de komende jaren. 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. Financiële sturing en integraal overwogen investeringsbesluiten zijn 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 we financieel gezond blijven, op korte en lange termijn. Om deze randvoorwaarde te bewaken gebruiken wij in de financiële sturing signaalwaarden. De interne signaalwaarden zijn geen harde normen, maar hebben een signaleringsfunctie. Als we deze overschrijden vragen we ons nadrukkelijker af of en hoe we moeten bijsturen. Met andere woorden, zijn we nog wendbaar genoeg om niet door de externe normen van de Aw en het WSW te schieten.

De interne signaalwaarden 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. Als gevolg van de gewijzigde methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde zijn zowel de externe normen als interne signaalwaarden voor de loan to value (LTV) en solvabiliteit gewijzigd. Onderstaande tabel vat ons huidige financiële kader samen.

Tabel 22: Beoordelingskader versus realisatie

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Continuïteitsratio's				
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,40	≥ 1,7	3,65	2,84
Loan to value (LTV)	≤ 70%	≤ 60%	28,6%	*
Solvabiliteit	≥ 30%	≥ 40%	63,3%	*
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 65%	18,6%	17,2%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 70%	20,1%	18,5%

* Ratio's zijn niet beschikbaar op basis van de nieuwe berekeningswijze van de beleidswaarde en derhalve niet opgenomen.

De ICR is verbeterd ten op zichte van vorig jaar. De operationele kasstroom is gestegen van € 9,5 miljoen naar € 14,8 miljoen voornamelijk als gevolg van een terugontvangst van eerder betaalde vennootschapsbelasting.

De loan to value en solvabiliteit zijn op basis van de nieuwe methodiek van de bepalen van de beleidswaarde berekend en blijven ruim binnen de externe normen. Dit geldt ook voor de dekkingsratio en onderpandratio.

Op basis van onze meerjarenbegroting blijkt dat we de eerste negen jaar aan de externe normen voldoen. Hieruit blijkt dat we financieel gezond zijn. Echter ontwikkelen de ratio's zich wel steeds meer richting de grenzen van de externe toezichthouders.

10.2 Financiële prestaties

Ons financieel beleid is gericht op continuïteitsdoelstellingen, waarbij we (gemiddeld over) de eerste vijf jaar willen voldoen aan externe normen. 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 (voor een belangrijk deel) met vreemd vermogen moet worden gefinancierd.

Woningverbetering en verduurzaming van het bestaand bezit financieren we zoveel mogelijk vanuit de lopende exploitatie, omdat deze uitgaven een beperkt financieel rendement opleveren. 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. Begin 2025 is het nieuwe investeringsstatuut vastgesteld waarin geactualiseerde kaders voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zijn opgenomen.

10.2.1 Resultaat

(Operationeel) resultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2024 af met een positief resultaat na belasting van € 85,9 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed van € 73,6 miljoen. Dit is geen contant geld, want wij gaan de woningen niet verkopen. Dit resultaat kunnen we ook niet inzetten voor het realiseren van onze ambitie.

De winst- en verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. In de grondslagen bij de jaarrekening is dit nader toegelicht. 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 2024	Begroting 2024	Verschil realisatie 2024 – begroting 2024	Realisatie 2023	Verschil realisatie 2024 – realisatie 2023
Huren en opbrengsten servicecontracten	63.481	63.670	-189	61.350	2.131
Overige bedrijfsopbrengsten	236	353	-117	261	-25
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	63.717	64.023	-306	61.611	2.106
Personeelskosten	6.648	7.180	-532	6.142	506
Onderhoudslasten	23.182	24.525	-1.343	23.827	-645
Leefbaarheid	546	500	46	396	150
Lasten servicecontracten	4.106	4.385	-279	4.111	-5
Overige bedrijfslasten	9.301	8.722	579	9.098	203
Heffingen	120	501	-381	368	-248
Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen	43.903	45.813	-1.910	43.942	-39
Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten	19.814	18.210	1.604	17.669	2.145
Financiële baten en lasten	-5.506	-6.348	842	-4.960	-546
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	14.308	11.862	2.446	12.709	1.599

Operationeel resultaat ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten bedraagt € 14,3 miljoen en is € 2,4 miljoen hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk door:

- Minder personeelskosten (- € 0,5 miljoen) doordat diverse formatieplekken zijn opgevuld met inhuur.
- Lagere onderhoudslasten (- € 1,3 miljoen):
 - Lagere kosten planmatig onderhoud (- € 1,7 miljoen), onder andere doordat projecten vertraging hebben opgelopen en worden uitgevoerd in 2025 (- € 1,9 miljoen). Daarnaast hadden we meer uitloop dan begroot op projecten uit 2023 (+ € 2,4 miljoen). Ook zijn enkele projecten goedkoper gerealiseerd, door een lagere deelname dan begroot, omdat cv-ketels vanuit een gesloopt complex herbruikt konden worden of omdat niet alle werkzaamheden nodig waren.
 - Hogere kosten reparatieonderhoud € 0,5 miljoen doordat in de begroting met een lagere inflatie was gerekend dan de werkelijke inflatie in 2024.
 - Minder mutatieonderhoud (- € 0,2 miljoen) voornamelijk door minder zeer dure mutaties. Hier is het afgelopen jaar meer aandacht voor geweest als onderdeel van het project FIT, zie ook paragraaf 7.1.2.
 - Hogere kosten contractonderhoud (€ 0,1 miljoen).
- Hogere overige bedrijfslasten van € 0,6 miljoen :
 - De inhuur bedroeg € 2,1 miljoen waar € 1 miljoen begroot was. Deels komt dit door (tijdelijke) inhuur op formatieplekken, maar ook door langdurige ziekte van enkele medewerkers en meer inhuur voor interne projecten dan was begroot.
 - Hogere uitgaven voor automatisering van € 0,2 miljoen, voornamelijk door de implementatie van DE online, waardoor tijdelijk voor beide versies licentiekosten betaald moesten worden.
 - Lagere kosten voor actualisatie vastgoeddata (- € 0,3 miljoen).
 - Tot slot lieten diverse posten een beperkte onderschrijding zien (onder andere huisvesting, opleiding en advieskosten).
- Heffingen waren lager door een lagere opgelegde obligoheffing van het WSW. Deze bedroeg € 75.000, waar € 423.000 was begroot.
- De financiële lasten zijn lager dan begroot, doordat we minder leningen hebben aangetrokken.

Operationeel resultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat uit verhuuractiviteiten bedraagt € 14,3 miljoen, dit is € 1,6 miljoen hoger dan in 2023. Dit komt voornamelijk door:

- Een stijging van de huuropbrengsten, vooral door de jaarlijkse huuraanpassing (4,9% in 2024).
- Personeelslasten die € 0,5 miljoen hoger zijn door salarisverhoging en eindejaarsuitkering (conform de CAO).
- De onderhoudskosten die bijna € 1 miljoen lager zijn dan vorig jaar. Dit komt vooral door minder kosten voor mutatieonderhoud vanwege minder mutaties van bestaande woningen en minder dure mutaties.
- De overige bedrijfslasten die met € 0,2 miljoen gestegen zijn door:
 - Meer inhuur van € 0,6 miljoen voor diverse interne projecten en voor niet vervulde functies.
 - Hogere automatiseringskosten van € 0,2 miljoen door de implementatie van DE-online
 - Lagere kosten voor de actualisatie van vastgoeddata (- € 0,4 miljoen). In 2023 waren de kosten hoger doordat we veel energielabels geactualiseerd en de vierkante meters volgens NEN 2580 hebben laten inmeten.
 - Een klein positief resultaat in de exploitatie van de woonwagens door de stichting BWSA waar dit vorig jaar negatief was (- € 0,2 miljoen).
- Heffingen die lager zijn door een lagere opgelegde obligoheffing van het WSW van € 75.000 (2023: € 325.000).

Resultaat na belasting

Het resultaat na belasting bedraagt € 85,9 miljoen en kan als volgt worden gespecificeerd:

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

Omschrijving	Realisatie 2024	Begroting 2024	Verschil realisatie 2024 - begroting 2024	Realisatie 2023	Verschil realisatie 2024 - realisatie 2023
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	14.308	11.862	2.446	12.709	1.599
Resultaat verkoop	1.169	544	625	623	546
Fiscale aspecten en resultaat deelnemingen	-2.977	-3.265	288	-3.501	524
Waardeveranderingen	73.424	29.630	43.794	-2.768	76.192
Resultaat na belastingen	85.924	38.771	47.153	7.063	78.861

Resultaat na belasting ten opzichte van de begroting

Het resultaat na belastingen is € 47,2 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen. Deze bestaat vooral uit:

- De marktwaardestijging van ons bezit, die bedraagt € 76,7 miljoen en is € 7,1 miljoen hoger dan begroot. De stijging van de marktwaarde is altijd lastig te prognosticeren en is onder meer het gevolg van marktomstandigheden. Een nadere toelichting op de marktwaarde is opgenomen in de volgende paragraaf en de jaarrekening.
- Lagere afwaardering van investeringen in bestaand bezit van - € 10,2 miljoen (begroot - € 33,9 miljoen) doordat een deel van de investeringen niet onrendabel is waar dit geheel onrendabel was begroot en doordat onrendabele toppen soms al in 2023 zijn genomen.
- Vrijval van het onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouw van € 7,5 miljoen (begroot - € 5,2 miljoen). Doordat diverse projecten goedkoper zijn dan begroot en de marktwaarde is gestegen is bij een aantal projecten een deel van de onrendabele top vrijgevallen. Daarnaast was in de begroting een onrendabele investering in project Molenstraat-centrum opgenomen. Deze zal naar verwachting echter pas in 2025 worden gerealiseerd.

Er zijn in 2024 14 woningen verkocht (begroot: 7). Hierdoor is het resultaat op verkopen hoger.

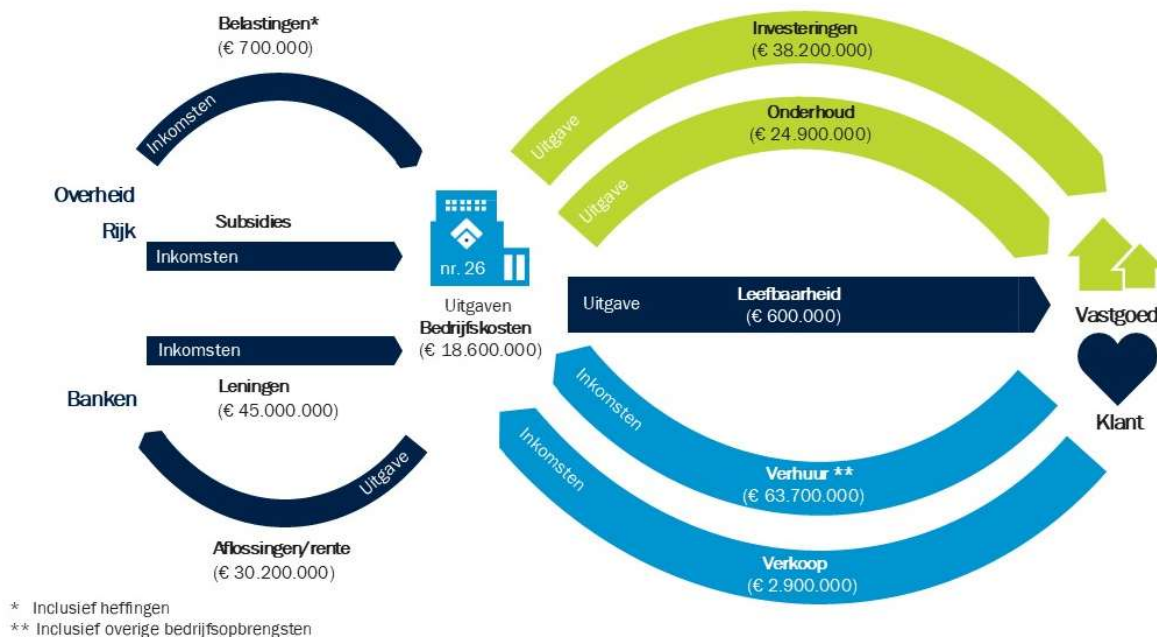
Resultaat na belasting ten opzichte van vorig jaar

Het resultaat na belastingen is € 78,9 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere waardeveranderingen. Enerzijds is de marktwaarde met € 38,9 miljoen gestegen en anderzijds zijn de waardeveranderingen uit investeringen uit bestaand bezit en nieuwbouw beduidend lager dan vorig jaar. Vorig jaar hebben we meer geïnvesteerd in de verduurzaming van ons bestaande bezit en zijn diverse nieuwbouwprojecten opgestart waarbij het onrendabele deel werd verantwoord.

Ook zien we in 2024 meer woningen verkocht (14 woningen) dan in 2023 (5 woningen). Hierdoor is het resultaat op verkopen € 0,6 miljoen hoger.

Kasstroom

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



De liquide middelen zijn gedaald met € 0,2 miljoen van € 2,1 miljoen naar € 1,9 miljoen. De mutatie bestaat uit:

- Hoger saldo operationele kasstroom: € 14,8 miljoen (2023: € 9,6 miljoen). De hogere kasstroom wordt vooral veroorzaakt door terugontvangen vennootschapsbelasting van € 1 miljoen waar in 2023 € 5,2 miljoen aan vennootschapsbelasting is betaald.
- Lager saldo investeringskasstroom: - € 35,3 miljoen (2023: - € 36,8 miljoen). Dit komt vooral door lagere verbeteruitgaven (- € 3,8 miljoen) in ons bestaande bezit in verband met verduurzaming. Daarnaast hebben we € 4,0 miljoen meer uitgegeven aan nieuwbouw.
- Hoger saldo financieringskasstroom: € 20,3 miljoen (2023: € 12,8 miljoen). Er is € 20,0 miljoen meer aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken en € 12,5 miljoen meer afgelost op geborgde leningen dan in 2023.

10.2.2 Vermogen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2024 zien we dat door de krapte op de woningmarkt de prijzen van koopwoningen hard stijgen. Ook is er vertrouwen in de woningmarkt door onder meer hogere lonen en een dalende hypotheekrente. Doorstromers kunnen hun overwaarde bij hun woningaankoop inzetten. Ook zagen we dat er meer aanbod was vanwege verkopen door investeerders in (voormalige) huurwoningen. De marktprijzen stegen met circa 11% over 2024.

Wel zien we dat er nog diverse onzekerheden spelen in de woningmarktsector. Toevoeging van aanbod is onzeker als gevolg van onder meer de netcongestie en stikstofproblematiek. Daarnaast is de woningmarkt in 2024 minder interessant geworden voor investeerders door de invoering van de Wet betaalbare huur, die voornamelijk de mogelijkheden voor de middenhuur beperkt. Als gevolg van deze onzekerheden stijgt het risico en daarmee de disconteringsvoet in de waardering. Hierdoor zien we dat de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit minder hard stijgt dan de marktprijzen.

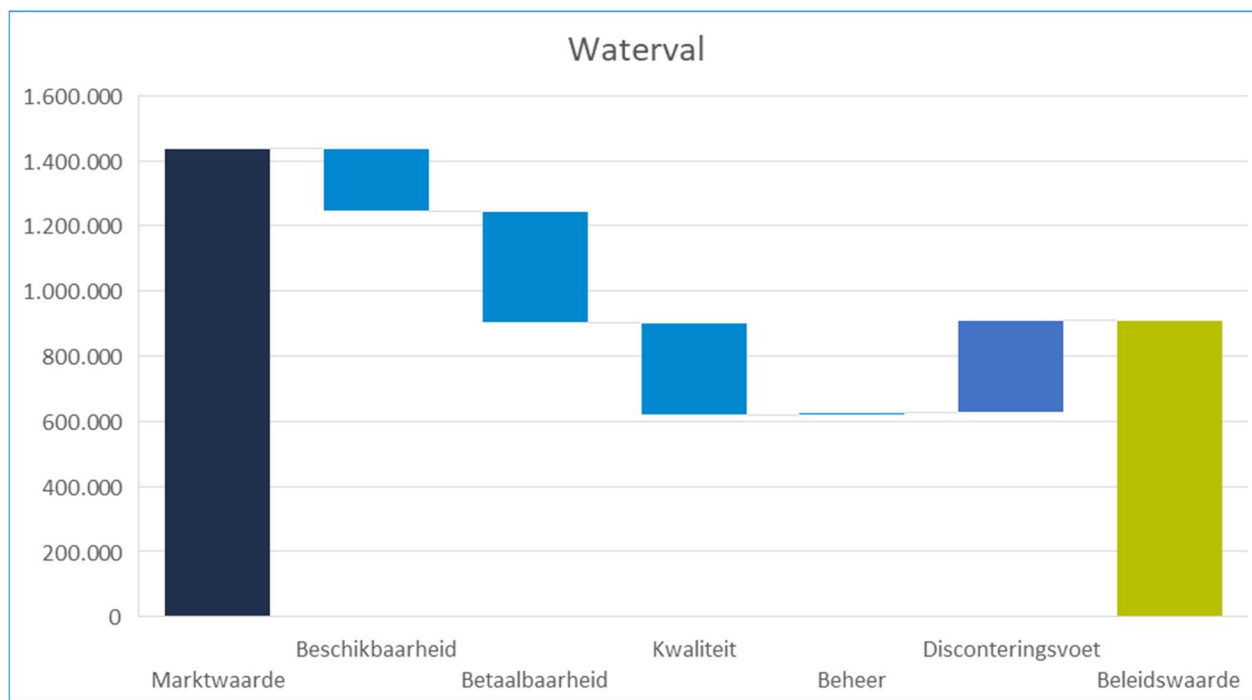
Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Met de beleidswaarde zoeken we aansluiting met ons eigen beleid. Met deze waarde 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 afgelopen jaren bleek echter in de sector dat de waarde zeer volatiel was door een marktdisconteringsvoet en niet altijd herkenbaar. Daarom is een nieuwe methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde ontwikkeld. Hierin is een sociale disconteringsvoet opgenomen die voor alle woningcorporaties gelijk is. Dit is aangepast, omdat een corporatie een lager risicoprofiel heeft dan een belegger, waardoor de berekende beleidswaarde eigenlijk te laag was. De volledige toelichting van de wijziging is opgenomen in paragraaf 13.5 van de jaarrekening.

Naast de sociale disconteringsvoet zoeken we in de beleidswaarde in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF⁵-berekening van de marktwaarde. 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 stappen uitgebreid toegelicht.

⁵ 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 2024



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 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 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 2024 en in overeenstemming met de voor 2024 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 2024 is in totaal € 693 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2023: € 629 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. Tevens wordt hier vanaf 2024 gerekend met een sociale disconteringsvoet. 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 63% van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 40% van de leegwaarde.

Tabel 25: *Beleidswaarde 31-12-2024 (x € 1.000)*

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.330.606	105.235	1.435.841
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-175.707	-17.143	-192.850
Betaalbaarheid (huren)	-334.352	-5.029	-339.381
Kwaliteit (onderhoud)	-275.696	-9.877	-285.573
Beheer (beheerkosten)	6.827	1.838	8.665
Disconteringsvoet	260.153	23.988	284.141
Subtotaal afslagen	-518.775	-6.223	-524.998
Beleidswaarde	811.831	99.012	910.843

Tabel 26: *Beleidswaarde 31-12-2023 (x € 1.000)*

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.248.510	96.482	1.344.992
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
Subtotaal afslagen	-666.935	-19.147	-686.082
Beleidswaarde	581.575	77.335	658.911

De beleidswaarde is gestegen van € 659 miljoen naar € 911 miljoen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door de invoering van de sociale disconteringsvoet. Het verschil met de disconteringsvoet in de marktwaarde bedraagt € 284 miljoen. Daarnaast zien we dat de opslag voor doorexploiteren een afslag is geworden. Dit komt doordat meer complexen zijn overgaan van het uitpondscenario naar het doorexploiteerscenario en door het verlagen van de overdrachtsbelasting. Deze wordt in de beschikbaarheidsstap op € 0 gezet omdat woningen worden door geëxploiteerd en er dus geen verkoop plaats zal vinden.

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 het aflossen van vervallen leningen. Het beleid en de organisatie is vastgelegd in het treasurystatuut en de uitvoering in het treasuryjaarplan.

Financiering en risicospreiding

Eind 2024 hadden wij een leningenportefeuille van € 264,2 miljoen, inclusief een roll-overlening. De roll-overlening 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 2024 is € 10,0 miljoen opgenomen.

In 2024 hadden wij een herfinancieringsopgave. Wij losten in totaal € 17,7 miljoen aan leningen af (in 2023 was dit € 12,2 miljoen): € 12,5 miljoen fixe-leningen en € 5,2 miljoen annuïtaire leningen. Daarnaast losten we onze bestaande roll-over lening af. We sloten nieuwe leningen af voor € 45 miljoen (in 2023 was dit € 20 miljoen), dit is inclusief de nieuw aangetrokken roll-over lening die we per einde jaar volledig hebben opgenomen. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille bedroeg eind 2024 18,2 jaar (2023: 18,1 jaar). De gemiddelde rentevoet ultimo 2024 was 2,25% (2023: 2,34%). Onze herfinancieringsopgave voor 2025 bedraagt € 2,1 miljoen.

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 methode⁶ (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. De norm voor het bedrijfseconomische risico wordt echter in de jaren 2025 tot en met 2028 overschreden. Dit wordt veroorzaakt door de geplande investeringen die we grotendeels extern moeten financieren. Of de overschrijding daadwerkelijk plaats gaat vinden, is in belangrijke mate afhankelijk van of we de voorgenomen investeringen in het geplande tempo gaan realiseren of niet.

Waarborg werkzaamheden stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn

Op 5 april 2024 ontving De Goede Woning ontheffing op grond van artikel 21a, lid 3 Ww, artikel 118a Ww en artikel 12, lid 2 sub a BTiV, voor het verschaffen van vermogen aan stichting Beheer Woonwagens en Stadplaatsen Apeldoorn (BWSA) ter grootte € 687.500, teneinde de werkzaamheden van BWSA te waarborgen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 16 juli 2024 ontvingen we de borgingsbrief 2024-2026 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de borgbaarheid en het borgingsplafond, inclusief een financiële analyse. Het WSW geeft aan dat wij in onze begroting 2024 en verder (dPi23) zijn uitgegaan van prudente aannames en uitgangspunten, waarmee de exploitatiekasstroom, ook met inzichten in 2024, op hoofdlijnen een plausibele ontwikkeling laat zien. Het WSW ziet dat de investeringsambities ten opzichte van de meerjarenbegroting 2023 zijn vertraagd. De opgave en investeringen zijn meer in lijn met het ondernemingsplan. Dit is voor het WSW reden om geen correcties toe te passen in de gevraagde borgingsruimte voor de jaren 2024, 2025 en 2026. In het voorjaar 2025 zal het WSW op basis van de begroting 2025/dPi24 onze financieringsbehoefte voor 2026 opnieuw beoordelen.

⁶ 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

Strategisch programma: obligolening

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van het WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo⁷ 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-overleningen 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 € 6,6 miljoen (ultimo 2024) aangetrokken bij de BNG Bank (€ 6,1 miljoen ultimo 2023).

10.3 Fiscaliteiten

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

Monitoren van fiscale risico's in onze processen is onderdeel van onze bedrijfsvoering. We hebben hierover periodieke afstemming met onze externe adviseur. Wij doen dit onder andere aan de hand van ons tax control framework dat we op onderdelen in 2024 verder hebben geoptimaliseerd. Samen met het interne controleplan vormt dit de input voor onze controlewerkzaamheden.

In onze fiscale commissie bespreken we periodiek fiscale ontwikkelingen en de (fiscale) stand van zaken van onze vastgoedprojecten. De commissie bestaat uit eigen medewerkers en onze externe adviseur.

Taxplanning VPB

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2022 zijn ingediend. De Belastingdienst heeft de aanslagen tot en met 2021 definitief opgelegd conform de ingediende aangiften. Over 2022 is nog geen definitieve aanslag opgelegd. De aangifte over 2023 is in het eerste kwartaal van 2025 ingediend.

10.4 Overige verwachtingen en ontwikkelingen

Stikstof

Onze ambitie op het gebied van nieuwbouw is groot. We hebben 7 projecten in ontwikkeling, waarvan we er vooralsnog 5 hopen op te leveren in 2025, 2026 of 2027. Echter, een uitspraak van de Raad van State over de stikstofuitstoot, eind 2024, heeft mogelijk een grote impact op een aantal projecten. De uitspraak heeft mogelijk grote gevolgen voor de vergunningverlening door de provincies. De provincie Gelderland is bezig om de gevolgen in kaart te brengen. Het is in ieder geval aannemelijk dat enkele van onze projecten door de stikstofproblematiek vertraging oplopen.

⁷ 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 het WSW om haar vermogenspositie in stand te houden.

Netcongestie

Een andere onzekere factor is de netcongestie. De capaciteit van het elektriciteitsnet in Nederland is op veel plaatsen onvoldoende. Dat geldt ook voor delen van Apeldoorn. Het risico bestaat dat nieuwbouwwoningen niet aangesloten kunnen worden, omdat de capaciteit van het stroomnet op die plaats onvoldoende is om deze huizen van stroom te kunnen voorzien. Wij moeten de planning van onze nieuwbouwwoningen dan ook goed afstemmen op de energievoorziening. Dit leidt mogelijk tot vertragingen van de nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor onze verduurzamingsopgave. Als door netcongestie de stroomaansluiting van woningen niet verzwaard kan worden, kunnen we diverse verduurzamingsmaatregelen, zoals het plaatsen van warmtepompen, niet uitvoeren totdat er weer ruimte is op het stroomnet. Ook hier lopen we het risico op vertraging.

Meerwaardeonderzoek naar fusie met Ons Huis

Samen met woningcorporatie Ons Huis uit Apeldoorn gaan we de meerwaarde van een fusie onderzoeken. Beide organisaties staan er goed voor en werken al veel samen, maar we denken dat we meer slagkracht hebben om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvesting in onze regio als we 1 organisatie zijn. Uit een eerste voorverkenning blijkt dat een fusie tussen beide organisatie kansrijk is. Een onderzoek naar de meerwaarde van een fusie is een logische vervolgstap. In april 2025 start het meerwaarde-onderzoek. Eind 2025 is dat onderzoek afgerond en wordt duidelijk of de fusie doorgaat. In dat geval kan de fusie eind 2026/begin 2027 een feit zijn.

Ingetrokken voornemen tot huurbevrozing

In april 2025 heeft het Kabinet in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de sociale huursector zal gelden. In juni 2025 is dit voorstel ingetrokken. Wel hebben wij het effect hiervan berekend. Ook dan zullen we de komende 5 jaar aan de externe normen voldoen, maar zullen op de middellange termijn onze ratio's de grenzen van de externe toezichthouders overschrijden.

11 Kengetallen

Tabel 27: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2020	2021	2022	2023	2024
1. Zelfstandige woongelegenheden	7.726	7.743	7.766	7.794	7.819
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	61	58
3. Onzelfstandig: woonwagens/ standplaatsen	105	104	99	96	93
4. Intramurale zorg	157	158	158	158	158
5. Garages/ parkeerplaatsen	709	696	694	698	670
6. Overige verhuureenheden	144	144	143	142	142
Totaal	8.902	8.906	8.921	8.949	8.940

Tabel 28: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2020	2021	2022	2023	2024
1. In exploitatie: aantal opgeleverd nieuwbouw	20	18	41	19	77
2. In exploitatie: aantal teruggekocht	18	11	15	12	7
3. Uit exploitatie: aantal (toekomstige) sloop	0	-2	-24	0	-48
4. Uit exploitatie: aantal verkocht	-9	-7	-11	-5	-9
5. Overig	-4	-4	-3	-1	-8

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

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2020	2021	2022	2023	2024
1. Goedkoop	835	1.008	944	952	845
2. Betaalbaar	5.506	5.800	5.641	5.777	5.639
3. Duur	1.117	713	978	963	1.302
4. Boven liberalisatiegrens	434	387	363	259	184
Totaal	7.892	7.908	7.926	7.951	7.970

Tabel 30: Verhuren van woningen

Verhuren van woningen	2020	2021	2022	2023	2024
1. Mutatiegraad (%)	7,9	7,2	6,7	6,7	6,8
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	6.925	7.040	6.984	7.034	7.247
3. Huurachterstand in % jaarhuur*	0,6	1,1	1,1	1,1	0,9
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	1,01	0,88	0,90	1,21	1,17

* 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	2020	2021	2022	2023	2024
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	6.541	6.341	7.997	11.362	9.878
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	819	791	879	1.235	1.126
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.161	1.248	1.223	1.799	1.817
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.980	2.039	2.101	3.033	2.943

Tabel 32: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2020	2021	2022	2023	2024
1. Loan to Value o.b.v. beleidswaarde*	38,1%	32,8%	25,8%	36,4%	28,6%
2. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde*	56,6%	58,6%	66,0%	51,9%	63,3%
3. Interest Coverage Ratio (ICR)	2,79	3,14	2,89	2,84	3,65
4. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	2,7%	2,7%	2,4%	2,3%	2,3%
5. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	27.100	26.700	27.300	28.800	31.200
6. Bedrijfslasten per woning (€)	2.316	2.819	2.169	1.899	1.965

* De beleidswaarde is vanaf 2024 op een andere wijze berekend waardoor de beleidswaarde hoger is. Hierdoor is de Loan to Value gedaald en de solvabiliteit gestegen.

Tabel 33: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2020	2021	2022	2023	2024
1. Aantal fte (excl. detachering)	64,3	65,3	70,3	72,39	80,3
2. Aantal personeelsleden	73	73	77	80	87
3. Aantal woningen per fte	121,2	119,6	111,4	108,5	98,2

12 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

12.1 Inleiding

De RvC kijkt terug op een succesvol en tevredenstellend jaar.

Op de eerste plaats heeft de RvC in 2024 een aantal wisselingen in de samenstelling meegemaakt. We hebben afscheid genomen van de heer Gerritsen als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Vanaf deze plek willen we de heer Gerritsen bedanken voor zijn jarenlange inzet voor de RvC, de organisatie en de volkshuisvestelijke opgaven voor Apeldoorn.

Met zijn vertrek en het aftreden van mevrouw Seip eind 2023 stond 2024 ook in het teken van het versterken van de RvC met twee nieuwe leden. Hiervoor is eind 2023 een werving- en selectieprocedure gestart. We zijn blij met de benoeming van de heer Blokhuis als voorzitter van de RvC en de benoeming van de heer Nagengast als nieuw lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Beiden nemen veel ervaring mee en zorgen ervoor dat we als RvC weer op volle sterkte zijn.

Verder ziet de raad dat De Goede Woning voor uitdagingen staat die vertaald zijn in het kompas 'Samen verder buurten' en de realisatie van de overeengekomen prestatieafspraken. 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.

Hierin hebben we als RvC onze rol als toezichthouder, adviseur en werkgever vervuld. We zien dat de organisatie er goed voor staat, zowel in ontwikkeling als financieel. Ondanks de uitdagingen die er zijn op het gebied van bijvoorbeeld netcongestie en stikstofproblematiek zien we dat er mooie bijdragen zijn en worden geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave binnen Apeldoorn. We verwachten ondanks deze uitdagingen dat De Goede Woning op korte termijn haar verduurzamings- en nieuwbouwopgave vorm kan blijven geven. De verdere invulling van de ambities vraagt inzet van iedereen en we hebben hier als raad veel waardering voor.

Eind 2024/begin 2025 is gewerkt aan een compacte voorverkenning naar verdere samenwerking met Ons Huis. Deze compacte voorverkenning is een onderzoek naar fusie als optie en daarmee de voorloper van een meerwaardeonderzoek naar een eventuele fusie-intentie. Eind februari 2025 hebben beide RvC's goedkeuring gegeven aan de uitvoering van dit meerwaarde onderzoek. De RvC kijkt uit naar een mooi proces in goede samenwerking met bestuur, RvC, organisatie en huurdersbelangenverenigingen van beide corporaties.

12.2 Over besturen en toezichthouden

De basis voor ons toezicht in 2024 was 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 2024 is de Governancecode op een aantal momenten aan de orde geweest via onder andere de volgende onderwerpen: benoeming van nieuwe RvC-leden, herbenoeming en risicomanagement. Hieronder wordt per principe aangegeven hoe de RvC hier invulling aan geeft.

De Governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW⁸ en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling. De RvC zal de uitwerking hiervan naleven.

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 ondernemingsplan, 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. Eind 2024 heeft de RvC met de bestuurder gesproken over de herijking van het kompas. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen vraagt steeds meer aandacht. Ook het thema wonen en zorg en welke samenwerking hiervoor nodig is. Dit zijn thema's die de komende jaren meer aandacht vragen en ook door de RvC worden herkend.

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.

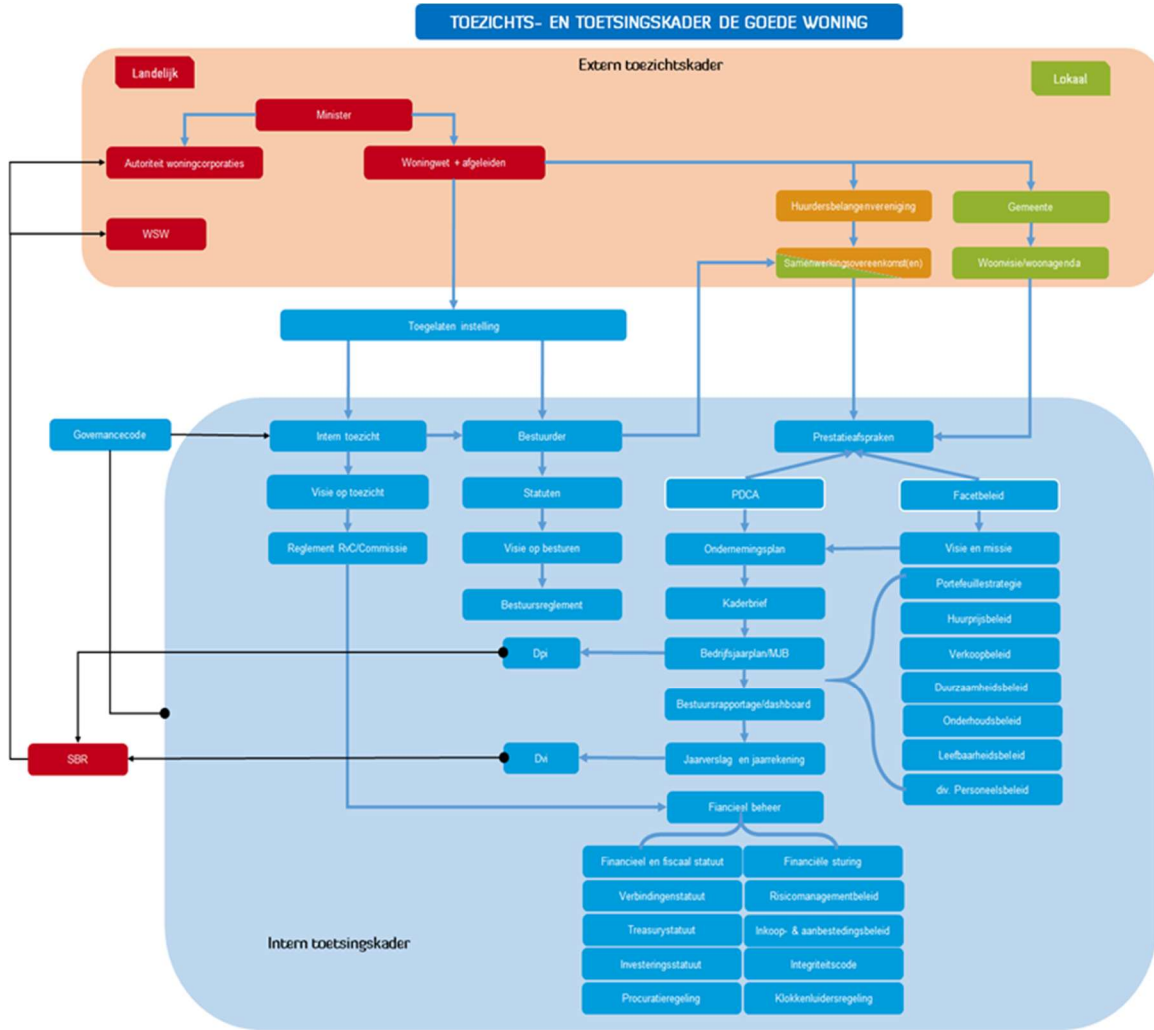
Ook als RvC willen we continu leren en verbeteren en een bijdrage leveren aan een open en integere cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De RvC heeft de integriteitscode ondertekend en bespreekt dit thema openlijk met elkaar.

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.

⁸ VTW: Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

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 door middel van 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. Hierbij werd door de RvC geconstateerd dat in 2023 een relatief groot aantal klachten over De Goede Woning bij de KLAC is binnengekomen, maar dat hiervan het merendeel ingetrokken is of intern opgelost. Vanuit de RvC is de vraag gesteld of zaken niet in een te vroeg stadium naar de KLAC gaan, maar er is geconstateerd dat de KLAC alle klachten registreert en in behandeling neemt, ook als deze nog niet bij de corporatie zijn gemeld of het interne proces hebben doorlopen. De organisatie heeft hierover ook het gesprek gevoerd met de KLAC, maar de KLAC blijft op deze wijze handelen. Wel is geconstateerd, dat het totaal aantal klachten ten opzichte van vorige jaren is gedaald.

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 zijn bijdrage aan het jaarverslag. Dit verslag is onderdeel van het totale jaarverslag over 2024 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 opleidingsbijeenkomst en themabijeenkomst zijn gebruikt om een onderwerp met elkaar te verdiepen. Ook wordt bij een aantal reguliere vergaderingen voorafgaand een thema besproken. In 2024 is door de RvC samen met de bestuurder en het managementteam één opleidingsbijeenkomst gevolgd. Deze werd verzorgd door Hoofzaken met als thema Samenwerking en fusie.

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn 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. Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie wordt onder andere stilgestaan bij de werkwijze en samenwerking binnen de RvC en met de bestuurder.

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 gevolgd. Zie hiervoor ook de overzichten van de commissarissen (§ 12.6).

De honorering van de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld. De honorering van alle leden van de RvC voldoet aan de WNT⁹ en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. De honorering over 2024 is opgenomen in het overzicht van de commissarissen (§ 12.6).

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), ondernemingsraad (OR) en huurdersbelangenvereniging, zijn de bestuurder en RvC-leden ook vertegenwoordigd bij bijvoorbeeld nieuwjaarsbijeenkomsten van de organisatie en VSW of bij de openstelling van nieuwbouwprojecten.

In 2024 vond één themabijeenkomst plaats, dit werd gecombineerd met het afscheid van de heer Gerritsen als voorzitter van de RvC. De themabijeenkomst stond in het teken van 'Samen #GOEDE buurten bouwen'. Hierbij werd een presentatie gegeven over ontwerpprincipes voor leefbare wijken en het ontwikkelkader Sprenkelaar. Daarnaast is een bezoek gebracht aan Glasnost. Hier werd toelichting gegeven op het energetische project bij deze woningen en de uitdagingen hierbij. Vervolgens werd een bezoek gebracht aan de Metaalbuurt. Hier werd een toelichting gegeven op het planmatig onderhoud in combinatie met de wijkaanpak. Tot slot werd een bezoek gebracht aan de nieuwbouw van de H-flats. Hier werd als mooi afscheid een officiële handeling uitgevoerd door de aftredend voorzitter en een buurtbeheerder die met pensioen ging.

In de contacten die leden van de RvC hebben met de organisatie is de RvC tevreden over de open cultuur en deskundigheid die wordt aangetroffen. In de contacten met de bestuurder ervaart de RvC daarnaast vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak.

Eens per twee jaar organiseren de samenwerkende woningcorporaties in de stad een stakeholdersconferentie. In 2024 heeft een dergelijke bijeenkomst niet plaatsgevonden omdat in 2024 de Aedes Corporatiedag in Apeldoorn plaatsvond.

Wel werd er aan het begin van het jaar een nieuwjaarsreceptie door de VSW-corporaties georganiseerd voor stakeholders, waar ook de RvC's voor waren uitgenodigd. Daarnaast vond op 15 mei 2024 de jaarlijkse

⁹ WNT: Wet normering topinkomens

bijeenkomst vanuit Woonkeus Stedendriehoek plaats voor huurdersorganisaties en huurdercommissarissen.

In 2024 was er geen bijeenkomst met de gezamenlijke RvC's van de Apeldoornse woningcorporaties, de laatste was eind 2023. Doel van dergelijke bijeenkomsten is om met elkaar kennis te maken, maar ook actuele thematieken met elkaar te verdiepen. Begin 2025 is de eerstvolgende bijeenkomst gepland.

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 netwerkbijsamenkomsten.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging De Sleutel is goed. Dat geldt ook voor het contact met de ondernemingsraad. Op 22 november 2024 heeft het jaargesprek met de OR plaatsgevonden en op 11 november 2024 vond het jaargesprek met de huurdersorganisatie plaats. Daarnaast is ook met hen gesproken tijdens de themabijsamenkomsten. 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.

Contact toezichthouders

Op 5 februari 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met het WSW¹⁰, bestuurder en de RvC. Het WSW is best overtuigd geraakt van de staat van het oudere bezit. Op papier ziet het er enigszins kwetsbaar uit, maar in de praktijk staat de portefeuille er goed bij. Het gesprek was zeer plezierig en fijn om op deze wijze met elkaar nader kennis te maken.

Op 30 oktober 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Aw¹¹ als onderdeel van de beoordeling. Hierbij waren de bestuurder, voorzitter van de RvC en de bestuurssecretaris aanwezig. Dit heeft niet geleid tot interventies of toezichtafspraken. De Aw constateerde dat de nieuw aangetreden RvC voorzitter positief was over zijn eerste waarnemingen over het bestuur, MT en de organisatie. Tevens is de voorzitter bevraagd op kracht en tegenkracht in de RvC. In 2025 spreekt de Aw hier graag over met de voltallige RvC.

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 wordt bij de tertiaalrapportage inzicht gegeven in de openstaande issues van thema's die naar voren komen vanuit bijvoorbeeld de Managementletter van de accountant en interne audits. De contacten met de accountant zijn goed. De accountant sluit twee maal per jaar aan bij de auditcommissie om de interimcontrole voor de jaarstukken en de managementletter te bespreken. In 2024 is binnen de auditcommissie en de RvC gesproken over het functioneren van de accountant. De RvC is tevreden over de wijze waarop de accountant haar werkzaamheden uitvoert.

Ook is binnen de RvC stilgestaan bij een aantal samenwerkingsverbanden, onder andere de samenwerking binnen VSW en de regio Stedendriehoek en Warmtenet Kerschoten.

Tegenstrijdige belangen

De RvC verklaart dat er in 2024 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC waren. De RvC heeft voor het jaar 2024 vastgesteld dat iedere commissaris onafhankelijk toezicht heeft kunnen

¹⁰ WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

¹¹ Aw: Autoriteit woningcorporaties

houden en geen directe of indirecte belangen heeft ten aanzien van het werkgebied en de activiteiten van De Goede Woning.

In 2023 heeft de RvC gesproken over vastgoedbezit onder commissarissen en bestuur. Ook in de procedure van de benoeming van de twee nieuwe kandidaat-leden in 2024 is dit een punt van aandacht geweest. Er is, naast het eigen woningbezit, binnen de RvC sprake van één melding van vastgoedbezit buiten het werkgebied van De Goede Woning. Er is geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor het lidmaatschap van de RvC van De Goede Woning. Bij de totstandkoming van dit oordeel is nadrukkelijk kennis genomen van de handreiking 'Opnieuw beoordelen vastgoedbezit'.

12.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC vergadert minimaal driemaal in de eerste helft van het jaar en tweemaal in de tweede helft van het jaar en verder zo vaak de RvC dat nodig acht. In 2024 waren in totaal 6 reguliere RvC-vergaderingen. De RvC vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, bestuurssecretaris, manager Bedrijfsvoering en bestuurscontroller. Voorafgaand aan de vergadering vindt een kort overleg voor de RvC-leden plaats waarin wij gezamenlijk de agenda voorbespreken.

Naast het reguliere overleg zijn er overlegmomenten met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook worden bijeenkomsten van de organisatie bijgewoond. In 2024 is voorafgaand aan of aan het begin van een aantal reguliere vergaderingen extra 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 2024

Onderwerpen	Toelichting *
Strategie	Tertiaalrapportages, accountantsverslag, Integriteitscode, voorverkenning verdergaande samenwerking DGW/OH, Organisatieplan, Portefeuillestrategie, Kaderbrief 2024, Jaarstukken 2023, Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034,
Investerings en financiën	Treasuryjaarplan. Managementletter, Opdrachtbrief accountantscontrole, Investeringsbesluiten diverse locaties
Controller	Jaarplan 2024 en Terugblik 2023 bestuurscontroller, Risicomanagement
Governance	Benoeming P. Blokhuis, Benoeming E.M. Nagengast, Herbenoeming A. Hartstra, rooster van aftreden/nieuwe rolverdeling, bezoldiging, zelfevaluatie
Ingekomen stukken	Jaarverslag Woonkeus, Jaarverslagen VSW/BWSA, Jaarverslag KLAC, adviezen De Sleutel, brieven WSW, brieven Aw, diverse vastgestelde beleidsstukken (o.a. Verkoopbeleid, Huurbeleid, Procuratieregeling), medewerkerbetrokkenheidsonderzoek, Aedes-benchmark, actualisatie Woondeal, stand van zaken diverse locaties (o.a. Beatrixlocatie, Deventerstraat, Molenstraat Centrum, Sprekelaar)

*Zie voor meer details de genomen RvC-besluiten per vergadering in paragraaf 12.7.

RvC-commissies

We werkten in 2024 met twee 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 of de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies dienen als klankbord voor de organisatie en adviseren de voltallige RvC op specifieke thema's. De commissie volkshuisvesting is komen te vervallen, door voorafgaand aan een aantal reguliere overleggen een beeldvormende en meningvormende themabijeenkomst te organiseren van circa 1 uur. Hierbij zijn alle RvC-leden aanwezig. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen: Portefeuillestrategie, Huurbeleid, Verkoopbeleid, Jaarplan, Midterm review kompas, herijking kompas, Ontwikkelingen verzuim en andere HRM-aangelegenheden en Aedes Benchmark.

Auditcommissie

Het doel van de commissie is het adviseren van de voltallige RvC en daarbij mening vormen op financiële thema's en risicomanagement. Onderwerpen die aan de orde komen hebben onder andere betrekking op de interne risicobeheersing, verslaglegging, de auditfunctie, risicomanagement en compliance. De commissie kwam in 2024 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 oplegmemo die met het desbetreffende onderwerp naar de RvC gaat. De auditcommissie is ook het eerste aanspreekpunt voor de externe accountant en bespreekt tijdens vergaderingen uitgebreid het jaarverslag en de management letter.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie ondersteunt de brede 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 procedure voor de opvolging van de RvC-voorzitter en de commissaris met vastgoedprofiel, herbenoeming van mevrouw Hartstra en ter voorbereiding van de (tussentijdse) evaluaties met de bestuurder (halfjaar- en jaargesprek). Ook is er overlegd over de (voorbereiding van de) zelfevaluatie.

Met betrekking tot de opvolging heeft de commissie (maar ook als voltallige RvC) diverse gesprekken gehad in verband met de werving, selectie en benoeming van twee nieuwe RvC-leden. Meer over deze samenstelling staat opgenomen bij de samenstelling en functioneren van de raad.

Tot slot heeft de remuneratiecommissie eind 2024 een aantal gesprekken gevoerd met betrekking tot het vervallen van het handhavingsmoratorium van de wet DBA.

Onderwerpen agenda commissies

De onderwerpen die in 2024 op de agenda van de commissies stonden, staan in het volgende overzicht.

Tabel 35: Belangrijkste onderwerpen op de agenda in 2024 van de commissies van de RvC

Commissie	Onderwerpen agenda 2024
Auditcommissie	Jaarplan 2024 en terugblik 2023 van de bestuurscontroller, Jaarrekening 2023, Kaderbrief, verslag bestuurscontroller, tertiaalrapportages, evaluatie externe accountant, risicomanagement, Begroting 2025, Managementletter, Treasuryjaarplan, opdrachtbrief en controleplan accountant, stand van zaken diverse projecten.
Selectie- en remuneratiecommissie	Wervingsprocedure nieuwe leden, jaardoelen bestuurder, functioneren bestuurder, herbenoeming RvC-lid, bezoldiging en zelfevaluatie

12.4 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. Ter voorbereiding op het jaargesprek in het najaar heeft de remuneratiecommissie gesproken met een afvaardiging van de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie en het managementteam. 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 2024. Voor 2025 worden nieuwe/geactualiseerde doelstellingen overeengekomen.

12.5 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.

12.6 Samenstelling en functioneren

In 2024 is de heer Gerritsen per 29 maart afgetreden als voorzitter, dit vanwege het aflopen van zijn termijn. Daarnaast zijn, na het volgen van de werving- en selectieprocedure en de ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw, twee nieuwe RvC-leden benoemd:

- de heer P. Blokhuis is per 1 juli 2024 benoemd als voorzitter van de RvC (profiel bestuurlijk)
- de heer E.M. Nagengast is per 30 september 2024 benoemd als lid (profiel Vastgoed/Volkshuisvestelijk) op voordracht van de huurders.

Beide leden zijn benoemd voor een periode van vier jaar.

Mevrouw Pieters heeft (als vice-voorzitter) tussen het aftreden van de heer Gerritsen en de benoeming van de heer Blokhuis het voorzitterschap waargenomen.

Er heeft tot slot nog een herbenoeming plaatsgevonden van mevrouw A. Hartstra (HRM profiel). Zij is, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw, per 1 januari 2025 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Daarna is zij niet meer herbenoembaar. Hiermee is de RvC weer op volle sterkte.

Tabel 36: Rooster van aftreden RvC

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. P. Blokhuis	1 juli 2024	1 juli 2028	Ja
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 2029	Nee
Dhr. E.M. Nagengast	30 september 2024	30 september 2028	Ja

Samenstelling commissies

Naast de reguliere vergaderingen werkt de RvC met twee commissies: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Zie hieronder een overzicht van de samenstelling.

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

Naam	Profiel	RvC	Auditcommissie	Remuneratiecommissie
J.A. Gerritsen (tot 29-3-24)	Bestuurlijk	Voorzitter		Lid
P. Blokhuis (vanaf 1-7-24)	Bestuurlijk	Voorzitter		Lid
E.G. Pieters	Juridisch, HBV	Lid/Vicevoorzitter		Lid
P.C. Jaspers	Financieel	Lid	Voorzitter	
A. Hartstra	HRM	Lid		Voorzitter
E.M. Nagengast	Vastgoed, HBV	Lid	Lid	

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Voor 2024 gold een minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben het afgelopen jaar voldaan aan deze PE-verplichting. In het overzicht Raad van Commissarissen staat van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2024 en welke relevante cursussen/seminars hiervoor zijn gevolgd.

Zelfevaluatie

Op 2 februari 2024 heeft de zelfevaluatie (over 2023) van de RvC plaatsgevonden onder begeleiding van een extern bureau. Aan het eind van de bijeenkomst is een aantal aspecten besproken met de bestuurder. Op 22 november 2024 heeft de RvC zijn zelfevaluatie over 2024 uitgevoerd in zijn nieuwe samenstelling. Deze evaluatie vond zonder externe begeleiding plaats. Tijdens de zelfevaluatie is de tijd genomen om nader kennis te maken en is een aantal actiepunten benoemd. Aan het eind van deze bijeenkomst sloten de bestuurder en de bestuurssecretaris aan voor een terugkoppeling. De conclusies en actiepunten zijn opgenomen in een verslag en worden op een aantal momenten geagendeerd in het reguliere RvC-overleg.

12.7 Overzicht Raad van Commissarissen

Naam (geboortejaar)	Dhr. J.A. Gerritsen (1948)
Functie RvC	Voorzitter; Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
In functie sinds	29 maart 2016
Herbenoemd per	29 maart 2020
Afgetreden per	29 maart 2024
Vergoeding 2024	€ 5.850
Relevante hoofdfunctie	Geen
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Vrienden Nationaal Jeugdorkest Voorzitter stichting Het Dorp en stichting Vrienden van Het Dorp Voorzitter stichting Dat Bolwerck
Relevante cursussen/seminars	VTW ALV & Afscheidssymposium Guido van Woerkom, voorzitter VTW - Verbeelden, verbinden en vertrouwen Wonen en Zorg (Finance Ideas)
PE-punten in 2024	0 (norm wel gehaald op basis van overschot 2023)

Naam (geboortejaar)	Dhr. P. Blokhuis (1963)
Functie RvC	Voorzitter; Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk
In functie sinds	1 juli 2024
Afgetreden per	1 juli 2028
Herbenoembaar per	n.v.t.
Vergoeding 2024	€ 11.700
Relevante hoofdfunctie	Voorzitter van de vereniging Samenwerkende Topklinische Ziekenhuizen (STZ) Lid raad van toezicht Branchevereniging Midden-IJssel/Oost Veluwe
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht Sterk Huis Voorzitter raad van toezicht Nederlands Jeugdinstituut
Relevante cursussen/seminars	Inzicht in samenwerkingsprocessen (Hoofzaken)
PE-punten in 2024	3 (norm 2024 was 2)

Naam (geboortejaar)	Mw. E.G. Pieters (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Vicevoorzitter, lid Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	Juridische zaken
In functie sinds	29 maart 2018
Herbenoemd per	29 maart 2022
Aftredend per	29 maart 2026
Vergoeding 2024	€ 15.600
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier (tot 1 juli 2024) Lid RvC BYK Netherlands B.V. Lid RvC Stichting Reggewoon
Relevante cursussen/seminars	Inzicht in samenwerkingsprocessen (Hoofzaken) Didam II: meer duidelijkheid, minder dreiging. En waar staan we nu precies?' (IBR)
PE-punten in 2024	5

Naam (geboortejaar)	Dhr. P.C. Jaspers (1965)
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 2024	€ 15.600
Relevante hoofdfunctie	Bestuurslid Bpf SPW
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim
Relevante cursussen/seminars	Inzicht in samenwerkingsprocessen (Hoofzaken) VTW webinar WSW (VTW) ESG/CSRD voor de publieke sector (NBA) Toezicht op privacy en gegevensbescherming (Avicenna) Lunchwebinar Fiscaliteit (VTW)
PE-punten in 2024	12

Naam (geboortejaar)	Mw. A. Hartstra (1971)
Functie RvC	Lid; Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2029
Vergoeding 2024	€ 15.600
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources bij Alliade
Relevante nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht, Vicevoorzitter, lid van de commissie Kwaliteit & Veiligheid, Topaz, Leiden Lid Raad van Toezicht, voorzitter en lid van de remuneratiecommissie, Pro Persona, Wolfheze
Relevante cursussen/seminars	Inzicht in samenwerkingsprocessen (Hoofdzaken) De Wooncrisis: het dossier voor elke woningcorporatie (VTW/Avicenna)
PE-punten in 2024	4 (norm 5 PE punten wel gehaald met gebruik van overschot 2023)

Naam (geboortejaar)	Dhr. E.M. Nagengast (1969)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie
Profiel	Vastgoed, Volkshuisvestelijk
In functie sinds	30 september 2024
Herbenoembaar per	30 september 2028
Vergoeding 2024	€ 3.960
Relevante hoofdfunctie	Directeur Vastgoed bij Woningstichting Rochdale
Relevante nevenfuncties	Lid Watertorenberaad
Relevante cursussen/seminars	Inzicht in samenwerkingsprocessen (Hoofzaken) VTW webinar WSW (VTW)
PE-punten in 2024	4 (norm 2024 was 1)

12.8 Vergadering en overleg

In het verslagjaar heeft de RvC zes keer regulier vergaderd. Daarnaast was er één keer een separaat overleg met de OR en één keer met de huurdersorganisatie De Sleutel.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 5 februari 2024

1. Het verslag van 6 december 2023 wordt met een paar kleine tekstuele aanpassingen vastgesteld.
2. Het jaarplan 2024 van de bestuurscontroller wordt goedgekeurd.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 22 april 2024

1. Het verslag van 5 februari 2024 wordt een kleine tekstuele aanpassing vastgesteld.
2. De Kaderbrief 2025 wordt goedgekeurd.
3. Het verslag van de zelfevaluatie wordt vastgesteld.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 10 juni 2024

1. Het verslag van 22 april 2024 wordt vastgesteld.
2. De Raad van Commissarissen keurt het Jaarverslag 2023 (inclusief het Volkshuisvestingsverslag) goed en stelt de Jaarrekening 2023 vast.
3. Aansluitend op bespreking, goedkeuring en vaststelling van het 'Jaarverslag 2023', inclusief de door de accountant goedgekeurde jaarrekening over dat jaar, en gehoord hebbende de adviezen van de accountant naar aanleiding van de controlebevindingen over 2023, besluit de Raad van Commissarissen om: De verantwoordelijk bestuurder, de heer R.B.J. van Beek, over de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 decharge te verlenen over het door hem in 2023 gevoerde beleid.
4. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de benoeming van de heer P. Blokhuis tot voorzitter van De Goede Woning voor de duur van vier jaar, met mogelijke herbenoeming voor nog een periode van vier jaar (bij positieve evaluatie), ingaande op 1 juli 2024.
5. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de voorgenomen herbenoeming van mevrouw A. Hartstra als lid van de Raad van Commissarissen van De Goede Woning per 1 januari 2025 voor de periode van vier jaar tot 1 januari 2029.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 30 september 2024

1. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de benoeming van de heer E.M. Nagengast tot commissaris van De Goede Woning op voordracht van de huurders voor de duur van vier jaar, met mogelijke herbenoeming voor nog een periode van vier jaar (bij positieve evaluatie), ingaande op 30 september 2024.
2. De Raad van Commissarissen stemt in met de nieuwe rolverdeling.
3. De Raad van Commissarissen geeft (met inbegrip van de verwerking van voorgestelde aanpassingen) goedkeuring aan de Portefeuillestrategie 2024-2040 (N.24-046)
4. Het verslag van 10 juni 2024, V.24-029, wordt met één kleine aanpassing vastgesteld.

5. De RvC keurt de opdrachtbrief aan de accountant goed.
6. Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de voorgestelde wijzingen in het Jaarplan 2024 Bestuurscontroller.
7. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de herbenoeming van mevrouw A. Hartstra voor haar tweede termijn tot lid van de Raad van Commissarissen bij De Goede Woning voor een periode van vier jaar, ingaande op 1 januari 2025 tot 1 januari 2029.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 11 november 2024

1. De RvC stelt het verslag van 30 september 2024, V.24-036 vast.
2. De RvC keurt de opdracht voor het uitvoeren van de compacte voorverkenning goed.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 9 december 2024

1. De Raad van Commissarissen stelt het verslag van 11 november 2024 V.24-044 met een aantal tekstuele wijzigingen vast.
2. a. De Raad van Commissarissen keurt de begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034 goed.
b. De Raad van Commissarissen keurt de in bijlage 1 opgenomen investeringsprojecten voor 2025 goed.
3. De Raad van Commissarissen keurt het Treasuryjaarplan 2025 goed, met in achtneming van het doorschuiven van € 20 miljoen niet opgenomen leningen in 2024 naar 2025. Deze doorschuiving maakt geen onderdeel uit van het opgenomen mandaat in het treasuryjaarplan 2025 maar is, indien nodig, additioneel.
4. De Raad van Commissarissen keurt de bezoldiging voor 2025 van de leden commissarissen en de voorzitter van De Goede Woning goed. Hiermee is goedkeuring gegeven aan:
 - De uitgangspunten voor de besluitvorming van het honorarium
 - De bezoldiging voor 2025 toe te passen volgens de Beroepsregel 2022 (VTW-adviesregeling), te weten:
Bezoldiging voorzitter: € 24.720;
Bezoldiging commissaris: € 16.480
5. De Raad van Commissarissen stelt het verslag van de zelfevaluatie 2024 en de opgenomen actiepunten vast.
6. De Raad van Commissarissen stelt de positiebepaling vast.

12.9 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.

Apeldoorn,

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Dhr. P. Blokhuis

Mw. E.G. Pieters

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. A. Hartstra

Dhr. E.M. Nagengast



Jaarrekening

13 Jaarrekening

13.1 Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
<i>Activa</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.330.605.950	1.248.510.204
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	105.235.134	96.482.245
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	83.460.461	74.155.948
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	5.527.773	9.838.922
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.524.829.318	1.428.987.319
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.754.426	2.116.737
Totaal van materiële vaste activa		2.754.426	2.116.737
Financiële vaste activa 3			
Andere deelnemingen	3.1	0	1.070
Latente belastingvorderingen	3.2	2.250.706	2.730.278
Totaal van financiële vaste activa		2.250.706	2.731.348
Totaal van vaste activa		1.529.834.450	1.433.835.404
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.074.067	946.732
Totaal van voorraden		1.074.067	946.732
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren	5.1	468.407	414.584
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	1.409.855	4.859.087
Overige vorderingen	5.3	514.083	373.713
Overlopende activa	5.4	506.325	1.090.272
Totaal van vorderingen		2.898.670	6.737.656
Liquide middelen 6			
		1.945.721	2.143.256
Totaal van vlottende activa		5.918.458	9.827.644
Totaal van activa		1.535.752.908	1.443.663.048

	Toe- lichting	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	692.558.632	628.565.334
Overige reserves	7.2	386.711.808	443.642.023
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	85.924.194	7.063.083
Totaal van eigen vermogen		1.165.194.634	1.079.270.440
Vorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	22.374.775	38.489.478
Totaal van voorzieningen		22.374.775	38.489.478
Langlopende schulden	9		
Schulden aan banken	9.1	262.104.202	226.233.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	71.251.860	64.977.649
Overige schulden	9.3	23.647	23.647
Totaal van langlopende schulden		333.379.709	291.234.696
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		38.750	41.568
Schulden aan banken	10.1	2.129.198	17.812.797
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.028.306	5.591.742
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	3.118.725	4.685.083
Overige schulden	10.3	435.377	1.298.600
Overlopende passiva	10.4	6.053.434	5.238.644
Totaal van kortlopende schulden		14.803.790	34.668.434
Totaal van passiva		1.535.752.908	1.443.663.048

13.2 Winst- en verliesrekening

Functioneel model	Toe- lichting	2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	11	59.760.162	57.831.728
Opbrengsten servicecontracten	12.1	3.624.461	3.307.659
Lasten servicecontracten	12.2	-4.105.831	-4.110.567
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.046.573	-4.369.905
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-26.915.378	-27.327.124
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.989.087	-2.750.207
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		25.327.754	22.581.584
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.840.646	1.578.352
Toegerekende organisatiekosten		-94.453	-81.330
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.639.701	-914.879
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	1.106.492	582.143
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-3.718.615	-42.058.657
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	73.644.735	37.732.293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	3.109.058	1.259.489
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.035.178	-3.066.875
Opbrengsten overige activiteiten		5.747	5.475
Kosten overige activiteiten		-31.601	-40.861
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	18	-25.854	-35.386
Overige organisatiekosten	22	-2.372.590	-2.483.476
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-2.664.121	-2.053.490
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		353.053	314.377
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.858.829	-5.274.655
Totaal van financiële baten en lasten	24	-5.505.776	-4.960.278
Totaal van resultaat voor belastingen		88.901.083	10.564.222
Belastingen	25	-2.976.589	-3.501.139
Resultaat uit deelnemingen		-300	0
Totaal van resultaat na belastingen		85.924.194	7.063.083

13.3 Kasstroomoverzicht

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	60.002.913	57.677.645
Vergoedingen	3.429.245	3.698.458
Overige bedrijfsontvangsten	39.288	42.477
Ontvangen interest	215.455	172.409
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>63.686.901</u>	<u>61.590.989</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.668.374	6.231.653
Onderhoudsuitgaven	24.845.827	21.778.273
Overige bedrijfsuitgaven	11.950.810	12.904.339
Betaalde interest	5.530.363	5.157.576
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	222.533	368.464
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	577.091	426.502
Vennootschapsbelasting	-952.215	5.170.314
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>48.842.783</u>	<u>52.037.121</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.844.118	9.553.868
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.836.340	1.574.433
Verkoopontvangsten grond	12.565	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	6.612	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>2.855.517</u>	<u>1.574.433</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	16.410.476	12.431.122
Verbeteruitgaven	18.213.767	22.037.658
Aankoop	1.990.019	2.616.127
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	796.603
Sloopuitgaven	520.300	100.518
Investerings overig	1.056.916	427.731
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>38.191.478</u>	<u>38.409.759</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-35.335.961	-36.835.326
FVA		
Ontvangsten verbindingen	12.478	71.661
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>12.478</u>	<u>71.661</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.323.483	-36.763.665

	2024	2023
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000	25.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	24.718.170	12.166.494
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.281.830	12.833.506
Toename (afname) van geldmiddelen	-197.535	-14.376.291
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.143.256	16.519.547
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.945.721	2.143.256

13.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 waardebeoordeling 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 2024 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 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingswijzigingen

In 2024 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
 - De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Rtv, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald.
Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:
 1. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
 2. De standaard onderhoudsnorm voor de gehele levensduur wordt vervangen door onderhoud op basis van een Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
 3. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijv. de opname van een verplichting voor het uitfaseren van E-, F- en G-labels.
De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.
 - 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 2024 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. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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 en verminderd met eventuele investeringssubsidies. 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 basisversie 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. De reden voor het toepassen van de full versie is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full-versie voor. 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. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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 basisversie 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 basisversie 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 basisversie 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. De kasstromen worden contant gemaakt naar balansdatum voor een periode van zestig jaar.
3. 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.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 15 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Voor de periode van 15 tot 60 jaar wordt gerekend met een onderhoudsnorm gebaseerd op de eerste 15 jaar omdat er nog onvoldoende zekerheid kan worden verkregen uit de verwachte uitgaven voor de jaren erna.
5. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
6. 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 welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. De Goede

Woning hanteert hiervoor de beheerlasten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2034 als uitgangspunt.

7. De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit zoals toegelicht in paragraaf 13.10.1, vastgesteld op 4,17% voor het DAEB vastgoed en op 4,70% voor het niet-DAEB vastgoed. Vorig jaar was deze nog gelijk aan de disconteringsvoet voor de marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten 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.

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

afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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).

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 netto rente van 1,7%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente 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 2025 en verder is het toepasselijke tarief gehanteerd uit het Belastingplan 2025, 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 bestaat uit:

- 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.

Indien nodig vindt afwaardering plaats naar lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen, onder aftrek van kosten voor verkoop.

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 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 2024 (en 2023) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2024 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW volgens opgave van het fonds 130,3% (ultimo 2023 131,5%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale beleidsdekkingsgraad van 105%.

Het eigen vermogen ligt ultimo 2024 op 129,0%. Het vereist eigen vermogen ligt eind 2024 op 126,4%, het fonds heeft daarmee geen reservetekort. 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.

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 -vastgoed. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de Goede Woning. 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 De Goede Woning integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De Goede Woning heeft de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie 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 vastgoed gerelateerde kosten wordt gebruik gemaakt van de primaire vastlegging in het grootboek.

Voor de toerekening van de organisatie gerelateerde 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 2024" die door SBR in 2024 is gepubliceerd.

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
	€	€	€
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	742.067.115	93.554.001	835.621.116
Cumulatieve herwaarderings	558.407.882	23.911.848	582.319.730
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-51.964.793	-20.983.604	-72.948.397
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.248.510.204	96.482.245	1.344.992.449
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	0	409.276	409.276
Investerings - oplevering nieuwbouw	16.338.482	1.652.236	17.990.718
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	15.746.600	35.377	15.781.977
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-720.300	-172.164	-892.464
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.592.018	0	-3.592.018
Overboekingen naar voorraden	-952.112	0	-952.112
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	1.631.897	0	1.631.897
Overboeking naar niet-DAEB/DAEB	572.936	-572.936	0
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-1.469.347	0	-1.469.347
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-11.540.335	-163.691	-11.704.026
Aanpassing marktwaarde	66.079.943	7.564.791	73.644.734
Totaal mutaties 2024	82.095.746	8.752.889	90.848.635
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	773.025.195	95.071.414	868.096.609
Cumulatieve herwaarderings	608.547.637	27.929.484	636.477.121
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-50.966.882	-17.765.764	-68.732.646
Boekwaarde per 31 december 2024	1.330.605.950	105.235.134	1.435.841.084

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 waarden 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 2024	1.248.510.204	96.482.245	1.344.992.449
Voorraadmutaties	12.200.228	1.349.425	13.549.653
Objectgegevens	29.474.103	2.381.602	31.855.705
Methodische wijzigingen handboek en software	9.346.691	433.909	9.780.600
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-57.192.086	-3.715.342	-60.907.428
Marktontwikkelingen	88.266.810	8.303.295	96.570.105
Totaal mutaties	82.095.746	8.752.889	90.848.635
Boekwaarde per 31 december 2024	1.330.605.950	105.235.134	1.435.841.084

De parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek 2023 hebben betrekking op de markthuur en disconteringsvoet.

De stijging als gevolg van marktontwikkelingen heeft vooral betrekking op een historische leegwaarde stijging van € 123 miljoen en een daling van - € 26 miljoen als gevolg van een hogere disconteringsvoet.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het DAEB-vastgoed en niet-DAEB woongelegenheden is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie 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.

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

Type vastgoed	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,29%
Parkeergelegenheden	5,43%
BOG/MOG/ZOG	8,67%

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 basisversie van het handboek. De reden hiervoor is dat de modelmatig berekende markthuur uit de basisversie 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 basisversie 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 basisversie van het handboek omdat de gehanteerde waarden uit de basisversie niet aansluiten bij de markt
- **Leegwaarde:** Voor de complexen met parkeerplaatsen is de leegwaarde aangepast ten op zichte van de basisversie van het handboek. Hierdoor sluiten de waarden beter aan bij het marktbeeld.

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 woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexplotten - EGW	€ 1.974	€ 1.974	€ 1.974	€ 1.974	€ 1.974	€ 1.974
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexplotten - MGW	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - EGW	€ 1.087	€ 1.087	€ 1.087	€ 1.087	€ 1.087	€ 1.087
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden - MGW	€ 1.040	€ 1.040	€ 1.040	€ 1.040	€ 1.040	€ 1.040
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging gereguleerde woongelegenheden	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging geliberaliseerde woongelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	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	€ 553	€ 553	€ 553	€ 553	€ 553	€ 553
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)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters BOG/MOG/ZOG	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
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)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
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)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+1%	-€ 119.806.647	-8,4%
	-1%	€ 166.714.380	11,6%
WOZ-waarde	+5%	€ 47.743.424	3,3%
	-5%	-€ 47.554.458	-3,3%
Mutatiegraad	+1%	€ 51.831.623	3,6%
	-1%	-€ 33.376.988	-2,3%
Leegwaarde	+5%	€ 49.104.416	3,4%
	-5%	-€ 48.795.738	-3,4%

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 8.041 (2023: 8.053) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 913 (2023: 913) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 2.053 miljoen (2023: € 1.991 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 811,8 miljoen (31 december 2023 € 581,6 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 99,0 miljoen (31 december 2023 € 77,3 miljoen). Zoals onder de schattingswijzigingen is beschreven is er enkele aanpassingen doorgevoerd in de methodiek van de beleidswaarde berekening. Vooral als gevolg van de aanpassing van de disconteringsvoet is de beleidswaarde gestegen. Het opslag door de disconteringsvoet is in onderstaande tabel weergegeven.

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

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2024	1.330.605.968	105.235.130
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)	-175.707.297	-17.142.822
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-334.351.205	-5.029.341
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-275.696.846	-9.876.598
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	6.827.512	1.837.840
Opslag wegens disconteringsvoet	260.152.974	23.987.892
Beleidswaarde per 31 december 2024	811.831.106	99.012.101

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2023	1.248.510.204	96.482.245
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)	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
Beleidswaarde per 31 december 2023	581.575.342	77.335.239

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

- Een afslag wegens beschikbaarheid in plaats van een opslag door een lagere overdrachtsbelasting en doordat meer complexen in de marktwaarde een uitpondscenario kennen. In de beleidswaarde wordt hier het lagere doorexploiteerscenario doorgerekend;
- Invoering van een sociale disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB;
- Een lagere opslag wegens beschikbaarheid door een stijging van de streefhuur per maand.
- De afslag voor kwaliteit is gedaald doordat de gemiddelde onderhoudslasten minder hard zijn gestegen dan de in de marktwaarde ingerekende indexatie.
- In de afslag wegens kwaliteit is een afslag voor E,F en G labels opgenomen van € 7 miljoen.

Parameters beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor	2024	2023
Streefhuur per maand	€ 710 per woning	€ 685 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.245 per woning	€ 3.112 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 881 per woning	€ 869 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%	-89.401.331	-9,8%
Streefhuur per maand	+ € 25	47.375.751	+5,2%
Onderhoudsnorm per jaar	+ € 100	-32.086.904	-3,5%
Huurstijging 1 ^e jaar	-4,1%	-22.543.411	-2,5%

Vanuit de voorjaarsnota is duidelijk geworden dat de huurverhoging over 2025 en 2026 zal worden bevroren. De gemiddelde huurstijging in 2025 in de beleidswaarde is 4,1%. Om een indicatie te geven van de impact van de huurstijging op de beleidswaarde hebben wij de impact geen huurstijging in 2025 in de tabel hierboven weergegeven.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
€	
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.823.579
Cumulatieve herwaarderingen	38.332.369
Boekwaarde per 1 januari 2024	74.155.948
Mutaties	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.631.897
Herwaarderingen	10.936.410
Totaal mutaties 2024	9.304.513
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.191.682
Cumulatieve herwaarderingen	49.268.779
Boekwaarde per 31 december 2024	83.460.461
2024	
2023	
Aantal verhuureenheden 1 januari	314
Terugkopen boekjaar	-6
Aantal verhuureenheden 31 december	308

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

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.966.654	788.841
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.916.573	-
Boekwaarde per 1 januari 2024	9.050.081	788.841
Mutaties:		
Investeringen	14.818.072	877.136
Desinvesteringen	-	-
Opleveringen	-16.338.482	-1.652.236
Overboeking van vastgoed in exploitatie	3.592.018	-
Overboeking onrendabele top opleveringen naar vastgoed in exploitatie	1.469.347	-
Afwaardering sloop	-1.821.682	-
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	1.048.591	-
Presentatie onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-6.303.953	-
Overige overboekingen	-546	546
Totaal mutaties 2024	-3.536.635	-774.554
31 december 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.216.034	14.287
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.702.588	-
Boekwaarde per 31 december 2024	5.513.446	14.287

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	
€	
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.824.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.708.039
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.116.737
Mutaties	
Investeringen	1.170.769
Desinvesteringen	-55.543
Afschrijvingen	-509.080
Afschrijvingen desinvesteringen	31.543
Totaal mutaties 2024	637.689
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.940.002
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.185.576
Boekwaarde per 31 december 2024	2.754.426

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.070	1.070
Desinvesteringen	-1.070	0
Boekwaarde per 31 december	0	1.070

Dit betrof de deelneming in Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht. In 2024 is de deelneming verkocht.

3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	€	€
Vastgoed in exploitatie	2.116.308	2.569.965
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	68.712	70.460
Schulden aan banken	65.686	89.853
Boekwaarde per 31 december	2.250.706	2.730.278

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	1.435.841.084	1.123.943.007	311.898.077	2.306.858	2.116.308
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.460.461	2.797.225	80.663.236	0	0
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.754.426	4.520.370	-1.765.944	59.518	68.712
Schulden aan banken	-264.233.400	-263.967.469	-265.931	68.610	65.686
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-71.251.860	0	-71.251.860	0	0
Nog in aftrek te nemen rente	0	11.675.545	-11.675.545	0	0
			307.602.033	2.434.986	2.250.706

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1,2 miljoen (2023: € 1,5 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5,90 jaar (2023: 5,78 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 307.602.033 en betreft:

- *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 (- € 311.898.077). 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 € 8.941.311. De latentie hierover bedraagt 2.116.308. Voor een deel van het tijdelijk verschil wordt geen latentie gevormd 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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	946.732	887.340
Verkopen	-824.777	-767.201
Overboeking van/ naar vastgoed in exploitatie	952.112	101.939
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	724.654
Boekwaarde per 31 december	1.074.067	946.732

Dit bestaat uit:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Koopwoningen bestaand bezit	1.074.067	389.109
Koopgarant teruggekocht	0	557.623
	1.074.067	946.732

In totaal zijn er per ultimo 2024 21 eenheden (2023: 18) bestaand bezit en 0 (2023: 4) teruggekochte Koopgarant eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 14 eenheden met een boekwaarde van € 1.022.309 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze eenheden bedraagt € 1.917.000. Per ultimo 2024 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2023: geen).

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren	668.407	694.584
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-200.000	-280.000
Boekwaarde	468.407	414.584

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 1.1% van de netto jaarhuur (2023: 1,2%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	280.000	280.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	96.472	211.060
Afgeboekte oninbare posten	-176.472	-211.060
Boekwaarde per 31 december	200.000	280.000

5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.409.855	4.859.087
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.409.855	4.859.087

5.3 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	233.980	128.721
Stichting BWSA	88.751	0
Nog te ontvangen creditfacturen servicekosten	50.609	117.915
Vaanster	20.728	74.889
Overige	120.015	52.188
Totaal overige vorderingen	514.083	373.713

Ultimo 2024 heeft een bedrag van € 233.980 een looptijd langer dan een jaar.

5.4 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	387.661	292.357
Waarborgsom projecten	100.000	0
Nog te ontvangen subsidies	0	794.869
Overige	18.664	3.046
Totaal overlopende activa	506.325	1.090.272

Ultimo 2024 heeft een bedrag van € 100.000 een looptijd langer dan een jaar (in 2023: geen).

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 2024 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	558.407.882	23.911.847	46.245.605	628.565.334
Realisatie uit hoofde van verkoop	-433.834	0	0	-433.834
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.153.047	0	0	-2.153.047
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	66.100.270	4.384.163	10.915.447	81.399.880
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.352.941	0	0	-5.352.941
Overige mutaties	-8.020.693	-366.526	-1.079.541	-9.466.760
Boekwaarde per 31 december 2024	608.547.637	27.929.484	56.081.511	692.558.632

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	443.642.023	413.496.989
Resultaatbestemming vorig boekjaar	7.063.083	41.610.006
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-63.993.298	-11.464.972
Stand per 31 december	386.711.808	443.642.023

7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	7.063.083	41.610.006
Resultaatbestemming	-7.063.083	-41.610.006
Resultaat boekjaar	85.924.194	7.063.083
Stand per 31 december	85.924.194	7.063.083

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 85.924.194 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 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	38.489.478	21.742.025
Dotaties	13.271.515	44.253.602
Vrijval	-9.731.670	-2.966.354
Onttrekkingen opgeleverde projecten	-5.611.951	-5.293.433
Onttrekkingen DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-7.738.644	-17.919.754
Onttrekkingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.303.953	-1.326.608
Boekwaarde per 31 december	22.374.775	38.489.478

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 8.522.485 (2023: € 7.194.169) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € nihil (2023: € nihil) na vijf jaar.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

	2024	2023
	€	€
Langlopend deel per 1 januari	226.233.400	219.046.197
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	17.718.170	12.166.494
Kortlopend deel agio op leningen	94.627	94.123
Saldo per 1 januari	244.046.197	231.306.814
Bij: nieuwe leningen	45.000.000	25.000.000
Af: aflossingen	-24.718.170	-12.166.494
Af: vrijval agio op leningen	-94.627	-94.123
Saldo per 31 december	264.233.400	244.046.197
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.034.064	-17.718.170
Kortlopend deel agio op leningen	-95.134	-94.627
Langlopend deel per 31 december	262.104.202	226.233.400
Marktwaarde per 31 december	267.377.090	239.037.453

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De opgelopen rente van € 3,1 miljoen is hierin niet opgenomen.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen banken bedraagt ultimo 2024 circa 2,3% (2023: 2,3%).

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 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode. Het agio bedraagt ultimo 2024 € 3.881.061 (2023: € 3.975.688).

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	10.000.000 wekelijks	10.000.000 < 1 jaar (kortlopend)	2.129.198
0% - 1%	50.000.000 geen	254.233.400 van 1 tot 5 jaar	31.024.224
1% - 2%	75.000.000	van 5 tot 10 jaar	55.493.783
2% - 3%	45.000.000	van 10 tot 15 jaar	40.507.134
3% - 4%	40.000.000	van 15 tot 20 jaar	40.520.846
4% - 5%	40.488.300	> 20 jaar	94.558.215
5% - 6%	3.745.100		
Totaal	264.233.400	264.233.400	264.233.400

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

	2024	2023
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	39.497.502	42.457.124
Vermeerderingen/verminderingen	25.480.147	21.336.762
Boekwaarde per 1 januari	64.977.649	63.793.886
Mutaties		
Op- en afwaarderingen	7.704.128	4.143.385
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.429.917	-2.959.622
Saldo mutaties	6.274.211	1.183.763
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	38.067.585	39.497.502
Vermeerderingen/verminderingen	33.184.275	25.480.147
Boekwaarde per 31 december	71.251.860	64.977.649

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 2024 zijn 6 woningen (2023: 15) onder een VOV-regeling teruggekocht.

9.3 Overige schulden

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari /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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.129.198	17.812.797
Totaal schulden aan banken	2.129.198	17.812.797

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	269.742	143.306
Pensioenen	74.632	70.788
Omzetbelasting	2.774.351	4.470.989
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.118.725	4.685.083

10.3 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verplichting verlofuren	274.949	281.605
Vaanster	160.428	220.973
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	0	731.804
Stichting BWSA	0	64.218
Totaal overige schulden	435.377	1.298.600

10.4 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Niet vervallen rente	3.114.057	2.770.449
Vooruitontvangen huren	691.348	481.457
Vooruitontvangen subsidie	567.575	0
Nog te ontvangen facturen dagelijks/planmatig onderhoud	440.395	530.687
Nog te ontvangen facturen beheer- en servicekosten	239.873	515.964
Servicefonds	271.851	261.767
Kosten schades	50.000	90.826
Afrekening servicekosten	678.335	587.494
Totaal overlopende passiva	6.053.434	5.238.644

Ultimo 2024 heeft een bedrag van € 567.575 een looptijd langer dan een jaar (in 2023: geen).

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 renteaftspraken 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 22 basispunten. Tevens geldt een bereidstellingsprovisie van 11 basispunten over het niet opgenomen deel.

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 2024 heeft een hoofdsom van € 6.580.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2023. 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 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 € 10.193.033, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in 2025 en 2026.

De niet uit de balans blijvende verplichtingen voor onderhoud en verbeteringen bedragen € 4.082.344.

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

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 € 211.870 (2023: € 219.453).

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Terugkooprecht

1. Maatschappelijk gebonden eigendom (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:

Koopvariant	2024		2023	
	€	aantal	€	aantal
MGE	3.737.379	12	3.236.981	12
Koopplus	5.540.562	17	5.169.726	18
Totaal	9.277.940	29	8.406.707	30

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2023 zijn de fiscale posities tot en met 2021 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiftes voor 2022 en 2023 zijn ingediend. Hierop verwachten wij geen wijzigingen meer. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2024. De fiscale posities over 2024 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. Als gevolg hiervan zijn ook de fiscale positie over 2024 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 2024 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangifte 2024 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nader toelichting behoeven.

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

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	54.351.409	52.712.294
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.781.918	1.806.041
	56.133.327	54.518.335
Af: huurderiving	-698.645	-787.359
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	55.434.682	53.730.976
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.881.627	3.648.835
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	552.071	587.524
	4.433.698	4.236.359
Af: huurderiving	-108.218	-135.607
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.325.480	4.100.752
Totaal huuropbrengsten	59.760.162	57.831.728

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 4,9%.

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.117.821	4.034.298
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-19.365	-46.539
Te verrekenen met huurders	-473.995	-680.100
	-493.360	-726.639
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.624.461	3.307.659

12.2. Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.105.831	4.110.567
Totaal servicecontracten	4.105.831	4.110.567

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€	€
Toegerekende personeelskosten	2.101.523	2.010.437
Toegerekende overige organisatiekosten	1.784.119	2.212.491
Toegerekende afschrijvingen	160.931	146.977
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.046.573	4.369.905

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.869.229	9.697.431
Onderhoudslasten (cyclisch)	14.312.659	14.129.642
Toegerekende personeelskosten	1.587.534	1.452.964
Toegerekende overige organisatiekosten	2.024.386	1.940.866
Toegerekende afschrijvingen	121.570	106.221
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	26.915.378	27.327.124

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Zakelijke lasten	2.432.695	2.335.863
Verzekeringen	380.756	234.254
Overige kosten exploitatie bezit	175.636	180.090
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.989.087	2.750.207

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.884.682	1.610.630
Af: direct toerekenbare kosten	-44.036	-32.278
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.840.646	1.578.352
Af: toegerekende organisatiekosten	-94.453	-81.330
Af: boekwaarde	-1.639.701	-914.879
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.106.492	582.143

Dit betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden. Hierin zijn 14 woningen opgenomen (2023: 5).

17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-10.747.340	-28.220.591
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	548.294	0
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.795.124	-16.146.364
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.048.591	89.558
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.279.199	2.966.354
Collegiale ondersteuning in de volkshuisvestelijke opgave	-72.395	0
Toegerekende organisatiekosten	-979.840	-747.614
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-3.718.615	-42.058.657

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 (€ 2.103.248) (2023: € 16.146.364) en (voorgenomen) sloop dan wel afwaardering naar lagere marktwaarde (residuele grondwaarde) van overgeboekt vastgoed in exploitatie (€ 691.876) (2023: € 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.

De collegiale ondersteuning in de volkshuisvestelijke opgave betreft een bijdrage aan andere B.W.S.A. corporaties voor de realisatie van woonwagens en standplaatsen.

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

	2024	2023
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie	66.079.943	34.323.639
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.564.792	3.408.654
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	73.644.735	37.732.293

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

	2024	2023
	€	€
Toename/afname marktwaarde	10.936.410	5.706.949
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-7.704.128	-4.143.385
Waardeverandering terugkoopverplichting teruggekochte eenheden	-123.224	-304.075
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.109.058	1.259.489

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

	2024	2023
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	5.747	5.475
Kosten terugkoop eenheden verkocht onder voorwaarden	-31.601	-40.861
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-25.854	-35.386

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Kantoorgebouwen	61.233	45.117
Inventaris	71.930	57.558
Automatisering	363.785	337.292
Vervoermiddelen	12.132	9.040
Totaal	509.080	449.007

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

	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	5.235.225	4.733.948
Sociale lasten	824.066	748.183
Pensioenlasten	588.557	659.691
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.542.655	1.993.685
Totaal	9.190.503	8.135.507

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

	2024	2023
Directie en staf	9	10
Wonen	37	35
Bedrijfsvoering	18	19
Vastgoed	11	11
Totaal	75	75

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	97.595	107.926
Algemene beheerskosten	242.488	222.376
Advieskosten	159.725	152.429
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	45.238	43.132
Obligoheffing WSW	75.161	325.332
Toegerekende personeelskosten	1.100.266	1.009.300
Toegerekende overige organisatiekosten	567.862	549.195
Toegerekende afschrijvingen	84.256	73.786
Totaal	2.372.590	2.483.476

Honoraria accountantsorganisatie

Forvis Mazars Accountants N.V.

	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening	148.104	139.755
Andere controleopdrachten	9.680	9.075
Totaal	157.784	148.830

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

	2024	2023
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven	545.533	395.914
Toegerekende personeelskosten	1.231.753	1.116.585
Toegerekende overige organisatiekosten	792.510	459.361
Toegerekende afschrijvingen	94.325	81.630
Totaal	2.664.121	2.053.490

24. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€	€
Vrijval agio leningen	94.627	94.123
Rentebaten rekening-courant	215.455	173.477
Overige rentebaten	42.971	46.777
Totaal	353.053	314.377

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten leningen banken	5.782.803	5.203.238
Overige rentelasten	76.026	71.417
Totaal	5.858.829	5.274.655

25. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	88.900.783	10.564.223
Bij:		
Correctie onderhoud	1.345.815	1.393.884
Correctie opbrengst verkopen	195.807	0
Correctie waardeveranderingen	2.821.194	41.311.043
Gemengde kostenaf trek	19.904	18.010
Niet-afrekbare rente (ATAD)	2.290.949	2.586.298
Af:		
Correctie waardeveranderingen	-76.753.793	-38.991.782
Correctie opbrengst verkopen	-0	-179.418
Fiscale afschrijving	-1.329.115	-1.622.937
Correctie onderhoud	-4.495.815	-6.184.679
Fiscale vrijval op agio leningen o/g	-99.613	-164.505
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.414.438	-443.193
Investeringsaf trek	0	-17.841
Belastbaar bedrag	11.481.678	8.269.103
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	2.910.673	2.081.828
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	2.948.673	2.119.828

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

	2024	2023
	€	€
Acute belastinglast boekjaar	-2.948.673	-2.119.828
Mutatie belastingen voorgaande jaren	451.656	105.419
Mutatie latente belastingen	-479.572	-1.486.730
Totaal belastinglast volgens winst- en verliesrekening	-2.976.589	-3.501.139

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3,35% (2023: 33,14%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere 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 2024 (2023: 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 2024 € 195.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	dhr. R.B.J. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.308
Beloningen betaalbaar op termijn	22.692
<i>Subtotaal</i>	195.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	195.000
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 2023	
bedragen x € 1	dhr. R.B.J. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
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.
Bezoldiging	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.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Waarnemend voorzitter ¹²	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 29/03	01/01 – 29/03 01/07 – 31/12	30/03 – 30/06	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	5.850	11.636	3.964	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.113	14.545	7.432	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	5.850	11.636	3.964	15.600
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.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
Bezoldiging				
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.	
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	
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.	

¹² Mevrouw Pieters heeft (als vice-voorzitter) tussen het aftreden van de heer Gerritsen en de benoeming van de heer Blokhuis het voorzitterschap waargenomen.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Dhr. P. Blokhuis	Dhr. E. Nagengast
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	30/09 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.600	11.700	3.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	14.625	4.902
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.600	11.700	3.960
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 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.
Bezoldiging	14.960	14.960
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.

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Balans DAEB per 31 december

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.330.605.950	1.248.510.204
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.008.986	68.468.440
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.513.486	9.050.081
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.413.128.422	1.326.028.725
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.754.426	2.116.737
Totaal van materiële vaste activa	2.754.426	2.116.737
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	105.708.038	96.055.775
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.299.000	6.495.000
Latente belastingvorderingen	2.002.780	2.347.270
Totaal van financiële vaste activa	113.009.818	104.898.045
Totaal van vaste activa	1.528.892.666	1.433.043.507
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	952.112	286.296
Totaal van voorraden	952.112	286.296
Vorderingen		
Huurdebiteuren	443.441	392.487
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.409.855	4.859.087
Overige vorderingen	221.138	221.101
Overlopende activa	486.379	1.066.143
Totaal van vorderingen	2.560.813	6.538.818
Liquide middelen	0	0
Totaal van vlottende activa	3.512.925	6.825.114
Totaal van activa	1.532.405.591	1.439.868.621

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	660.022.011	600.810.317
Overige reserves	419.248.429	471.397.040
Resultaat na belastingen van het boekjaar	85.924.194	7.063.083
Totaal van eigen vermogen	1.165.194.634	1.079.270.440
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	22.374.775	38.489.478
Totaal van voorzieningen	22.374.775	38.489.478
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	262.104.202	226.233.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	65.469.802	59.773.554
Totaal van langlopende schulden	327.574.004	286.006.954
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	36.685	39.352
Schulden aan banken	2.129.198	17.812.797
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.938.673	5.367.612
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.937.512	2.350.436
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.959.581	4.519.692
Overige schulden	377.407	964.195
Overlopende passiva	5.883.122	5.047.665
Totaal van kortlopende schulden	17.262.178	36.101.749
Totaal van passiva	1.532.405.591	1.439.868.621

*De schuld aan groepsmaatschappijen bestaat uit de aflossingsverplichting van de niet-DAEB-tak op de interne lening van € 1.196.000 minus de negatieve stand van de liquide middelen in de DAEB-tak van € 4.133.512.

Balans Niet-DAEB per 31 december

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	105.235.134	96.482.245
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.451.475	5.687.508
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.287	788.841
Totaal van vastgoedbeleggingen	111.700.896	102.958.594
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	0	1.070
Latente belastingvorderingen	247.926	383.008
Totaal van financiële vaste activa	247.926	384.078
Totaal van vaste activa	111.948.822	103.342.672
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	121.955	660.436
Totaal van voorraden	121.955	660.436
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24.966	22.097
Overige vorderingen	292.945	152.612
Overlopende activa	19.946	24.129
Totaal van vorderingen	337.857	198.838
Liquide middelen	6.079.233	5.688.692
Totaal van vlottende activa	6.539.045	6.547.966
Totaal van activa	118.487.867	109.890.638

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Passiva</i>		
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserves	32.536.620	27.755.017
Overige reserves	63.348.415	63.232.074
Resultaat na belastingen van het boekjaar	9.823.003	5.068.684
Totaal van eigen vermogen	105.708.038	96.055.775
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.299.000	6.495.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.782.058	5.204.095
Overige schulden	23.647	23.647
Totaal van langlopende schulden	11.104.705	11.722.742
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	2.065	2.216
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	89.633	224.130
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.196.000	1.195.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	159.144	165.392
Overige schulden	57.970	334.405
Overlopende passiva	170.312	190.978
Totaal van kortlopende schulden	1.675.124	2.112.121
Totaal van passiva	118.487.867	109.890.638

Winst- en verliesrekening DAEB

<i>Functioneel model</i>	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	55.434.682	53.730.977
Opbrengsten servicecontracten	3.325.597	3.013.134
Lasten servicecontracten	-3.827.782	-3.598.955
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.934.772	-4.255.676
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.523.437	-25.564.239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.800.883	-2.563.531
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	22.673.405	20.761.710
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.737.790	993.688
Toegerekende organisatiekosten	-89.705	-77.464
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-929.055	-584.880
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	719.030	331.344
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.689.597	-42.340.747
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.079.943	34.323.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.923.053	1.289.123
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.313.399	-6.727.985
Opbrengsten overige activiteiten	118	0
Kosten overige activiteiten	-26.509	-30.773
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-26.391	-30.773
Overige organisatiekosten	-2.254.796	-2.376.493
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.535.239	-1.954.536
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	270.810	359.829
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.858.829	-5.274.655
Totaal van financiële baten en lasten	-5.558.019	-4.914.826
Totaal van resultaat voor belastingen	78.301.389	5.088.441
Belastingen	-2.200.198	-3.094.041
Resultaat uit deelnemingen	9.823.003	5.068.684
Totaal van resultaat na belastingen	85.924.194	7.063.084

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

<i>Functioneel model</i>	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	4.325.480	4.100.752
Opbrengsten servicecontracten	298.864	294.525
Lasten servicecontracten	-278.049	-511.612
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-111.801	-114.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.391.941	-1.762.885
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-188.204	-186.677
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.654.349	1.819.874
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.855.518	1.314.245
Toegerekende organisatiekosten	-4.748	-3.866
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.283.582	-851.519
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	567.188	458.860
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-208.744	74.029
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.564.792	3.408.654
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	186.005	-29.634
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.542.053	3.453.049
Opbrengsten overige activiteiten	5.629	5.475
Kosten overige activiteiten	-5.092	-10.088
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	537	-4.613
Overige organisatiekosten	-117.794	-106.983
Kosten omtrent leefbaarheid	-128.882	-98.953
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	222.970	117.143
Rentelasten en soortgelijke kosten	-140.727	-162.595
Totaal van financiële baten en lasten	82.243	-45.452
Totaal van resultaat voor belastingen	10.599.694	5.475.782
Belastingen	-776.391	-407.098
Resultaat deelnemingen	-300	0
Totaal van resultaat na belastingen	9.823.003	5.068.684

Kasstroomoverzicht DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	55.694.372	53.567.686
Vergoedingen	3.176.674	3.476.559
Overige bedrijfsontvangsten	31.074	34.624
Ontvangen interest	140.727	226.671
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	59.042.847	57.305.540
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.312.950	5.899.506
Onderhoudsuitgaven	23.532.653	20.471.155
Overige bedrijfsuitgaven	10.889.011	11.874.001
Betaalde interest	5.530.363	5.157.576
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	214.732	366.165
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	564.813	408.719
Vennootschapsbelasting	-1.249.474	4.942.692
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	45.795.048	49.119.814
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.247.799	8.185.726
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.734.863	996.506
(Des)investeringsontvangsten overig	6.612	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.741.475	996.506
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	15.503.538	11.722.508
Verbeteruitgaven	18.147.869	21.969.519
Aankoop	1.825.557	2.719.479
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	189.511
Sloopuitgaven	520.300	100.518
Investerings overig	1.056.916	427.732
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	37.054.180	37.129.267
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-35.312.705	-36.132.761
FVA		
Ontvangsten overig	1.195.000	1.195.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	1.195.000	1.195.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.117.705	-34.937.761

	2024	2023
	€	€
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000	25.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	24.718.170	12.166.494
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.281.830	12.833.506
Toename (afname) van geldmiddelen	-588.076	-13.918.529
Wijziging kortgeld	588.076	3.545.436
Geldmiddelen aan het begin van de periode	0	10.373.093
Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	0

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	4.308.542	4.109.960
Vergoedingen	252.571	221.899
Overige bedrijfsontvangsten	8.214	7.853
Ontvangen interest	215.455	108.334
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>4.784.782</i>	<i>4.448.046</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	355.424	332.147
Onderhoudsuitgaven	1.313.173	1.307.118
Overige bedrijfsuitgaven	1.061.801	1.030.338
Betaalde interest	140.727	162.596
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	7.802	2.299
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12.278	17.782
Vennootschapsbelasting	297.259	227.622
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>3.188.464</i>	<i>3.079.902</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.596.318	1.368.144
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.351.361	1.307.508
Verkoopontvangsten grond	12.565	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>1.363.926</i>	<i>1.307.508</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	906.939	708.615
Verbeteruitgaven	65.897	68.139
Aankoop	414.345	626.229
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	607.092
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>1.387.181</i>	<i>2.010.075</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-23.255</i>	<i>-702.567</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	12.478	71.661
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>12.478</i>	<i>71.661</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.777	-630.906
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.195.000	1.195.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.195.000	-1.195.000

	2024	2023
	€	€
Toename (afname) van geldmiddelen	390.541	-457.762
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.688.692	6.146.454
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.079.233	5.688.692

13.13 Ondertekening

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

Apeldoorn, 17 juni 2025

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 17 juni 2025

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. P. Blokhuis

Mw. E.G. Pieters

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. A. Hartstra

Dhr. E.M. Nagengast




De Goede Woning
Service & Onderhoud

**Samen werken
aan goed wonen**

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Goede Woning

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting 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 € 30,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij 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 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 920.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in 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 paragraaf 9.2 op pagina 42 t/m 44 van de jaarstukken.

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

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van 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 in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures 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 bestuurscontroller.

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 journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woningstichting De Goede Woning persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

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 opbrengsten en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

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

Risico	Werkzaamheden
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.</p>	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting De Goede Woning en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
	<p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de concerncontroller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.</p>

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 niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.436 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 € 1.424 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 80 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling 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.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

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

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

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina 78 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB- vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Woningstichting De Goede Woning niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, 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 en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van 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 inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan 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, 18 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69
E > info@degoedewoning.nl
W > www.degoedewoning.nl