



De Goede Woning

# Jaarstukken 2025

# De Goede Woning

Jaarstukken 2025

**De Goede Woning**

Sleutelbloemstraat 26  
Postbus 468  
7300 AL Apeldoorn

<b>Voorwoord</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Samenvatting in infographics</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Kompas ‘Samen verder buurten’</b> .....	<b>9</b>
2.1 Speerpunten kompas.....	9
2.2 Tussentijdse review kompas .....	10
2.3 Nieuwe stip op de horizon .....	10
2.4 Kompas in relatie tot jaarplan en jaarstukken .....	10
<b>3 Meer mensen een #GOEDE woning</b> .....	<b>11</b>
3.1 Woningtoewijzing.....	11
3.2 Leegstand .....	13
3.3 Mutatiegraad en doorstroming.....	13
3.4 Huurbemiddeling.....	13
3.5 Ontruimingen.....	15
3.6 Samenstelling van de woningvoorraad .....	16
3.7 Mutaties in de woningvoorraad.....	16
3.8 Toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod .....	18
3.9 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd .....	19
<b>4 Duurzaam #GOED wonen: nu en later</b> .....	<b>20</b>
4.1 Basiskwaliteit en verduurzamingsbeleid .....	20
4.2 Gasloos .....	21
4.3 Onderhoud en investeringen .....	21
4.4 Levensloopbestendigheid .....	22
4.5 Verduurzamen eigen bedrijfsvoering .....	23
4.6 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd .....	23
<b>5 Samen #GOEDE buurten bouwen</b> .....	<b>24</b>
5.1 Bijzondere doelgroepen .....	24
5.2 Goed wonen.....	26
5.3 Schoon, heel en veilig.....	27
5.4 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd .....	29
<b>6 Gewoon #GOEDE dienstverlening</b> .....	<b>30</b>
6.1 Verbeteren dienstverlening .....	30
6.2 Klachtenmanagement .....	32
6.3 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd .....	33
<b>7 #GOED (samen) werken en ondernemen</b> .....	<b>34</b>
7.1 Aedes-Benchmark .....	34
7.2 Onderzoek fusie .....	35
7.3 Mensen .....	35
7.4 Organisatie.....	36
7.5 Digitalisering en informatiemanagement .....	37
7.6 Gemeente en huurdersbelangenvereniging .....	38
7.7 Samenwerkingsverbanden .....	39
7.8 Verbindingen.....	39
7.9 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd .....	40

<b>8</b>	<b>Bestuur en governance.....</b>	<b>41</b>
8.1	Bestuur .....	41
8.2	Risicomanagement .....	42
8.3	Ondernemingsraad .....	44
<b>9</b>	<b>Financiële prestaties.....</b>	<b>46</b>
9.1	Sturen .....	46
9.2	Financiële prestaties.....	47
9.3	Treasury .....	52
9.4	Fiscaliteiten .....	54
<b>10</b>	<b>Overige verwachtingen en ontwikkelingen .....</b>	<b>56</b>
<b>11</b>	<b>Kengetallen .....</b>	<b>57</b>
<b>12</b>	<b>Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC).....</b>	<b>59</b>
12.1	Inleiding .....	59
12.2	Over besturen en toezichthouden.....	60
12.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol .....	63
12.4	RvC-commissies .....	63
12.5	Onderwerpen agenda commissies.....	65
12.6	Verslag vanuit de werkgeversrol .....	65
12.7	Verslag vanuit de klankbordfunctie .....	65
12.8	Samenstelling en functioneren .....	65
12.9	Vergadering en overleg .....	68
12.10	Tot slot .....	70
<b>13</b>	<b>Jaarrekening.....</b>	<b>72</b>
13.1	Balans per 31 december .....	72
13.2	Winst- en verliesrekening.....	74
13.3	Kasstroomoverzicht .....	75
13.4	Toelichting op de jaarrekening.....	77
13.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	77
13.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	80
13.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	86
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
13.11	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening .....	113
13.12	Overige toelichtingen .....	119
13.13	Ondertekening.....	132
<b>14</b>	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>134</b>
14.1	Statutaire winstbestemming .....	134
14.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	134



**Bestuurs- en  
volkshuisvestingsverslag**

## Voorwoord

In 2025 bouwden we verder aan onze maatschappelijke opdracht. De druk op de woningmarkt bleef hoog, de opgaven op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid namen toe, en maatschappelijke ontwikkelingen hadden invloed op ons werk. Ondanks deze dynamiek hebben we met elkaar weer de nodige stappen gezet voor onze huurders, onze buurten en onze organisatie.

We sloten 551 nieuwe huurovereenkomsten en hielpen daarmee woningzoekenden aan een passende woning, al blijft de vraag om extra woningen groot. Daarom zetten we onverminderd in op doorstroming en nieuwbouw. Via Toekomstig Thuis maakten 22 senioren de stap naar een kleinere woning, een mooie impuls voor de doorstroming. Onze woningvoorraad groeide naar 7.990 woningen. Belangrijke nieuwbouwprojecten zoals de H-flats, Salland, Deventerstraat, Steenbeek en de flexwoningen aan de Dubbelbeek bereikten zichtbare mijlpalen. Tegelijkertijd werkten we intensief aan planvorming voor diverse locaties en zagen we dat regelgeving rond stikstof, netcongestie en ruimtelijke processen onze opgaven beïnvloedde. Dit vroeg om aanpassingsvermogen en nauw overleg met partners.

Duurzaamheid kreeg ook in 2025 weer een flinke impuls. We verduurzaamden woningen en maakten daarbij de strategische keuze om nadrukkelijker te sturen op de werkelijke energievraag in plaats van het energielabel. In Kerschoten kwam de haalbaarheid van een warmtenet weer een stap dichterbij en in De Maten trokken we gezamenlijk op met bewoners en partners richting een aardgasvrije toekomst.

Op het gebied van leefbaarheid kozen we voor een stevige, meer integrale aanpak. Het aantal nieuwe overlastdossiers daalde, al nam de complexiteit van cases toe. We werkten - via onze gebiedsteams - gericht aan het opsporen van woonfraude en oplossen van overlast. We zijn er goed in geslaagd het aantal ontruiming te beperken en daarmee zoveel mogelijk huurders met maatwerk aan boord te houden.

Onze dienstverlening scoorde hoger dan de afgelopen jaren. In de Aedes benchmark behaalden we op klanttevredenheid een A score, dankzij procesoptimalisatie, ketensamenwerking en professionalisering binnen onze afdelingen met klantcontact. Een resultaat waar we trots op zijn.

Binnen de organisatie lag er focus op leren, ontwikkelen en de ontwikkeling van onze digitale fitheid. We werden lid van de Corporatieacademie en startten met het Digitaal Talentprogramma. In 2025 voerden we ook weer een Medewerkers Betrokkenheid Onderzoek (MBO) uit. De betrokkenheid van medewerkers was al zeer hoog, maar liet in 2025 een groei zien met een tevredenheid van een 9 en een stijgende eNPS.

Samenwerking in de stad en regio kreeg verder vorm, onder meer via de prestatieafspraken 2026-2027, de VSW samenwerking en gezamenlijke inzet op wonen en zorg. Naast een intensieve samenwerking onderzochten we nog een volgende stap, namelijk een fusie met corporatie Ons Huis. Het meerwaardeonderzoek voor de fusie liet een positief beeld zien, maar tot een daadwerkelijke fusie kwam het niet. Wel hebben we waardevolle inzichten opgedaan voor toekomstig samenwerken.

2025 liet zien dat we als organisatie wendbaar zijn én koersvast. Dat we met partners, bewoners en collega corporaties steeds beter de weg weten te vinden in een veranderende context. En dat we – juist door samen te werken – resultaten behalen die er echt toe doen voor de stad en haar bewoners. Dank aan alle collega's, partners, huurders en betrokkenen die hieraan hebben bijgedragen. Samen blijven we bouwen aan een Apeldoorn waar iedereen goed kan wonen.

Apeldoorn, 15 juni 2026

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning,

Rob van Beek

# 1 Samenvatting in infographics

## Jaaroverzicht De Goede Woning

### Meer mensen een #GOEDE woning

#### Woningaantallen en verhuureenheden



**7.990**  
woningen

Aantal woningen:  
DAEB 7607 (95,2%)  
Niet-DAEB 383 (4,8%)



**8.971** verhuureenheden

#### Nieuwbouw, terugkopen, verkopen, sloop



#### Huur



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

#### Jaarlijkse huuraanpassing

Aantal woningen  
huurverhoging  
**7.755**  
Gemiddelde stijging  
huurverhoging  
**4,5%**



Aantal woningen  
eenmalige huurverlaging  
**19**  
Gemiddelde daling  
eenmalige huurverlaging  
**4,9%**

#### Nieuwe huurovereenkomsten

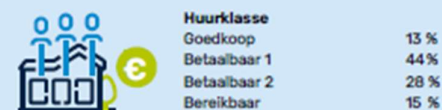


#### Toewijzingen sociale huurwoningen

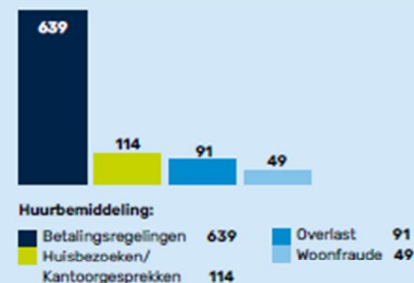
Staatssteunregeling	Percentage
Doelgroep eenpersoons (≤ € 49.699)	59%
Doelgroep meerpersoons (≤ € 54.847)	38%
<b>Totaal doelgroep</b>	<b>97%</b>
Geen doelgroep eenpersoons (> € 49.699)	0,4%
Geen doelgroep meerpersoons (> € 54.847)	2,2%
<b>Totaal geen doelgroep (afgerond)</b>	<b>3%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Passend toewijzen	Percentage
Passend	98%
Niet passend	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>



#### Huurbemiddeling, woonfraude, overlast

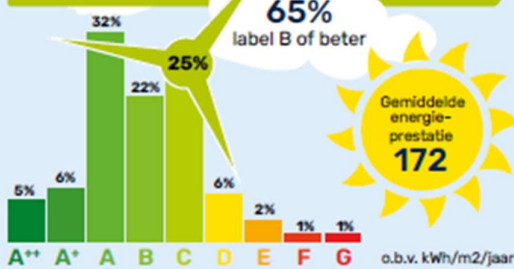


#### Ontruimingen

	Aantal vonnissen	Aantal ontruimingen
Huurschuld	15	2
Overlast	4	4
Woonfraude	0	0
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

### Duurzaam #GOED wonen: nu en later

#### Energie labels

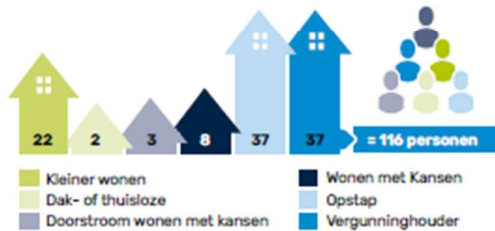


#### Investerings en onderhoud



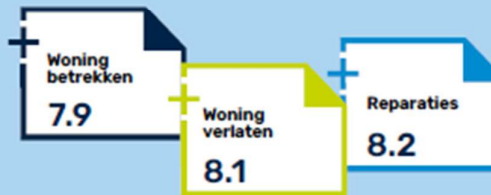
### Samen #GOEDE buurten bouwen

#### Bijzondere doelgroepen



### (Ge)woon #GOEDE dienstverlening

#### Tevredenheid huurders

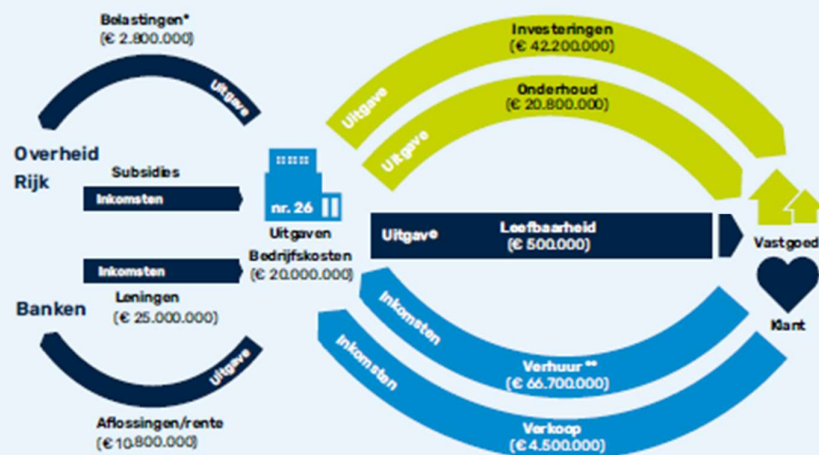


### #GOED (samen) werken en ondernemen

#### Medewerkers



#### Inkomsten / uitgaven



## 2 Kompas ‘Samen verder buurten’

De wereld om ons heen verandert en wij veranderen mee. Dat vraagt bij ons om enerzijds flexibiliteit en anderzijds een duidelijk koers. Die koers vind je in ons kompas ‘Samen verder buurten’ Deze 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

Onze ambitie is hoog en we willen tot en met 2027 flinke stappen zetten. We werken steeds nauwer samen met andere partijen en weten elkaar goed te vinden. Ondertussen zagen we ook dat in de huidige realiteit ons kompas op sommige onderdelen om aanpassing vroeg. Dit lees je terug onder het kopje ‘tussentijdse review’.

### 2.1 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 meer. We vinden dat we er ook zijn voor huishoudens in het middensegment, zij vallen vaak buiten de boot op de woningmarkt. 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 de energievraag van onze woningen beperken en ervoor zorgen dat onze woningen toekomstbestendig zijn. 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 daarom 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.

## **2.2 Tussentijdse review kompas**

Halverwege de looptijd van ons kompas namen we de tijd om te onderzoeken of onze ambities nog realistisch waren of aanscherping nodig hadden. Met input van de organisatie, het MT, de opgevemanagers en de Raad van Commissarissen zijn we tot de volgende aanpassingen 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 2025 startte 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 en hebben dat benoemd als risico.

Begin 2025 is de aangescherpte versie van ons kompas vastgesteld.

## **2.3 Nieuwe stip op de horizon**

Nieuw in 2025 was het voornemen om met Ons Huis te fuseren. Ons kompas en hun ondernemingsplan hebben veel overeenkomsten, maar voor het inrichten van de nieuwe organisatie werd wel naar een nieuwe koers gekeken. Eind 2025 werd duidelijk dat de fusie niet doorging en daarmee ook het vaststellen van een nieuwe stip op de horizon. Omdat daar inmiddels wel behoefte aan het ontstaan is, kijken we in 2026 of we het vaststellen van een nieuw ondernemingsplan naar voren trekken.

## **2.4 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 2025. 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 lees je dat ook in dit verslag. Hierbij moeten we opmerken dat het fusievoornemen invloed had op een aantal activiteiten die bewust 'on hold' zijn gezet.

## 3 Meer mensen een #GOEDE woning

De landelijke woningmarkt staat momenteel onder druk, en dat heeft vanzelfsprekend ook gevolgen voor woningzoekenden in Apeldoorn. Toch zien wij deze uitdaging vooral als een kans om samen te werken aan oplossingen die perspectief bieden. Voor sommige mensen is het op dit moment lastig om een betaalbare woning te vinden, maar wij zetten ons met volle overtuiging in om dit te verbeteren.

Ons doel is om iedereen een eerlijke kans te geven op een fijne en kwalitatief goede woning. Daarom werken wij dagelijks aan een breed en gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de uiteenlopende wensen en behoeften van woningzoekenden. Dit realiseren wij door het bouwen van nieuwe, moderne en duurzame woningen, door woningen zorgvuldig en passend toe te wijzen, en door het stimuleren van een gezonde doorstroming binnen de woningmarkt.

Daarnaast vinden wij het belangrijk dat specifieke doelgroepen, zoals starters, ouderen en mensen met een bijzondere woonvraag, extra aandacht krijgen. Een deel van onze woningen wordt daarom bewust toegewezen aan deze groepen, zodat ook zij zich verzekerd weten van een passende plek om thuis te komen. Met deze aanpak willen wij niet alleen inspelen op de huidige woningmarkt, maar ook bijdragen aan een toekomst waarin iedereen in Apeldoorn prettig kan wonen en zich thuis kan voelen.

### 3.1 Woningtoewijzing

De toewijzing van woningen gebeurt voornamelijk op regionaal niveau binnen de regio Stedendriehoek, die Apeldoorn, Deventer en Zutphen omvat. Dankzij Woonkeus Stedendriehoek, een krachtig samenwerkingsverband van woningcorporaties in deze regio, worden alle beschikbare woningen overzichtelijk en eerlijk aangeboden. Hierdoor krijgen woningzoekenden toegang tot een breed en gevarieerd aanbod van de deelnemende corporaties, wat de kans vergroot dat zij een passende woning vinden. Dit gezamenlijke systeem maakt het zoeken transparanter, eenvoudiger en biedt meer mogelijkheden voor iedereen die in de Stedendriehoek een nieuw thuis wil vinden.

#### 3.1.1 Toewijzingen in 2025

In 2025 hebben we 551 nieuwe huurovereenkomsten gesloten, dit is exclusief de intermediaire verhuringen en inclusief nieuwbouw, garages, bergingen, woningruil enzovoort. Het merendeel van deze toewijzingen betrof sociale huurwoningen (493) met een netto huurprijs van maximaal € 900,07. De overige woningen werden toegewezen in de midden huur/vrijesector, met een netto huurprijs boven de € 900,07. Voor 314 huurovereenkomsten 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	2%
Zonder publicatie (bijzondere bemiddeling)	18%
Zonder publicatie (overig)	13%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

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 2% van de woningen zelf aangeboden, voornamelijk kamers en Vrije Sector (begin 2025). 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 13% van de woningen zonder publicatie verhuurd om overige redenen. Dit betrof onder andere huurders die terugkeerden binnen herstructureringsprojecten.

#### *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 € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847. De overige woningen (7,5%) 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 weinig aandacht gekregen door andere prioritering. Hierdoor huisvestten we minder huishoudens met een middeninkomen (2,6%). In 2026 wordt een voorstel uitgewerkt om de Vrije Toewijzingsruimte vaker in te zetten en de beschikbare ruimte dus beter te benutten.

*Tabel 2: Toewijzen van woningen aan doelgroepen (staatssteunregeling)*

<i>Toegewezen aan</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Percentage</i>
Doelgroep eenpersoonshuishouden ( $\leq$ € 49.669)	292	59,2%
Doelgroep meerpersoonshuishouden ( $\leq$ € 54.847)	188	38,1%
<i>Subtotaal doelgroep</i>	<i>480</i>	<i>97,4%</i>
Geen doelgroep eenpersoonshuishouden ( $>$ € 49.669)	2	0,4%
Geen doelgroep meerpersoonshuishouden ( $>$ € 54.847)	11	2,2%
<i>Subtotaal geen doelgroep</i>	<i>13</i>	<i>2,6%</i>
<b>Totaal</b>	<b>493</b>	<b>100,0%</b>

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 het totaal toegewezen sociale huurwoningen is er 98,4% 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*

<i>Toegewezen aan</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Percentage</i>
Passend	309	98,4%
Niet passend	5	1,6%
<b>Totaal</b>	<b>314</b>	<b>100%</b>

### Slaagkans

De slaagkans voor inwoners van de gemeente Apeldoorn om een sociale huurwoning te vinden vertoonde de afgelopen jaren een dalende trend, maar is in 2025 licht gestegen. In 2025 bedroeg de slaagkans 13,7%, tegenover 13,3% in 2024.

Voor woningzoekenden van buiten de gemeente is de slaagkans daarentegen verder gedaald, van 8,4% in 2024 naar 8,1% in 2025.

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 (≤ € 477,20)	10%	13%
Betaalbaar 1 (€ 477,21 -≤ € 682,96)	50%	44%
Betaalbaar 2 (€ 682,97 -≤ € 731,93)	20%	28%
Bereikbaar (€ 731,94 -≤ € 900,07)	20%	15%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

In de basis verhuren we woningen conform de richtlijnen van 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.

## 3.2 Leegstand

De huurderving door leegstand van woningen bedroeg in 2025 0,74%. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2024, toen dit 0,84% bedroeg.

Voor de leegstand kunnen verschillende redenen zijn. 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 wordt 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%.

## 3.3 Mutatiegraad en doorstroming

In 2025 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 6,4% op basis van nieuwe huurovereenkomsten. Dit percentage was in 2024 iets hoger met 6,8%.

We willen de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen beschikbaar komen, hoe groter de slaagkans voor woningzoekenden. Hiervoor creëren we binnen VSW extra aandacht voor het project Toekomstig Thuis en. Als het nodig is om voor Toekomstig Thuis de vrije toewijzingsruimte in te zetten, dan doen we dat.

## 3.4 Huurbemiddeling

Voor een deel van onze huurders is het niet vanzelfsprekend dat de huur tijdig kan worden betaald. Een groeiend aantal corporatiehuurders behoort tot de laagste inkomensgroepen in Nederland. Langdurig

rondkomen met een beperkt budget heeft invloed op het welzijn en gedrag van mensen. Vaak staan huurachterstanden niet op zichzelf en zijn er ook andere betalingsproblemen of bredere sociaal maatschappelijke vraagstukken.

Als corporatie hebben we een belangrijke signalerende rol. Wanneer we zien dat het niet goed gaat, schakelen we passende ondersteuning in, zoals een bewindvoerder of de gemeente. Onze aanpak is daarbij altijd persoonlijk en gebaseerd op sociaal incasseren: met aandacht, maatwerk en oog voor de situatie van de huurder. Hiermee voorkomen we waar mogelijk huurachterstanden en woningontuimingen.

### 3.4.1 Huurachterstand

Ons incassoproces is ingericht op vroegtijdige signalering en gerichte interventies, waar nodig in samenwerking met ketenpartners. Toch zien we dat de problematiek van een deel van onze huurders complexer wordt. In 2025 hebben wij het aanmaaanproces voor vertrokken huurders verder geoptimaliseerd, wat leidde tot betere resultaten.

- Huurachterstand zittende huurders per 31 december 2025: 0,39% (€ 285.000), exclusief betalingsregelingen.
- Huurachterstand vertrokken huurders per eind december 2025: 0,31% (€ 224.000), exclusief betalingsregelingen.

De totale huurachterstand inclusief betalingsregelingen bedroeg per 31 december 2025: 0,97% (€ 613.000), iets lager dan vorig jaar 1,12% (€ 668.000).

#### *Begeleiding bij huurachterstand*

Maatschappelijk verantwoord incasseren is een wettelijke verplichting voor corporaties. Dat staat voor een eerlijke manier van incasseren van achterstallige huur en houdt in dat wij:

- ten minste één schriftelijke betalingsherinnering sturen
- ons inspannen om persoonlijk contact te leggen om te wijzen op mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en te beëindigen
- wijzen op mogelijkheden voor schuldhulpverlening
- aanbieden gegevens door te geven aan de gemeente Apeldoorn (vroegsignalering)

Door rekening te houden met belangen en omstandigheden van de huurder – inkomen, financiële problemen en sociaal maatschappelijke factoren – voorkomen we verdere escalatie. Persoonlijk contact en maatwerk blijven hierbij leidend. Dat vraagt meer tijd en inzet, maar levert betere en duurzamere resultaten op. Wij zetten diverse maatregelen in, welke zijn gericht op signaleren, voorkomen en oplossen van huurachterstanden.

In 2025 hebben wij onder andere:

- gesprekken gevoerd met huurders op kantoor
- huisbezoeken afgelegd
- huurders doorverwezen naar Samen055 via de Woonroute
- huurders aangemeld bij Vroegsignalering
- contact gelegd met andere hulpverlenende instanties
- passende betalingsregelingen afgesproken

*Tabel 5: Acties bij huurachterstand, 2025*

<b>Actie bij huurachterstand</b>	<b>Aantal</b>
Betalingsregelingen	639
Huurbemiddeling	114

### Vroegsignalering

Sinds 1 januari 2021 zijn corporaties verplicht om beginnende betalingsachterstanden te melden bij de gemeente. Gemeenten kunnen hierdoor sneller passende ondersteuning bieden, zoals schuldhulpverlening of betalingsregelingen.

Wij melden huurders aan bij Vroegsignalering wanneer zij niet (meer) reageren of wanneer de huurachterstand oploopt. Daarnaast bestaan er afspraken voor het aanmelden van specifieke doelgroepen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Woonroute.

### Complexiteit van huurincassodossiers

In 2024 signaleerden we een toename van complexere huurincassodossiers. Een telefoontje of eenvoudige betalingsregeling is vaak niet meer voldoende. We zien:

- meer huurders met psychische problemen of verward gedrag
- huurders met verslavingen
- zorgmijders, waardoor het moeilijk is om contact te krijgen
- een toename van huurders in detentie, waardoor inkomen wegvalt en het hoofdverblijf niet in de woning ligt

In sommige gevallen is een ontruimingsvonnis nodig om de juiste hulpverlening op gang te krijgen. In 2025 zagen we opnieuw een toename van deze complexe situaties. Dit vraagt extra deskundigheid: onze medewerkers ontwikkelen zich voortdurend verder, omdat incasseren steeds meer samenvalt met sociaal maatschappelijke ondersteuning.

## 3.5 Ontruiming

Ondanks intensieve begeleiding accepteren sommige huurders geen hulp. Een uiterste redmiddel bij overlast is dan om een ontruimingsvonnis aan te vragen bij de rechtbank. Al is ons beleid er uiteraard op gericht het aantal woningontruiming

Bij ernstige overlast of woonfraude vragen we eveneens een vonnis aan wanneer hulp niet wordt geaccepteerd of geen resultaat heeft. Soms leidt het vonnis alsnog tot gewenst gedrag; anders is een ontruiming onvermijdelijk.

In 2025 is het aantal ontruimingsvonnissen aanzienlijk hoger dan het aantal uitgevoerde ontruiming

Met woonfraude aanpak zijn 7 woningen teruggevorderd. Bij overlast zijn 3 woningen teruggevorderd. Een juridische gang naar de rechtbank is daarmee bij 10 woningen voorkomen.

Tabel 6: Aantal vonnissen en ontruiming<sup>1</sup> naar reden, 2025

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruiming
Huurschuld	15	2
Overlast	4	4
Woonfraude	0	0
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

<sup>1</sup> De ontruiming

### 3.6 Samenstelling van de woningvoorraad

Aan het einde van 2025 telde onze woningvoorraad in totaal 7.990 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 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Eengezinswoning	3962	245	4.207
Appartement	3.054	116	3.170
Beneden/bovenwoning	441	22	463
Onzelfstandig: kamer	58	0	58
Onzelfstandig: standplaats/woonwagen	92	0	92
<b>Verhuurvoorraad</b>	<b>7.607</b>	<b>383</b>	<b>7.990</b>

### 3.7 Mutaties in de woningvoorraad

Elk jaar verandert onze woningvoorraad door verschillende mutaties zoals verkopen, terugkopen, sloop en nieuwbouw. In 2025 resulteerden deze activiteiten in een netto groei van onze verhuurvoorraad met 20 woningen.

Tabel 8: Mutaties in de woningvoorraad

Huurklasse	Eindstand 2024	In exploitatie		Uit exploitatie				Prijsmutatie	Eindstand 2025
		Nieuwbouw	Aan- en Terugkoop	Sloop	Verkoop	Samenvoeging	Verschuiving naar verkoop		
Goedkoop ( $\leq$ € 477,20)	694	7	0	-39	0	0	0	-25	637
Betaalbaar 1 (€ 477,20 $\leq$ € 682,96)	4.984	9	0	-26	-1	0	-2	-124	4.840
Betaalbaar 2 (€ 682,96 $\leq$ € 731,93)	655	29	1	-13	-2	0	-1	144	813
Bereikbaar (€ 731,93 $\leq$ € 900,07)	1.302	47	11	0	-3	0	-1	-53	1.303
Boven liberalisatiegrens ( $>$ € 900,07)	184	0	5	0	0	0	0	58	247
Onzelfstandig: kamer	58	0	0	0	0	0	0	0	58
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	93	0	0	0	-1	0	0	0	92
<b>Totaal verhuurvoorraad</b>	<b>7.970</b>	<b>92</b>	<b>17</b>	<b>-78</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>7.990</b>
Verkoop*	6	0	4	0	-7	0	4	0	7
Intramurale zorg	158	0	0	0	0	0	0	0	158
<b>Totaal</b>	<b>8.134</b>	<b>92</b>	<b>21</b>	<b>-78</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.155</b>

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

#### 3.7.1 Aan- en verkoop

In 2025 was nog altijd sprake van een krapte op de koopwoningmarkt. Dat neemt niet weg dat we een aantal woningen hebben (terug)gekocht, waarvan we 17 woningen die weer in de verhuur hebben gebracht. 9 woningen kochten we aan van de gemeente, het gaat om een complex aan de Paslaan.

Tabel 9: Aan- en Teruggekochte woningen, 2025

Bestemming	Aantal
In verhuur gebracht	17
Doorverkocht	1
Naar verkoopvoorraad	3
	<b>21</b>

Tabel 10: Verkochte woningen, 2025

<i>Herkomst</i>	<i>Aantal</i>
Woning uit verhuurvoorraad	6
Woning uit verkoopvoorraad	6
Doorverkoop woning van terugkoop in 2025	1
Standplaats	1
	<b>14</b>

### 3.7.2 Sloop en nieuwbouw

#### *H-flats*

Dit project bestaat uit 3 fasen, waarvan fase 1 (sloop van 24 en plaatsvervangende nieuwbouw van 32 appartementen) in 2024 is opgeleverd. De 48 oude appartementen uit fase 2 zijn in 2024 gesloopt. De oplevering van de nieuwbouw (64 appartementen) is eind 2025 gerealiseerd. In fase 3 slopen we de laatste 54 appartementen. In 2025 is goedgekeurd door de RvC dat bij fase 3 wordt opgetopt. Het gaat om 18 extra appartementen.

De start bouw voor fase 3 (totaal 75 appartementen) staat gepland voor medio 2026, met een oplevering van juli 2027 tot en met begin 2028.

#### *Flexwoningen Dubbelbeek*

Aan de Dubbelbeek hebben we samen met Ons Huis en de Woonmensen 84 flexwoningen gerealiseerd. Alle woningen zijn begin 2025 jaar verhuurd. Wij verhuren 28 woningen.

#### *Deventerstraat*

Op de hoek Deventerstraat/Laan van Osseveld gaan we 63 appartementen bouwen. Het bouwrijp maken van het terrein is in mei 2025 gestart en in september werd begonnen met de bouw. De verwachting is dat de woningen begin 2027 worden opgeleverd.

#### *Salland*

De 24 twee-onder-een-kapwoningen aan de Salland zijn gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 64 woningen terug. Dat zijn zowel eengezinswoningen als beneden-/ bovenwoningen. De laatste huurders uit Salland zijn begin dit jaar verhuisd. In september is de bouw gestart. De verwachte oplevering zal in oktober 2026 zijn.

#### *Steenbeek*

Aan de Hoenderloseweg in Ugchelen staat een beeldbepalende school (De Steenbeek), die behouden moet blijven als gebouw. In de voormalige school maken we 7 woningen en op het voormalige schoolplein bouwen we nog eens 10 seniorenwoningen. Alle woningen binnen de sociale huur. De school was eigendom van de gemeente Apeldoorn. De nieuwbouwwoning worden gebouwd met een houtbouwsysteem en zijn Biobased. We verwachten de oplevering van het project in juni 2026.

#### *Molenstraat-centrum*

Aan de Molenstraat in het centrum van Apeldoorn worden appartementen gerealiseerd door een ontwikkelingsmaatschappij. Zij bouwen daar onder andere een appartementengebouw met 60 sociale huurappartementen die wij turnkey kunnen afnemen. Tegen de plannen is bezwaar gemaakt door omwonenden. De behandeling bij de Raad van State was in de zomer van 2025, de uitslag was in ons voordeel. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk. Er is ook bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning, ook deze uitslag was positief voor ons. Naar verwachting is de oplevering medio 2027.

### 3.7.3 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 83 huurders bleef de huurprijs ongewijzigd.

Tabel 11: Resultaat jaarlijkse huuraanpassing

Aanpassing	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag (€)	Gemiddeld percentage
Huurverhoging	7755	28,43	4,48%
Huurverlaging	19	-31,71	-4,91%
Geen aanpassing	83	0	0,00%

## 3.8 Toekomstige ontwikkelingen in het woningaanbod

### 3.8.1 Portefeuillestrategie

In 2025 hebben we verdere stappen gezet om uitvoering te geven aan onze portefeuillestrategie. Zo vond de implementatie van ons nieuwe huurbeleid plaats, zijn gebiedsvisies opgesteld en is het investeringsstatuut aangepast. Daarnaast hebben we onze fasedocumenten in lijn gebracht met de portefeuillestrategie. Ook is de haalbaarheid van optoppen verder uitgewerkt.

### 3.8.2 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

#### Beatrixlocatie

Aan de Prinses Beatrixlaan heeft de gemeente een grondpositie. Samen met gemeente en de Woonmensen maakten we oorspronkelijk plannen om op deze locatie 300 appartementen te bouwen, verdeeld over 4 gebouwen. De verdeling van de woningen is als volgt: 100 sociale huurwoningen voor de Woonmensen en 150 sociale huurwoningen en 50 vrije sector huurwoningen voor ons. Eind 2025 was er nog geen duidelijkheid over de benodigde 'stikstofruimte' voor dit project. We hopen in 2028 te kunnen starten met de bouw.

#### Oranjerie

In het centrum van de stad is winkelcentrum De Oranjerie en omgeving aangewezen als herontwikkellocatie. Hier worden winkels gesloopt voor nieuwe winkels, kantoren en mogelijk een hotel. Ook komen er in dit gebied ruim 400 woningen. Wij hebben de intentie uitgesproken dat wij binnen het plan 32 appartementen turnkey willen afnemen. Wij hebben nog geen concreet aanbod gehad. Besluitvorming bij ons heeft nog niet plaatsgevonden.

#### 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. Hiervoor worden globale plannen gemaakt, de grondexploitatie laat nog een klein negatief resultaat zien. Dit wordt vooral veroorzaakt door de oplossingen voor het parkeren die de gemeente graag ziet.

#### Gemzenstraat

We onderzochten of het mogelijk is om op deze locatie binnen de bestaande bestemmingsplangrenzen bestaande garageboxen te slopen en daarvoor kleine woningen terug te plaatsen. Op verzoek van de gemeente is het plan aangepast. Er is nu de mogelijkheid om meer woningen te realiseren. Dit kan dan door het optoppen bovenop de bergingen en het kantoor van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel. Begin 2026 nemen we hier een besluit over.

#### *Pieter Saenredamstraat*

Bij dit cluster onderzochten we of het mogelijk is om op de bestaande hoogbouw een extra laag toe te voegen (optoppen). De bedoeling was om in het 2e kwartaal een besluit te nemen over dit cluster, maar verdiepingen in het onderzoek (stikstof, parkeren) vragen meer tijd. De besluitvorming is daarom uitgesteld tot volgend jaar.

### **3.9 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd**

#### *Wonen en zorg*

Het thema Wonen en Zorg heeft een prominente plek gekregen in ons vernieuwde kompas en vraagt om verdere uitwerking. Op basis van interne en externe analyse wilden we in 2025 een eigen visie op dit thema ontwikkelen. Hiermee is een start gemaakt, maar dit loopt door in 2026.

#### *Doorstroming*

Toekomstig thuis (voorheen Kleiner Wonen) wordt succesvol ingezet om de doorstroming te bevorderen. In ons jaarplan hadden we ons voorgenomen om de effecten van (andere) ingezette instrumenten te analyseren wat kan leiden tot de inzet van nieuwe instrumenten om de doorstroming te stimuleren. Dit onderwerp is in 2025 niet expliciet opgepakt en komt terug op ons jaarplan 2026.

## 4 Duurzaam #GOED wonen: nu en later

### 4.1 Basiskwaliteit en verduurzamingsbeleid

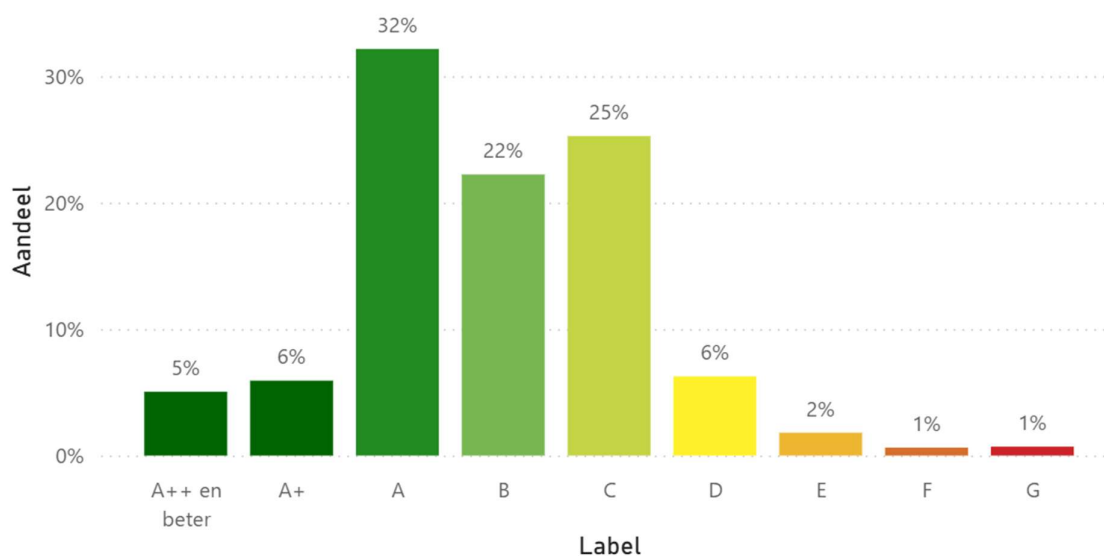
Onze basiskwaliteit is in 2025 vastgesteld. Dat betekent dat we woningen op niveau brengen als deze daar nog niet aan voldoen. Dat doen we bij projecten tijdens planmatig onderhoud en verduurzaming, maar ook bij woningen die muteren. Om woningen zoveel mogelijk toekomst klaar te maken, investeren we in woningen met isolerende maatregelen en zorgen we gelijk dat bewoners de mogelijkheid krijgen om alvast elektrisch te koken. Dit maakt een latere stap naar geheel gasloze woningen makkelijker.

Het energielabel is een nuttig communicatiemiddel, maar geen goede stuurindicator. Het bevat onnauwkeurigheden door de veranderende rekenmethodiek en het zegt weinig over de werkelijke prestaties. Het afgelopen jaar hebben we daarom de koers gewijzigd door in de planvorming te gaan sturen op het werkelijke energieverbruik, CO<sup>2</sup>-reductie en het wooncomfort.

In 2025 zijn er diverse werkzaamheden uitgevoerd om de slechte energielabels weg te werken. Voornamelijk bestonden deze werkzaamheden uit het isoleren van de bergingsplafonds bij de hoogbouwclusters. Bij enkele clusters lopen de werkzaamheden door in 2026.

- 1e Wormseweg (48 woningen)
- het isoleren van de plafonds in de bergingen i.v.m. E,F en G labels.
- Casper Fagelstraat (32 woningen)
- het isoleren van de plafonds in de bergingen i.v.m. E,F en G labels
- Kerschoten (102) woningen, dit project loopt door naar 2026
- uitvoeren in 2 fasen; het isoleren van de spouw, dakisolatie en het na-isoleren van de begane grond vloer
- Pieter Saenredamstraat (32 woningen)
- het isoleren van de plafonds in de bergingen incl. planmatig onderhoud en keukenblokken
- De Maten II ( 21 woningen)
- het isoleren van de plafonds in de bergingen

Figuur 1: Energielabels van onze woningen (NTA8800), ultimo 2025



## 4.2 Gasloos

Samen met de gemeente en de collega-corporaties onderzoeken we in twee wijken op welke wijze er we invulling kunnen geven aan de energietransitie.

### *Kerschoten*

Twee jaar na het principebesluit voor een warmtenet is de businesscase rond gekomen. De benodigde subsidie is toegekend en er is een definitief akkoord met een grootverbruiker. Besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden zodat begin 2026 het Definitieve Investerings Besluit (DIB) door partijen getekend kan worden.

### *De Maten*

We zitten samen met de gemeente en collega-corporaties midden in de voorbereidingen van het wijkuitvoeringsplan (WUP) voor de overstap van aardgas naar duurzame warmte. Bewoners zijn actief betrokken en geïnformeerd door middel van een webinar en diverse bijeenkomsten. Daarnaast worden ze geprikkeld om energie te besparen door de woning te isoleren en ontvangen ze andere praktische tips. Het participatietraject met de meedenkgroep is afgerond. Corporaties helpen mee met het maken van keuzes en nemen deel aan het verschillende facetten in het proces.

## 4.3 Onderhoud en investeringen

Tabel 12: Onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	3.603
Mutatieonderhoud	4.259
<b>Totaal dagelijks onderhoud</b>	<b>7.862</b>
Contractonderhoud	2.221
Planmatig onderhoud	10.086
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>12.307</b>
Toegerekende kosten	3.980
<b>Totaal onderhoud ten laste van het resultaat</b>	<b>24.149</b>
Woningverbeteringen	13.592
<b>Totaal</b>	<b>37.741</b>

### 4.3.1 Dagelijks onderhoud

Sinds een aantal jaar zijn we actief aan de slag met het optimaliseren van het verhuurmutatieproces. Hiermee willen we het mutatieproces efficiënter en meer toekomstbestendig maken. Onder andere door verder te automatiseren en te digitaliseren. In 2024 hebben we deze ontwikkeling voortgezet binnen het mutatieonderhoud. We voerden een analyse uit, waarbij zowel het proces als de kosten in kaart zijn gebracht. Begin 2025 zijn de uitkomsten van deze scan gepresenteerd en aansluitend is er een start gemaakt met het uitrollen van verbeteracties. De implementatie van een aantal resterende verbeterpunten komt in 2026. Eind 2025 is een opzet gemaakt voor een soortgelijk project gericht op reparatieonderhoud. Een korte toelichting op dit project (Scan op Reparatieonderhoud), is te lezen in paragraaf 'Projecten dienstverlening'.

### 4.3.2 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

De uitgaven op planmatig onderhoud laten een grote onderschrijding zien van € 8,5 miljoen ten opzichte van begroot.

Kort samengevat kunnen we zeggen dat de meeste afwijkingen ontstaan door onvoldoende afstemming binnen de projectenportefeuille (projectplanning) en/of onvoldoende (betrouwbare) gegevens over onze woningen. In de volgende alinea's beschrijven we welke acties we nemen om de realisatie meer in overeenstemming te brengen met de begroting. In § 9.2.1. is een cijfermatige toelichting opgenomen.

#### *Projectplanning*

Het afgelopen jaar hebben we ons primair gericht op een goede planvorming van projecten. De uiteindelijke kostenontwikkeling van deze projecten blijkt sterk afhankelijk van de strategische fase waarin het project zich bevindt. Er was ook niet altijd sprake betrouwbare datakwaliteit. In situaties waarin gegevens onvolledig of onbetrouwbaar zijn, voerden we aanvullend onderzoek uit.

Dit leidde vaak tot nieuwe inzichten en informatie, die op hun beurt weer invloed hadden op zowel de planning als op de financiële prognoses van projecten. Om te waarborgen dat onderhoudsprojecten tot de juiste resultaten leiden, heroverwogen we eerder genomen keuzes. Na de heroverweging leidde de uiteindelijk keus regelmatig tot lagere uitgaven.

We kijken integraal naar onderhoud door verschillende disciplines en belangen vroegtijdig te betrekken in het planvormingsproces. Dit doen we door aan te sluiten bij de gebiedsteams en kijken hierbij naar de technische- en organisatiedoelen. Deze manier van samenwerken zorgt voor integraal vastgoedonderhoud, maar vraagt ook tijd en expertise van de interne organisatie.

#### *Resultaatgerichte ketensamenwerking (RGS)*

Een effectieve implementatie van de RGS-ketensamenwerking vergt teaminspanning, tijdsinvestering en structurele afstemming. We zijn goed op weg om de samenwerking verder te professionaliseren, waarbij we steeds beter in staat zijn om gezamenlijke doelen binnen de gestelde kaders te realiseren. Hierbij werken we goed samen met onze ketenpartners voor het verder optimaliseren van de processen. Een voorbeeld hiervan is de financiële afwikkeling van energetische projecten. Deze kende een vertraging als gevolg van een contractueel vastgelegde onderhoudstermijn van 12 maanden. In overleg met de betrokken partijen is deze termijn nu teruggebracht naar 6 maanden, waardoor de projecten voortaan sneller administratief kunnen worden afgerond. Maar we verminderen ook het aantal stelposten in begrotingen en hiermee vergroten we de betrouwbaarheid en verkleinen we financiële risico's. Dat we voor dit jaar nog veel met ramingen gewerkt hebben, heeft de onderschrijdingen tot gevolg gehad.

Daarnaast voeren we in het voortraject volledige interieurwoningopnames uit vanaf 2027, om meer voorspelbaarheid te creëren in zowel aantallen als in de uit te voeren werkzaamheden. Door alle woningen systematisch in kaart te brengen, verkrijgen we betrouwbare en gedetailleerde informatie die essentieel is voor een realistische planning, risicobeheersing en efficiënte uitvoering. Vanaf 2027 werken we met inhoudelijke begrotingen voor het komende jaar in plaats van ramingen en scenario's. Deze werkwijze draagt bij aan een verhoogde voorspelbaarheid en financiële betrouwbaarheid binnen onze projecten. Tegelijkertijd realiseren we ons dat dit proces tijd vergt en zich stapsgewijs ontwikkelt. De voortgang verloopt minder snel dan aanvankelijk was voorzien, wat onderstreept dat duurzame verandering een geleidelijk en zorgvuldig proces is en wat niet van vandaag op morgen plaatsvindt. In de uitvoering merken we nu al de positieve effecten door een gestroomlijnd proces. De werkzaamheden volgen elkaar logisch op en er zijn geen onverwachte zaken meer die het proces tussentijds verstoren.

## **4.4 Levensloopbestendigheid**

Bij de bouw van nieuwe huurwoningen voegen we bij voorkeur levensloopbestendige woningen toe. Er zijn dit jaar 64 nultredenwoningen toegevoegd binnen het project H-Flats.

#### **4.5 Verduurzamen eigen bedrijfsvoering**

In verband met de mogelijke fusie zijn in 2025 slechts beperkte investeringen gedaan. Een uitzondering daarop vormde de buurtbus, die dringend aan vervanging toe was. Met het oog op de toekomstige situatie is gekozen voor een dieselbus die voldeed aan de functionele eisen. Deze optie bood flexibiliteit, omdat het voertuig na een eventuele fusie zonder problemen verkocht kon worden ten gunste van een elektrisch model.

Daarnaast is in 2025 de werkgroep Preventiemedewerkers opgericht, gericht op het verder versterken van een duurzame en veilige werkomgeving binnen De Goede Woning.

Ook heeft De Goede Woning nadrukkelijker ingezet op het hergebruik van meubels en materialen. Bij de verbouwing van het magazijn in de werkplaats is daarom gekozen voor maximaal hergebruik van beschikbare materialen, zowel binnen als buiten de eigen organisatie.

#### **4.6 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd**

Alle acties uit het jaarplan op het gebied van 'Duurzaam #GOED wonen: nu en later' hebben we gerealiseerd.

## 5 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. Sinds 2024 werken collega's in de wijk samen in drie gebiedsteams. Deze aanpak is in 2025 geëvalueerd om de werkwijze te optimaliseren. Daarnaast zijn we samenwerkingen met verschillende collega-organisaties en natuurlijk onze huurders aangegaan om de leefbaarheid te versterken. Ook hebben we huurders die zich voor een ander inzetten met Burendag in het zonnetje gezet met de Beste Buur van Apeldoorn verkiezing. Voor tweede maal op rij een mooie gezamenlijke dag met de andere VSW corporaties.

### 5.1 Bijzondere doelgroepen

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.

Om plaatsingen te bevorderen, maakten we het laatste tertiaal aanvullende afspraken. We beoordeelden sneller en meer gedegen via een beslisboom of een woning geschikt was voor toewijzing aan een kandidaat uit de doelgroepen en monitorde actiever waarom woningen niet passend waren, zodat we gezamenlijk tot een scherpere afweging konden komen. Daarnaast benutten we meer ruimte om huurprijzen aan te passen, zodat woningen toch passend aangeboden konden worden. In de cijfers zien we terug dat deze aanpak effect had.

Tabel 13: Toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen

Toegewezen aan	Doelstelling	Realisatie
Vergunninghouder	52	37*
Opstap	36	37
Kleiner wonen	15	22
Wonen met Kansen	11	8
Doorstroom wonen met kansen	4	3
Dak- of thuisloze	3	2
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>109</b>

\* In 2025 hadden we als doelstelling om 104 vergunninghouders te plaatsen. We hadden verwacht daar 52 woningen voor nodig te hebben. Uiteindelijke huisvestten we 116 vergunninghouders in 37 woningen. Daarmee is de doelstelling gehaald

#### Vergunninghouders

We zagen dat het aantal alleenstaanden binnen de bijzondere doelgroepen toenam. Omdat bij mutaties vaker woningen voor meerpersoonshuishouders vrijkwamen, was er minder snel een passende woning beschikbaar voor alleenstaanden. Ook omdat we in de toewijzing rekening houden met de veerkracht binnen onze clusters. Dit betekende dat een match soms niet tot stand kwam wanneer een woning op papier wel passend was. De sociale omstandigheden in een complex vragen dan om een andere invulling.

#### Opstap

Sinds 1 januari 2016 is binnen Apeldoorn de 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 (eind)evaluatie 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 2025 36 'opstappers' zouden huisvesten. Met het huisvesten van 37 kandidaten is dit behaald.

In 2025 hebben we vooral ingezet op het vernieuwen van de opstapregeling. Het doel was om de regeling beter aan te laten sluiten op de actuele praktijk, de samenwerking met zorgpartners te versterken en de aansluiting op Beschermd Thuis te verbeteren.

Hoewel de herziening van de opstapregeling dit jaar voortvarend is gestart, bleek de uitvoering complexer dan voorzien. De invoering van Beschermd Thuis vroeg veel afstemming tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Hierdoor is het nog niet gelukt de vernieuwde regeling volledig af te ronden. Wel zijn in 2025 belangrijke fundamenten gelegd: de aanbevelingen uit de evaluatie zijn uitgewerkt, de samenwerking is intensiever geworden en er is een gezamenlijke basis gecreëerd om een vernieuwde opstapregeling in 2026 daadwerkelijk te implementeren.

#### *Toekomstig Thuis*

Met Toekomstig Thuis (voorheen Kleiner Wonen) proberen we senioren (55+) in een grote woning met minimaal 3 slaapkamers, te verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning, zodat er weer een grote woning beschikbaar komt voor een groter huishouden. Mensen die voor Toekomstig Thuis in aanmerking komen, schrijven zich in bij Woonkeus, waarna de toewijzing digitaal plaatsvindt. De norm van 15 toewijzingen is in 2025 gehaald: 22 huishoudens maakten gebruik van deze mogelijkheid.

Toekomstig Thuis (toen nog 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 verhuispremie is inmiddels gestopt en de inzet van deze verhuiscoach is per mei 2025 geheel afgebouwd en overgedragen aan de Apeldoornse corporaties. Elke corporatie heeft nu een of meerdere opgeleide wooncoach(es) om met bewoners in gesprek te gaan over dit project.

Tussen de Apeldoornse corporaties vindt er regelmatig operationeel overleg plaats over ervaring, werkwijze en werkafspraken. Ook worden ideeën uitgewerkt voor een extra verhuisstimulans en verhuisondersteuning. In september 2025 was er een gezamenlijke bijeenkomst met uitgenodigde inwoners vanuit de Maten. We konden op een laagdrempelige manier bewoners informeren en in gesprek gaan over hun woonwensen voor de toekomst. Er staan nog meerdere bijeenkomsten op de planning.

#### *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 buurtbeheerder ziet toe op de leefbaarheid in het cluster en maakt de jongeren wegwijs in 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 2025 zijn 3 jongeren succesvol uitgestroomd naar een reguliere woning. Gezien de groeiende vraag is dit concept in 2025 uitgebreid met twee woningen. Daarmee komen we op een totaal van 23 woningen voor dit concept.

In 2026 voeren de gemeente en De Goede Woning een gezamenlijke evaluatie uit van de samenwerking, met als doel inzicht te krijgen in mogelijke verbeterpunten om deze gericht op te pakken.

### Dak- of thuisloze

De afgelopen jaren maken we samen met onze collega-corporaties ook afspraken met de gemeente over het huisvesten van dak- en thuislozen. Voor 2025 is de taakstelling gelijk aan het voorgaande jaar. 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.

## 5.2 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 ondersteuning te kunnen bieden. Daarnaast werken we organisatie-overstijgend samen aan dit thema met zorg- en welzijnspartijen, de politie en verschillende afdelingen van de gemeente.

### 5.2.1 Overlast

In 2025 zijn er 91 nieuwe overlast dossiers geregistreerd. Ten opzichte van 117 nieuwe dossiers in 2024 is dit een daling. Deze verlaging wil niet zeggen dat de leefbaarheid minder onder druk staat. Wel hebben we in 2025 intern een aanscherping gedaan wanneer we bij overlast overgaan tot het maken van een dossier. Voor 2026 gaan we monitoren hoe het aantal dossiers zich ontwikkelt in relatie tot de leefbaarheid in de wijken.

Tabel 14: Aantal nieuwe dossiers overlast

Soort overlast	Aantal dossiers
Gedrag	33
Geluidsoverlast	27
Stank en vervuiling	22
Tuin/balkon	8
Inwoning	1
<b>Totaal</b>	<b>91</b>

In 2024 ronden we 153 overlastdossiers af, ten opzichte van 91 dossiers in 2025. Eind 2024 verlieten enkele medewerkers de organisatie. In het kader van een zorgvuldige overdracht zijn toen extra dossiers administratief afgesloten. Het betrof dossiers die inhoudelijk al geruime tijd waren afgerond, maar nog niet formeel waren afgesloten in het systeem.

Hierdoor is in de laatste periode van 2024 een inhaalslag gemaakt in de administratieve verwerking. Het hoge aantal afgeronde dossiers geeft daarom niet alleen de reguliere voortgang weer, maar ook een opschoning van de bestaande werkvoorraad.

Tabel 15: Aantal afgeronde dossiers overlast

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Probleem opgelost	62
Onderlinge afspraken	14
Niet opgelost	9
Vrijwillig opgezegd	5
Ontruiming op huurschuld	1
<b>Totaal</b>	<b>91</b>

## 5.2.2 Woonfraude

Het aantal meldingen van mogelijke woonfraude is opnieuw gestegen ten opzichte van vorig jaar: van 42 naar 49 meldingen. Met name het aantal signalen over overtredingen van de Opiumwet en onderverhuur nam toe. Omwonenden geven bij meldingen vaak aan dat zij het onrechtvaardig vinden wanneer een woning leegstaat of niet rechtmatig wordt bewoond. Mogelijk hangt deze toegenomen alertheid samen met het groeiende tekort aan woonruimte, waardoor leegstand sneller wordt gesignaleerd. Alle meldingen worden zorgvuldig opgevolgd. Daarbij zien we een toename van het aantal terechte meldingen. Wanneer woonfraude wordt vastgesteld, leidt onze aanpak in veel gevallen tot het vertrek van de huurder.

Daarnaast zijn het afgelopen jaar meerdere woningen door de burgemeester gesloten vanwege drugsgelateerde activiteiten (Opiumwet), wapens of explosies. Wij hanteren hierbij een zero-tolerancebeleid en beëindigen de huurovereenkomst vrijwillig of – indien nodig – via de rechter. In de praktijk kiezen veel huurders ervoor om zelf op te zeggen om een juridische procedure te voorkomen. Ook na vertrek van de huurder blijft een woning vaak nog maanden gesloten, wat gezien de krapte op de woningmarkt onwenselijk is. In 2026 zullen wij daarom op bestuurlijk niveau aandacht vragen voor dit gemeentelijke beleid.

Tabel 16: Aantal nieuwe dossiers woonfraude

Vermoeden	Aantal dossiers
Bedrijfsactiviteiten	1
Inwoning	9
Leegstand	12
Onderverhuur	17
Opiumwet	10
<b>Totaal</b>	<b>49</b>

Tabel 17: Aantal afgeronde dossiers woonfraude

Afhandelingenreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen fraude	24
Vrijwillig opgezegd	14
Waarschuwing	4
Ontruiming op woonfraude	1
<b>Totaal</b>	<b>43</b>

## 5.3 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.

### 5.3.1 Buurtbeheerders

Vanuit verschillende locaties zijn 7 buurtbeheerders actief in onze wijken. 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.

Daarnaast startte in 2025 een specialist leefomgeving die samen met de buurtbeheerders aan de slag gegaan is met bovenstaande thema's. Want het inrichten en beheren van de leefomgeving vraagt steeds meer om een gestructureerde aanpak vanuit tactisch oogpunt.

### 5.3.2 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 weggooiden. Afval is een blijvend thema in onze wijken en daarmee ook blijvend een onderwerp waar we met onze partners aan werken.

### 5.3.3 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 2025 niet anders. De voorgenomen fusie met Ons Huis was hier uiteraard een belangrijk thema in. Maar daarnaast hebben we ook breder ingezet op samenwerking binnen Wonen en Zorg. Enkele samenwerkingen die in 2025 centraal stonden lichten we graag toe. Met daarbij de kanttekening dat het geen volledige lijst is.

#### *Samen met sociale partners*

In ons Kompas gaven we aan: "In ten minste drie buurten werken we met partners en bewoners samen in een buurtorganisatie; in één buurt functioneert deze buurtorganisatie zelfstandig." In de praktijk merkten we echter dat de tijd nog niet rijp was voor een dergelijke intensieve samenwerking met partners en bewoners. Daarom hebben we ons doel in de review van het Kompas bijgesteld, waarbij we wel nadrukkelijk blijven inzetten op samenwerking.

In 2025 zijn we in de wijk De Sprenkelaar gestart met een intensieve samenwerking om toe te werken naar een buurtorganisatie. Daarbij zagen we dat effectieve gebiedsgerichte sturing door een buurtorganisatie een andere aanpak vraagt dan de themagerichte aansturing binnen afzonderlijke organisaties. Om dit proces te ondersteunen organiseerden we samen met de gemeente een arena-bijeenkomst. Tijdens deze sessie deelden de professionals uit het buurtteam hun dilemma's, bezwaren en kansen rondom gebiedsgericht werken. De aanwezige managers luisterden mee en brachten hun ideeën in om gebiedsgericht werken verder te versterken. In 2026 wordt verder gewerkt aan de samenwerking binnen het buurtteam. Daarnaast werken we in De Sprenkelaar nauw samen met Stimenz en de gemeente aangaande de uitvoering van het ontwikkelkader, waarbinnen bovenstaande ontwikkeling ook past. Dit betekent dat we toekomstige fysieke ingrepen en sociale interventies met elkaar onderzoeken en plannen en dat we de participatieaanpak daarin ook gezamenlijk vormgeven.

#### *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 wederom in het zonnetje gezet. Met Burendag organiseerden we de Beste Buur van Apeldoorn verkiezing. Een initiatief dat samen georganiseerd werd met de andere Apeldoornse corporaties, waardoor het een mooie gezamenlijke dag werd. Daarnaast hebben bewoners van het complex De Glasnost een Indische rijsttafel georganiseerd voor de vakmensen die groot onderhoud uitgevoerd hebben aan de woningen.

## **5.4 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd**

### *Warm Welkom*

Bij nieuwe huurders zorgen we graag voor een Warm Welkom, waarbij iedere huurder een aantal weken na ingang contract door een medewerker van De Goede Woning bezocht wordt. Het plan was uitgedacht, maar kon nog niet voldoende ondersteund worden door een automatiseringsoplossing. Dit is inmiddels wel het geval, in 2026 wordt het Warm Welkom bij alle nieuwe huurders uitgevoerd.

### *Leefbaarheidsbeleid en woonfraude*

Ons leefbaarheidsbeleid zou in 2025 verder worden ingevuld en ons woonfraude handboek was toe aan een revisie. Omdat we van een fusie uitgingen, hebben we dit bewust niet uitgevoerd om dit samen met onze fusiepartner op te pakken. Nu duidelijk is dat de fusie niet doorgaat, komen deze acties terug in het jaarplan 2026.

## 6 Gewoon #GOEDE dienstverlening

Wij hechten veel waarde aan een open en betrokken relatie met onze huurders. Ons doel is dat zij zich niet alleen gehoord en gezien voelen, maar ook ervaren dat hun wensen en behoeften serieus worden genomen. We streven ernaar dat onze dienstverlening bijdraagt aan hun tevredenheid en vertrouwen. Dit doen we door onze afspraken zorgvuldig na te komen, heldere en transparante communicatie te bieden en actief mee te denken over passende oplossingen wanneer dat nodig is. Op die manier bouwen we samen aan een prettige woonomgeving waarin huurders zich gewaardeerd en ondersteund voelen.

### 6.1 Verbeteren dienstverlening

#### 6.1.1 Klanttevredenheidsonderzoek

Het hele jaar door houden wij zorgvuldig de tevredenheid van onze huurders in de gaten. Daarbij kijken we naar verschillende belangrijke processen die direct invloed hebben op hun woonervaring. Ons streven is om altijd minimaal een gemiddelde score van 7,5 te behalen, omdat wij geloven dat tevreden huurders de basis vormen voor een prettige en duurzame samenwerking.

In 2025 hebben we dit ambitieuze doel niet alleen gehaald, maar zelfs voor alle drie de onderdelen van de Aedes benchmark – het betrekken van een woning, het verlaten van een woning en het uitvoeren van reparaties – een gemiddelde score van 7,5 of hoger gescoord. Dit laat zien dat onze inspanningen om de kwaliteit van onze dienstverlening continu te verbeteren daadwerkelijk resultaat opleveren.

Wat ons extra trots maakt, is dat we een duidelijke groei hebben doorgemaakt: waar we in 2024 nog een B-score behaalden, zijn we in 2025 doorgegroeid naar een A-score. Dit is een prachtige erkenning van de inzet van onze medewerkers en ketenpartners en de waardevolle feedback van onze huurders. Het bevestigt dat we samen op de goede weg zijn en motiveert ons om deze positieve lijn in de komende jaren voort te zetten.

Tabel 18: Resultaat maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, 2025

Onderdeel	Rapportcijfer
Woning betrekken	7,9
Woning verlaten	8,1
Reparaties	8,2

#### 6.1.2 Projecten dienstverlening

In 2025 zijn diverse projecten gestart om onze dienstverlening verder te versterken. Deze initiatieven richten zich niet alleen op het optimaliseren van werkprocessen, maar moeten uiteindelijk ook bijdragen aan hogere klanttevredenheidsscores. Hieronder lichten we de belangrijkste projecten toe.

##### Contactcenter

In 2025 sloten we een contract met een contactcentrum (C24) voor het afhandelen van storingsmeldingen buiten reguliere werktijden. Met deze centralisatie kunnen we de werkprocessen en de opvolging van meldingen beter aansturen. Waar storingsmeldingen voorheen rechtstreeks bij onze vaklieden binnenkwamen, worden deze nu 24/7 door het contactcenter geregistreerd en geprioriteerd. Dit verbetert onze bereikbaarheid en zorgt ervoor dat onderliggende scripts en werkprocessen consequenter worden toegepast. Daarnaast is het keuzemenu van het antwoordapparaat aangepast, zodat huurders sneller en gerichter worden geholpen.

### *Ketensamenwerking DO*

In het kader van de voorgenomen fusie met Ons Huis zijn verschillende voornemens binnen de ketensamenwerking tijdelijk gepauzeerd. Het betreft onder meer de geplande verbeterteams voor asbest, verduurzaming, het afprijzen van hardlopers binnen het reparatieonderhoud, de mutatiepakketten en de visie op afkoop.

Binnen het coördinatieteam van de ketensamenwerking is in 2025 prioriteit gegeven aan het verbeteren van de tijdige facturatie. Hiervoor is een kortlopend verbeterteam ingericht. Daarnaast hebben we de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek toegelicht en inzicht gegeven in de opbouw en wijze van uitvragen. Aannemers hebben via Inceptivize een eigen inlog ontvangen, zodat zij hun klanttevredenheid op elk moment kunnen monitoren. Er moet gezegd worden dat de klanttevredenheid op reparaties in 2025 ontzettend hoog was. Ook is de jaarlijkse evaluatie met de aannemers en DGW uitgevoerd, waarbij we het met elkaar over verbeterpunten hebben gehad, maar ook concluderen dat er een solide basis ligt en we elkaar goed (en steeds beter) weten te vinden.

### *Afprijzen opnamelijst*

De uitvraag om tot een nieuwe prijslijst te komen voor mutatiewerkzaamheden werd in 2025 gestart. Een financiële werkgroep is hier in samenwerking met een kostendeskundige mee aan de slag gegaan. Na de officiële uitvraag van De Goede Woning was het de wens om voor begin 2026 een nieuwe prijslijst vast te kunnen stellen. Verschil in interpretatie en in mening over de marktconforme prijzen maakt dat dit doorloopt in 2026.

### *Dashboard KPI's Ketensamenwerking DO*

In samenwerking met PCI en Klant is een project gestart voor de ontwikkeling van een integraal dashboard. Binnen de ketensamenwerking is afgesproken om de thema's 'financiën' en 'tijdigheid' als eerste KPI's te ontwikkelen en te ontsluiten. De technische inrichting bleek complexer dan voorzien, waardoor de beoogde oplevering in 2025 niet haalbaar was. De verwachte oplevering is verschoven naar het eerste kwartaal van 2026.

### *Uitvoerders-overleggen*

Gedurende 2025 zijn maandelijks overleggen gevoerd met de uitvoerders van onze aannemers. In deze bijeenkomsten is casuïstiek besproken binnen zowel reparatieonderhoud als mutatieonderhoud, evenals binnen de storingsdienst. Doel van deze overleggen is het toetsen van werkafspraken, het tijdig bijsturen waar nodig en het verduidelijken of aanscherpen van processen.

### *FIT 2.0*

Na de afronding van FIT 1.0, dat gericht was op het optimaliseren van het verhuurmutatieproces binnen team Verhuur, is in 2025 FIT 2.0 gestart. Dit vervolgtraject richt zich op het verder verbeteren van processen, rolverdeling en samenwerking binnen het team Technisch Consulents (Techco). Gedurende 2025 vond een tweewekelijkse tot maandelijks overlegcyclus plaats met het team. In deze bijeenkomsten is aandacht besteed aan de werkprocessen voor reparatieonderhoud en mutatieonderhoud (verbeterwoningen), het signaleren en oplossen van knelpunten, en het versterken van de onderlinge samenwerking. Daarnaast zijn kennissessies georganiseerd over systemen en applicaties, teamontwikkeling (waaronder de uitgangspunten van het Kompas en het gebruik van Discovery Insights), en effectief samenwerken.

Verder zijn aanvullende werkafspraken gemaakt voor offertes boven €25.000, is de samenwerking met Vastgoed geïntensiveerd, en is inzage in de MJOB via het ERP-systeem gerealiseerd. Door de kennissessies en procesafspraken is een belangrijke stap gezet naar sneller, uniformer en efficiënter werken.

### *Klantvolgsysteem*

In 2025 is ingezet op verdere optimalisatie van het klantvolgsysteem Customers. Voor Techco en Buurtbeheer zijn twee sessies georganiseerd over het gebruik van SSS'en en sjablonen, waarbij ook de onderliggende uitgangspunten van het systeem zijn toegelicht. De nadruk lag op het tijdig oppakken van taken en het actief afstemmen van klantverwachtingen. Daarnaast is organisatiebreed aandacht besteed aan uniforme werkafspraken die gekoppeld zijn aan het klantvolgsysteem.

### *Scan op Reparatieonderhoud (SORO)*

Dit project helpt ons te bepalen welke verbetermaatregelen nodig zijn om meer grip te krijgen op de kosten van het reparatieonderhoud. De scan bestaat grofweg uit het uitvoeren van analyses op het gebruik van kostencodes, beoordeling van boekingen en gehanteerde autorisaties en mandaten. Het project is in 2025 gestart. Het resultaat dat in de eerste helft van 2026 wordt opgeleverd, bestaat uit een advies met concrete verbetermaatregelen die bijdragen aan een toekomstbestendige, transparante en kostenbewuste aansturing van het onderhoud. Later in 2026 wordt in een vervolgproject de implementatie van deze maatregelen gerealiseerd.

### *Verbetering mutatieproces*

Vanuit het project GOMO (Grip op Mutatieonderhoud) zijn de aanbevelingen vertaald naar nieuwe procesafspraken. Een belangrijke wijziging betreft de wijze van opdrachtverstrekking. Sinds najaar 2025 wordt het mutatieonderhoud als order met taakregels en bijbehorende kostencodes aan de aannemer verstrekt. De kostencodes zijn uitgebreid, waardoor mutatiekosten beter gespecificeerd kunnen worden en de procuratie is geborgd. Daarbij helpt deze informatie bij de inschatting of een woning als verbeterwoning moet worden aangemerkt. Al deze data kunnen vervolgens in de toekomst worden ingezet voor onderhoudsprognoses.

De facturatie van mutatieonderhoud is gesplitst in vaste-prijsstaken en regietaken. Hierdoor kunnen aannemers vaste taken sneller afrekenen. Voor regiewerkzaamheden zijn aanvullende werkafspraken gemaakt om grip en inzicht te vergroten.

Het proces voor verbeterwoningen is opnieuw vastgesteld, uitgewerkt in processtappen en binnen Techco zorgvuldig uitgerold. KPI's en werkafspraken met ketenpartners zijn hierin geïntegreerd. Daarnaast zijn kalibratiesessies uitgevoerd met Vastgoed, PCI, Asset, VHM en Techco om processen, informatiebehoefte en samenwerking verder te harmoniseren.

### *Schimmel en vocht*

Door onze Techco's zijn diverse webinars gevolgd over schimmel en vocht, mede in het licht van de landelijke prestatieafspraken vanuit Aedes. Er is extra aandacht besteed aan het schimmelprotocol en de bijbehorende communicatie (de zogenoemde 4 V's). Daarnaast is de inzet van meetinstrumenten verder uitgebreid. Nieuwe warmtecamera's, vochtmeters en dataloggers zijn aangeschaft en iedere Techco beschikt nu standaard over deze middelen.

## **6.2 Klachtenmanagement**

Wij zetten ons dagelijks in voor optimale dienstverlening en luisteren aandachtig naar de wensen van onze klanten. Daarbij doen we er alles aan om samen tot passende oplossingen te komen. Mocht een huurder niet tevreden zijn met de afhandeling van een klacht, dan kan deze de klacht voorleggen aan de KLAC die de klacht beoordeelt.

Sinds 1 juli 2017 zijn wij, samen met andere corporaties binnen de Stedendriehoek, aangesloten bij deze organisatie. De KLAC is onafhankelijk en helpt om de communicatie tussen huurder en verhuurder zo open en direct mogelijk te houden, bijvoorbeeld door huurders uit te nodigen hun klacht nader toe te lichten.

Alle meldingen worden zorgvuldig geregistreerd en opgepakt. Vaak kunnen wij klachten al snel zelf oplossen, waardoor de KLAC slechts aanvullend hoeft in te grijpen. Dit gezamenlijke proces leidt in de meeste gevallen tot een oplossing waar de huurder tevreden mee is, zonder dat een hoorzitting nodig is.

Er zijn in 2025 in totaal 8 klachten aangemeld bij de KLAC (1 klacht meegenomen vanuit 2024). Van deze klachten zijn 2 klachten niet ontvankelijk verklaard, is van 1 klacht niets meer vernomen van de huurder en 2 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. 3 klachten zijn eind 2025 nog niet opgelost.

### **6.3 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd**

#### *Klantpanels*

We startten in 2025 met klantpanels. Op het jaarplan hadden we ook het voornemen staan om te besluiten of we verder gaan met deze klantpanels. Dat bleek wat te vroeg. We willen hier iets meer ervaring mee opdoen voordat we kunnen evalueren en vervolgens kunnen besluiten of de klantpanels wel of niet succesvol zijn. Dit komt terug op het jaarplan 2026.

#### *Ketensamenwerking DO*

We hadden het voornemen om een toekomstvisie te ontwikkelen op afkoop. Gezien de voorgenomen fusie was dit geen logisch moment en hebben we dit onderwerp in 2025 niet opgepakt. Daarnaast was het de bedoeling om in 2025 afgesproken KPI's in een dashboard te kunnen volgen. De realisatie van het dashboard kostte meer tijd dan gedacht, dit loop door in 2026.

#### *Herijken servicefonds*

We hadden het voornemen om de werkzaamheden te schouwen, maar hebben hier – met het fusievoornemen in gedachte – mee gewacht. Tijdens de gesprekken met De Sleutel over de fusie, bleek dat er mogelijk behoefte is aan een modulair servicefonds. De mogelijkheden hiervan onderzoeken we in 2026.

## 7 #GOED (samen) werken en ondernemen

We zijn ambitieus als het gaat om ons ondernemerschap, samenwerken, het streven naar uniformiteit en digitale fitheid. In de huidige tijd volgen veranderingen elkaar in hoog tempo op en is veranderen de norm geworden. In 2025 werkten we – net als voorgaande jaren - opgabegericht samen. Over de grenzen van teams, afdelingen en organisaties heen volgens onze cirkel van samenwerking. We maakten een start met ons 'Digitaal talent programma' en haalden hoge scores in de benchmark.

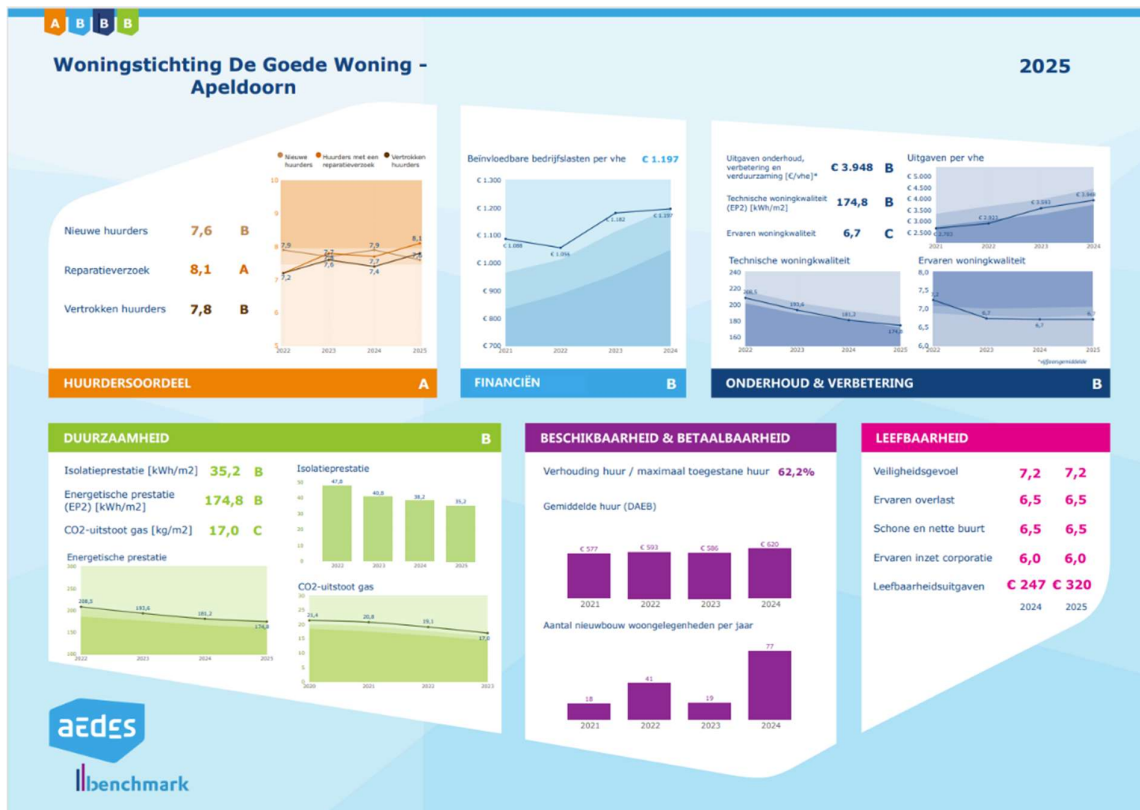
Trots waren we in 2025 op onze Benchmark score voor klanttevredenheid en de hoge cijfers die medewerkers de organisatie gaven bij het Medewerkers Betrokkenheid Onderzoek (MBO).

### 7.1 Aedes-Benchmark

Sinds 2014 vergelijkt Aedes woningcorporaties met elkaar op verschillende prestatievelden in de Aedes Benchmark. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de A, B en C status. Hoe je bij de kopgroep dat wordt dit gewaardeerd met een A, met een B zit je als organisatie bij de middengroep en een C geldt voor de staartgroep. In 2025 kreeg De Goede Woning een ABBB, zie figuur hieronder. De meting loopt van halverwege 2024 t/m de eerste helft van 2025. Eind 2024 en begin 2025 is er veel aandacht geweest voor het vergroten van de klanttevredenheid. Op teamniveau werd hier – door een extern aangetrokken adviseur met veel ervaring op het gebied van klanttevredenheid – veel tijd in geïnvesteerd.

Naast interne sessies werd er ook een kennissessie georganiseerd over dit onderwerp voor onze ketenpartners. Het hoogste rapportcijfer krijgen we voor 'reparatieverzoek', namelijk een 8,1. Een cijfer waar wij (en natuurlijk ook onze ketenpartners) ontzettend trots op (mogen) zijn. Ook op de andere prestatievelden scoren we voldoende, we horen nergens bij de staartgroep.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2025



## 7.2 Onderzoek fusie

Begin 2025 werd bekend dat De Goede Woning en Ons Huis de intentie hadden om als één organisatie verder te gaan. Beide organisaties staan er goed voor en fuseren was dus geen 'moetje'. Maar Samen verwachtten we meer slagkracht te hebben om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvesting in onze regio. Na het bekendmaken van het fusievoornemen werd de meerwaarde onderzocht en een due diligence onderzoek uitgevoerd. Verschillende medewerkers van beide organisaties hebben hier de nodige tijd in gestoken. En alhoewel de meerwaarde werd aangetoond, was de huurdersvereniging van Ons Huis daar niet van overtuigd. Deze gaf aan geen groen licht te geven voor een fusie, waarna de bestuurders hebben besloten het fusietraject te stoppen. Een flinke domper voor veel collega's en – naar wij denken – een oprecht gemiste kans voor de volkshuisvesting in Apeldoorn.

## 7.3 Mensen

### 7.3.1 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons cumulatieve ziekteverzuim over 2025 bedroeg 8,81%. Dit ligt zowel boven onze interne norm van 5% als boven het verzuimpercentage van 2024 (4,97%). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door langdurig verzuim, dat hoger uitvalt dan vorig jaar (3,39%). Een flink deel van het langdurig verzuim ging om niet beïnvloedbaar verzuim, waardoor de mogelijkheden om dit percentage te beïnvloeden beperkt zijn.

Tabel 19: Ziekteverzuimpercentages

Duur verzuim	Percentage
Kort	0,54%
Middel	0,45%
Lang	7,82%
<b>Totaal</b>	<b>8,81%</b>

### 7.3.2 Scholing

#### Opleidingsbudget

In 2025 is circa 60% van het beschikbare opleidingsbudget ingezet voor zowel individuele ontwikkeling als teamontwikkeling. Leren en ontwikkelen blijven voor ons een belangrijk speerpunt; we stimuleren medewerkers om hun kennis te verdiepen en vaardigheden te versterken. Daarnaast zijn diverse incompany-trainingen georganiseerd, waaronder Verdieping Huurrecht, Herkennen van Kwetsbare Huurders en Verbale en Fysieke Weerbaarheid.

#### Leerkaarten en De Corporatie Academie

Sinds medio 2025 werken we met een nieuw leermanagementsysteem van De Corporatie Academie. Hiermee bieden we medewerkers een breed en toegankelijk aanbod van trainingen, opleidingen en e-learningen.

Met behulp van de MDIEU-subsidie hebben we voor alle functies leerkaarten ontwikkeld. Deze bieden inzicht in relevante opleidingen en vormen een belangrijke basis om in de toekomst nog beter aan te sluiten bij functiegerichte ontwikkelbehoeften. De ontwikkelde leerkaarten worden hierin opgenomen en sluiten naadloos aan op het aanbod binnen onze eigen Academie. Hiermee zetten we een belangrijke stap richting een toekomstbestendige en gestructureerde leeromgeving voor alle medewerkers.

### *Digitaal Talentprogramma*

In 2025 startten we met het Digitaal Talentprogramma om medewerkers te ondersteunen in een steeds digitalere werkomgeving. Het programma helpt iedereen (ongeacht startniveau) om digitale vaardigheden te versterken en zo wendbaar te blijven in ons werk.

Het programma bestaat uit vijf thema's die medewerkers stap voor stap meenemen in bewuster, vaardiger en veilig digitaal werken. Elk onderdeel biedt een mix van leren, inspiratie en reflectie, binnen werktijd en op ieders eigen niveau en tempo. Het eerste thema stond in het teken van digitaal bewustzijn: doelgericht en effectief digitaal werken en het gebruik van AI. Na elk onderdeel verzamelen we feedback om het programma verder te verbeteren. In 2026 krijgt het Digitaal Talentprogramma een vervolg.

## 7.3.3 Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

### *Resultaten*

In 2025 hebben we opnieuw een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uitgevoerd. De deelname was wederom uitzonderlijk hoog: 100%. Uit de resultaten blijkt dat medewerkers zeer tevreden zijn over hun werk bij De Goede Woning. Ten opzichte van vorig jaar is de tevredenheid zelfs licht gestegen, van 8,8 naar 9,0. Hiermee scoren we bovendien hoger dan de benchmark voor woningcorporaties (8,5).

Ook de employee Net Promoter Score (eNPS) liet een duidelijke stijging zien. De eNPS meet de loyaliteit van medewerkers en kan variëren van -100 tot +100. Een score boven de 0 wordt als goed beschouwd; boven de 50 zelfs als excellent. Onze eNPS steeg van +16 in 2023 naar +25 in 2024, en in 2025 is deze verder gegroeid naar +41. Daarmee hebben we niet alleen ons jaarplandoel behaald, maar ook onze kompas-einddoelstelling voor 2027. Voor de komende jaren richten we ons op het vasthouden van dit sterke resultaat.

### *Aandachtspunten*

Naast de positieve uitkomsten zijn er ook een aantal werkbelevingsaspecten die lager scoorden. De drie laagst scorende thema's zijn:

- werkdruk
- werkomstandigheden
- open en eerlijke communicatie

Deze onderwerpen zijn actief binnen de teams besproken en opgepakt.

## 7.4 Organisatie

### 7.4.1 Gebiedsgericht werken

In februari 2025 zijn we gestart met de evaluatie van het Gebiedsgericht Werken. De resultaten hiervan zijn gedeeld met het MT. Uit de evaluatie blijkt dat het gebiedsgerichte werken duidelijke meerwaarde heeft, zowel intern als extern. Deze inzichten vormen de basis voor een doorstart van het Gebiedsgericht Werken.

We zien deze aanpak niet als een doel op zich, maar als een noodzakelijke werkwijze om te komen tot duurzame, leefbare wijken waarin bewoners zich gezien en gehoord voelen, en waarin professionals effectief samenwerken aan integrale oplossingen.

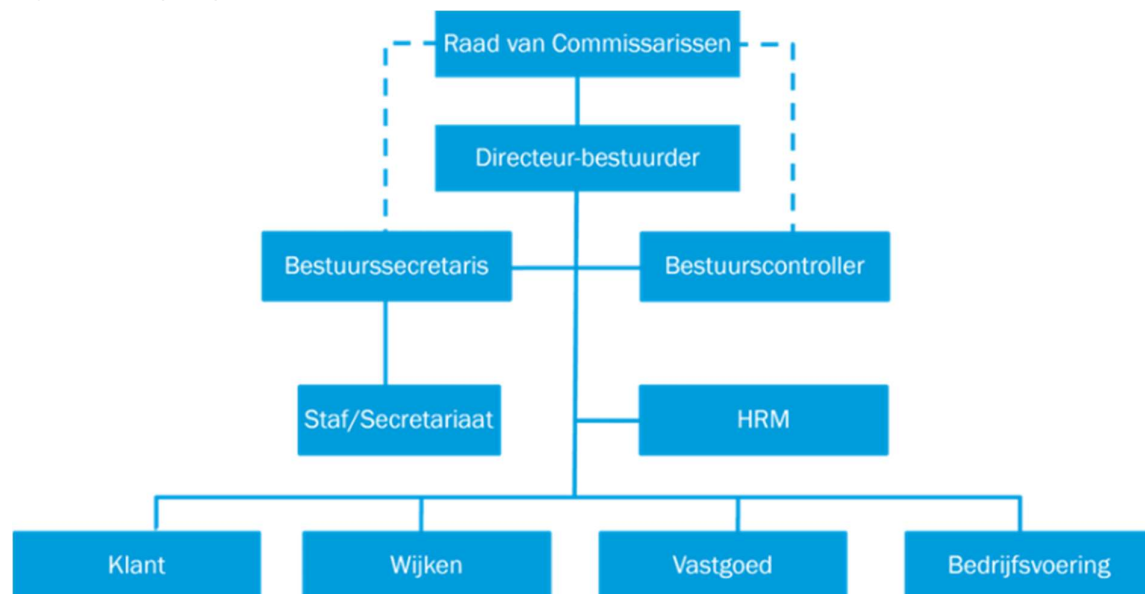
Naast dit externe doel draagt de gebiedsgerichte werkwijze intern ook bij aan het verkleinen van de kwetsbaarheid van de organisatie. Door kennis binnen gebieden breder te delen, wordt de afhankelijkheid van individuele medewerkers verminderd.

We erkennen dat Gebiedsgericht Werken een groeimodel is en dat deze ontwikkeling tijd vraagt. Daarom hebben we voor de doorstart in 2026 drie fasen uitgewerkt. Begin 2026 starten we met fase 1, waarin we de opdracht van de gebiedsteams verder aanscherpen. In fase 2 werken we toe naar een meer planmatige werkwijze op tactisch niveau. De stip op de horizon, fase 3, is een volledig geïntegreerde gebiedsgerichte aanpak waarin ook externe (keten)partners structureel betrokken zijn. We verwachten dat deze fase na 2027 gerealiseerd kan worden.

## 7.4.2 Formatie en organogram

De formatie in 2025 betrof 82,90 fte. In 2025 sloten we het jaar af met een bezetting van 81,3 fte, wat overeenkomt met 88 vaste medewerkers. Op functies waar sprake was van onderbezetting, piekbelasting of ziekte hebben we tijdelijk gebruikgemaakt van inhuurkrachten om de continuïteit van het werk te waarborgen. Gedurende 2025 traden 15 nieuwe medewerkers bij ons in dienst. We namen afscheid van 9 collega's, van wie er 4 met pensioen gingen.

*Figuur 3: Organogram, ultimo 2025*



## 7.5 Digitalisering en informatiemanagement

In 2025 stond digitalisering en informatiemanagement in het teken van richting bepalen, samenwerken en het leggen van een duurzaam fundament.

Hoewel de fusie met Ons Huis uiteindelijk niet is doorgezet, heeft het traject wel gezorgd voor een duidelijke versnelling in onze visie op informatiemanagement en digitale regie. Op IT gebied is bovendien een duurzame vorm van samenwerking ontstaan, gericht op kennisdeling en het gezamenlijk oppakken van onderwerpen waarvoor dat logisch is – zonder dat sprake is van organisatorische afhankelijkheid.

Zoals ook in § 7.3 is benoemd, is in 2025 stevig geïnvesteerd in mensen en vaardigheden. Met het programma Digitaal Fit zijn digitale vaardigheden en de bewustwording over veilig en effectief digitaal werken verder versterkt. Dit zien wij als een belangrijke voorwaarde om digitale middelen duurzaam en verantwoord te benutten binnen de organisatie.

Op het gebied van data is met OneLake een stevig fundament gelegd voor datagedreven werken, waarmee gegevens beter beschikbaar komen voor analyse en sturing. Daarnaast is gewerkt aan het versterken van data governance, met een focus op procesgericht werken en het explicieter beleggen van dataverantwoordelijkheden.

Tot slot zijn de eerste verkenningen rond AI gestart. Daarbij hanteren we bewust een voorzichtige, waardegerichte benadering, met aandacht voor toegevoegde waarde en verantwoord gebruik. Dit vormt een eerste stap om samen te ontdekken welke mogelijkheden AI biedt voor het verbeteren en slimmer ondersteunen van onze processen.

## 7.6 Gemeente en huurdersbelangenvereniging

### 7.6.1 Bod en prestatieafspraken

Medio 2025 hebben we als VSW-corporaties ons bod 2026-2027 aangeboden aan de gemeente en huurdersbelangenverenigingen. Na de zomerperiode bespraken we het bod met deze partijen en stelden we gezamenlijk de Prestatieafspraken 2026-2027 op.

### 7.6.2 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Afgelopen jaar hebben we 7 keer een regulier overleg met het dagelijks bestuur van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel. We spraken op constructieve wijze onder andere over:

- landelijke en lokale ontwikkelingen
- het Bod 2026-2027
- nationale prestatieafspraken
- lokale prestatieafspraken 2026-2027
- onderhoud, renovatie en energetische trajecten
- nieuwbouwprojecten
- herstructurering H-flats en Salland
- klanttevredenheid
- de opzet van een klantenpanel
- Aedes benchmark 2025
- pilot Talma Borgh (toewijzing op basis van zorgvraag)
- organisatieontwikkelingen
- het meerwaarde onderzoek met betrekking tot een mogelijk fusie met Ons Huis.

Voor wat betreft het voorgenomen fusietraject hadden we ook separate overleggen hierover.

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- jaarlijkse huuraanpassing
- basiskwaliteit
- meerwaarde onderzoek fusie
- herbenoeming directeur-bestuurder

### 7.6.3 Gemeente Apeldoorn

In 2025 voerden de corporaties in VSW-verband 3 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 4 keer in 2025. Verder is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda. Voor 2025 waren de zes bestuurlijke prioriteiten: nieuwbouw, betaalbaarheid en beschikbaarheid, woningkwaliteit, duurzaamheid, vitale wijken en wonen en zorg.

## 7.7 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. Op 19 november 2025 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend, omdat ook Mooiland tot de VSW is toegetreden. 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 nieuwbouwpogave, leefbare en vitale wijken, acquisitie van locaties, de energietransitie, warmtenetten en het thema wonen en zorg.

Het bestuur heeft in 2025 7 maal vergaderd. Ook heeft er in 2025 een bijeenkomst plaatsgevonden voor alle bestuurders en managers van de corporaties.

### *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 werkerreinen in Apeldoorn. In de Prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties gezamenlijk 25 tot 30 standplaatsen met huurwoonwagen realiseren voor woonwagengebouwen De Autoriteit woningcorporaties (Aw) verleende met haar brief d.d. 30 september 2025 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.

### *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.

## 7.8 Verbindingen

Tabel 20: Overzicht van verbindingen, ultimo 2025

Verbinding	Rechtsvorm	Inbreng (€)	Schuld (€)	Verbinding in 2025	
				Lasten	Baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting			142.831	
Woonkeus	Stichting			6.257	
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting		527.436	677.849	
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie	50			
Verenigingen van eigenaren (25 VvE's)	Vereniging			459.314	
<b>Totaal</b>		<b>50</b>		<b>1.286.251</b>	

#### *'Duurzame energie Apeldoorn' (deA)*

We hebben een 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.

## **7.9 Uit het jaarplan 2025: nog niet gerealiseerd**

### *Proces, processturing en afdelingsoverstijgend werken*

In het jaarplan hadden we deze activiteit als één met de meeste prioriteit staan. De voorgenomen fusie maakte dat we deze activiteit niet hebben uitgevoerd. De verwachting was namelijk dat we dit samen met Ons Huis zouden oppakken bij de inrichting van de nieuwe organisatie. In het jaarplan 2026 komt dit punt – in iets gewijzigde vorm – weer terug.

### *Leren, continu verbeteren en eigenaarschap*

Ook hier gingen we anders mee om door de voorgenomen fusie. Zo wilden we onderzoeken of een methodiek omarmen ons hierbij kon helpen, maar dat hebben we door het fusievoornemen geparkeerd. Wel hebben we een start gemaakt met projectmatig werken en op ons jaarplan 2026 komt het investeren in een cultuur die leren en continu verbeteren stimuleert terug.

### *Arbeidsmarktcommunicatie*

Ook met deze activiteit uit het jaarplan 2025 gingen we niet aan de slag door het fusievoornemen. We gingen er vanuit dat we dit samen met Ons Huis gingen oppakken voor de nieuwe organisatie. In het jaarplan 2026 komt ook deze activiteit weer terug.

### *ESG rapportage*

Wederom een activiteit die we niet hebben opgepakt in verband met het fusievoornemen. Dit hadden we liever gedaan voor de nieuwe organisatie, in 2026 gaan we hiermee verder.

## 8 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.

### 8.1 Bestuur

#### 8.1.1 Bestuurder

Het bestuur van de organisatie werd in 2025 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:

- VSW, 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 Versnellingsstafel regio Stedendriehoek en bestuurlijk overleg Gelderse corporaties.

In 2025 bekleedde Rob van Beek geen nevenfuncties. Onderstaand overzicht geeft de salariëring van het bestuur in 2025 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT). Rob van Beek heeft aan permanente educatie gedaan en behaalde hiervoor 145,5 PE-punten over de periode 2023-2025, waarvan 40 PE-punten in 2025.

#### *Herbenoeming*

In 2025 heeft een herbenoeming plaatsgevonden. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw is Rob van Beek per 1 september 2025 herbenoemd tot directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar tot 31 augustus 2029.

*Tabel 21: Salariëring directeur-bestuurder, 2025*

<b>Specificatie</b>	
Functie	Directeur-bestuurder
Dienstbetrekking	Ja, tot 31 augustus 2029
Omvang	Voltijd
Bezoldiging, waarvan	€ 204.601
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 182.073
Werkgeversbijdrage pensioen	€ 22.528

#### 8.1.2 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. Halverwege 2025 was er een kennismakingsgesprek met een nieuw contactpersoon bij de Aw. Daarnaast deden we mee aan een thematisch onderzoek dat de Aw heeft uitgevoerd naar integriteit bij de uitvoering van onderhoud.

#### *Oordeelsbrief Autoriteit Woningcorporaties*

Met haar brief van 29 november 2025 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2024. De Aw is van mening dat De Goede Woning in 2024 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*

Op 31 juli 2025 ontvingen wij de borgingsbrief van het WSW. Hierin concludeert het WSW dat De Goede Woning financieel solide is en als borgbaar wordt beoordeeld. Op 11 december volgde de jaarlijkse risicobeoordeling. Op basis van deze beoordeling classificeert het WSW het risicoprofiel van De Goede Woning als gemiddeld tot laag. Daarmee ziet het WSW ons als een financieel gezonde corporatie met een omvangrijke opgave.

Onze ambities op het gebied van groei, verbetering en verduurzaming blijven onverminderd stevig. De realisatie hiervan blijft echter afhankelijk van externe factoren, zoals de beschikbaarheid van binnenstedelijke ontwikkellocaties en de voortgang van warmtenetten.

Volgens het WSW voldoen wij naar verwachting aan het geldende normenkader. Wel kan op middellange termijn bijsturing nodig blijken. De uitgevoerde scenarioanalyses laten zien dat wij daarbij over voldoende financiële wendbaarheid beschikken.

## **8.2 Risicomanagement**

### **8.2.1 Organisatie van risicomanagement**

De directeur-bestuurder, de managers en medewerkers zijn integraal verantwoordelijk voor de beheersing en het signaleren van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden, processen en activiteiten. Kortom: het signaleren van risico's is de verantwoordelijkheid van iedereen in de organisatie.

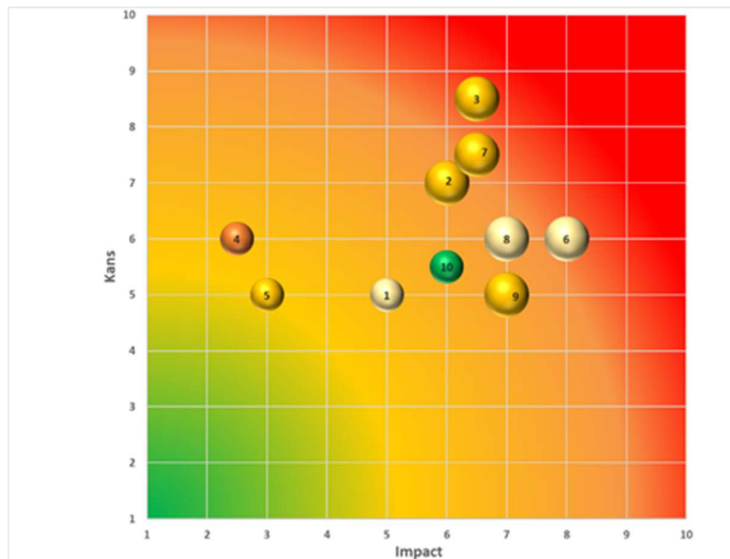
De managers identificeren de risico's, treffen de noodzakelijke beheersmaatregelen en zorgen voor een goede documentatie. De directeur-bestuurder stelt het beleid en de kaders vast en informeert de RvC indien nodig. De adviseur control en interne beheersing adviseert over de relevante beleidsrichtlijnen, faciliteert risicomanagement-activiteiten, bewaakt de uitvoering door middel van toetsing op de werking van beheersmaatregelen en rapporteert hierover aan het management. De bestuurscontroller voert interne audits uit en adviseert de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over de controle-omgeving. Dit gebeurde vanzelfsprekend ook in 2025.

## 8.2.2 Risicobereidheid

De Goede Woning heeft een lage risicobereidheid als het gaat om risico's die de financiële gezondheid kunnen bedreigen. Echter om de ambitie en volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren, zijn we bereid op individuele projecten waar nodig verantwoord risico te nemen. Voorwaarde hierbij is wel dat we wendbaar blijven en de grenzen van onze financiële continuïteit op basis van het normenkader Aw/WSW niet geraakt worden.

## 8.2.3 Strategische risico's

*Figuur 4: Strategische risico's 2025*



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

De strategische risico's zijn medio 2025 besproken in het MT en deze bespreking heeft niet geleid tot herziening van de strategische risico's. Wel zijn de strategische risico's opgenomen in het operationele control-framework, zodat de beheersing wordt doorvertaald van strategie naar uitvoering.

*Figuur 5: Koppeling tussen doelstellingen en strategische risico's*

Kompas	Strategische risico's
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ meer mensen een #GOEDE woning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• betaalbaarheid ■</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ duurzaam #GOED wonen: nu en later</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beschikbaarheid ■</li> <li>• duurzaamheid ■</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ samen #GOEDE buurten bouwen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• informatiebeveiliging en cyber ■</li> <li>• kwaliteit bezit ■ ■</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (ge)woon #GOEDE dienstverlening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veiligheid en klimaat ■ ■ ■</li> <li>• leefbaarheid ■</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ #GOED (samen)werken en ondernemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• organisatie en personeel ■</li> <li>• datamanagement en stuurinformatie ■</li> <li>• renterisico ■ ■ ■</li> </ul>

### 8.2.4 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.

In 2025 is het fraudekader geactualiseerd, waarbij de adviezen uit de fraudepublicaties van de Aw zijn opgevolgd. De frauderisico's zijn verder opgenomen in het operationele control-framework van de in 2025 geactualiseerde processen. Voor de processen die nog niet geactualiseerd zijn, hebben aanvullende toetsen plaatsgevonden op fraude. De uitkomsten van de toetsen hebben geen aanleiding gegeven voor aanvullende toetsen.

### 8.2.5 Integere bedrijfsvoering

In het najaar van 2025 heeft een integriteitsprogramma plaatsgevonden, bestaande uit een workshop voor het Management Team, een plenaire presentatie voor alle medewerkers en aanvullend hebben gesprekken plaatsgevonden over het onderwerp in alle afdelingsoverleggen. Dit programma wordt in 2026 afgerond.

## 8.3 Ondernemingsraad

In het verslagjaar zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de ondernemingsraad (OR). De OR voerde 6 keer een reguliere overlegvergadering met de directeur-bestuurder en HRM. Verder stond het jaar in het teken van het voorgenomen fusietraject. In dit traject werd de OR begeleid door een externe adviseur.

De fusievoorbereidingen zorgden voor aanvullende overlegmomenten, zowel intern als met de ondernemingsraad van de andere corporatie. De OR nam daarnaast deel aan diverse werkateliers die onderdeel waren van het fusieproces. De externe OR-adviseur, die de OR ondersteunt en adviseert, was nauw betrokken bij de voorbereiding van de instemmingsaanvragen en het beoordelen van de fusiedocumentatie.

Tijdens de reguliere overlegvergaderingen is de OR geïnformeerd en betrokken geweest bij uiteenlopende thema's, waaronder werving & selectie, formatieontwikkeling, het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek, secundaire voorwaarden en arbo zaken. Conform de governance structuur vond tevens het jaarlijkse overleg met de Raad van Commissarissen plaats.

De OR heeft in het verslagjaar advies uitgebracht of instemming verleend op de volgende onderwerpen:

- herbenoeming bestuurder (advies)
- benoeming preventiemedewerker (instemming)
- Arbobeleid (instemming)

- Ontwikkelen & Belonen (instemming)
- openingstijden rondom feestdagen (advies)
- Leermanagementsysteem (samenwerking met De Corporatie Academie) (instemming)
- verplichte verlofdagen 2026 (advies)

De OR heeft een tweedaagse interne training gevolgd over de Wet op de ondernemingsraden, verzorgd door de adviseur van de OR. Daarnaast volgde de OR een externe training tijdens de Corporatie medezeggenschapsdagen.

## 9 Financiële prestaties

Als maatschappelijke woningcorporatie zetten wij onze middelen doelmatig en verantwoord in, zodat we maximaal bijdragen aan onze volkshuisvestelijke opgaven. Over de inzet van onze middelen leggen we transparant verantwoording af. Onze bedrijfsvoering blijft gestoeld op solide financiële sturing en een robuust systeem van risicobeheersing, zodat we ook in een financieel uitdagende omgeving de continuïteit op de korte én lange termijn kunnen waarborgen.

De planning en control cyclus (P&C cyclus) vormt de basis voor onze integrale sturing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Vanuit deze cyclus verbinden we onze activiteiten aan ons kompas, de portefeuillestrategie 2024–2040 en overige beleidskaders. In 2025 hebben we de cyclus verder aangescherpt, onder meer door het versterken van risicomangement en scenario-denken, passend bij de dynamiek van de markt en de groeiende maatschappelijke opgaven. Onze ambities blijven passend binnen de beschikbare financiële kaders.

### 9.1 Sturen

Onze kasstroomoverzichten blijven het fundament van onze financiële sturing. Ze geven inzicht in onze inkomsten en uitgaven en vormen de basis voor investeringsafwegingen. De opgaven voor 2025 zijn aanzienlijk: de vraag naar betaalbare huurwoningen blijft structureel hoog, de verduurzamingsopgave versnelt door aangescherpte klimaatdoelstellingen, en de druk op leefbaarheid blijft toenemen.

Daarbij wordt 2025 gekenmerkt door een aantal ontwikkelingen die onze financiële ruimte beïnvloeden:

- Rentevolatiliteit en stijgende kapitaalkosten zetten onze investeringsruimte verder onder druk.
- Bouwkosten blijven hoog, waardoor nieuwbouwcomplexiteit en risico's toenemen.
- Landelijke reguleringsmaatregelen rondom betaalbaarheid, zoals huuraanpassingen en normeringen voor middenhuur, hebben directe impact op onze toekomstige kasstromen.
- Versnelde verduurzaming vraagt om forse investeringen in onze bestaande voorraad, mede door strengere energienormen.
- Arbeidsmarktkrapte leidt tot hogere inhuur- en uitvoeringskosten.

Deze context vroeg in 2025 om scherper prioriteren, bewuste timing van investeringen en consequente afwegingen: iedere euro moet maximaal bijdragen aan onze maatschappelijke doelen. Het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders blijft daarin een centraal uitgangspunt.

#### *Interne financiële kaders*

Om financieel gezond te blijven hanteren wij interne signaalwaarden als vroegtijdige indicatoren binnen onze financiële sturing. Ze zijn bewust strenger dan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De signaalwaarden dienen niet als harde grens, maar als instrument om tijdig te bepalen of en hoe we moeten bijsturen om te voorkomen dat we de externe normen raken.

In 2025 hebben wij onze kaders opnieuw getoetst op robuustheid. Dat deden we via strategische risicosessies en geactualiseerde scenarioanalyses, waarin met name hogere renteverwachtingen, stijgende investeringskosten en de effecten van betaalbaarheidsregulering zijn meegenomen.

De tabel hierna geeft de geactualiseerde financiële kaders voor 2025 weer.

Tabel 22: Beoordelingskader versus realisatie

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2025	Realisatie 2024
<b>Continuïteitsratio's</b>				
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,40	≥ 1,9	3,87	3,65
Loan to value (LTV)	≤ 70%	≤ 60%	28,8%	28,6%
Solvabiliteit	≥ 30%	≥ 35%	64,9%	63,3%
<b>Discontinuïteitsratio's</b>				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 60%	16,9%	18,6%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 70%	18,2%	20,1%

In 2025 voldoet de Goede Woning aan de externe normen en interne signaalwaarden voor alle kengetallen. De verschillen ten opzichte van vorig jaar zijn beperkt. De ICR is licht gestegen door een hogere operationele kasstroom door hogere huurontvangsten en lagere onderhoudsuitgaven. De Loan to Value en solvabiliteit zijn in lijn met vorig jaar. De dekkingsratio en onderpand ratio zijn iets verbeterd doordat de marktwaarde van ons bezit meer is gestegen dan de marktwaarde van de leningen.

## 9.2 Financiële prestaties

Ons financieel beleid is gericht op het borgen van de continuïteit van de organisatie, zowel op korte als op lange termijn. Daarbij streven we ernaar om – gemiddeld over de eerste vijf jaar van de meerjarenbegroting – te voldoen aan de externe normen van de toezichhouders. We richten ons op het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt, het realiseren van voldoende rendement op onze vastgoedportefeuille en het voldoen aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Additionele financiering wordt ingezet voor investeringen die leiden tot structurele verbetering van toekomstige kasstromen. Dat betekent dat nieuwbouwprojecten in de meeste gevallen (grotendeels) met vreemd vermogen worden gefinancierd. In 2025 is dit extra relevant door de combinatie van hoge investeringsopgaven, stijgende rente en de noodzaak om de nieuwbouwportefeuille financieel robuust te houden.

Woningverbetering en verduurzaming van het bestaand bezit financieren we waar mogelijk vanuit de lopende exploitatie, omdat deze investeringen vaak een lager financieel rendement hebben maar wél maatschappelijke waarde creëren en bijdragen aan lagere woonlasten voor onze huurders. De maatschappelijke effectiviteit van elke investering weegt in 2025 zwaarder mee door de toenemende nadruk op betaalbaarheid, leefbaarheid en versnelling van de verduurzamingsopgave.

Onze financiële prestaties bewaken we door integraal te sturen op drie pijlers: vermogen, rendement en financiering. Deze sturingsdriehoek ondersteunt ons bij het maken van gebalanceerde keuzes in een financieel complexer wordende omgeving. In 2025 is het nieuwe investeringsstatuut vastgesteld, waarin geactualiseerde kaders zijn opgenomen voor zowel nieuwbouw als woningverbetering. De kaders sluiten aan op de huidige marktdynamiek, hogere risico's, veranderde rentepaden en aangescherpte interne signaalwaarden. Hierdoor kunnen we investeringsbeslissingen nog beter onderbouwen en onze middelen doelmatig en gericht inzetten.

### 9.2.1 Resultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2025 af met een positief resultaat na belasting van € 91,1 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed van € 88,1 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 2025	Begroting 2025	Vershil realisatie 2025 – begroting 2025	Realisatie 2024	Vershil realisatie 2025 – realisatie 2024
Huren en opbrengsten servicecontracten	66.805	66.955	-150	63.955	2.850
Overige bedrijfsopbrengsten	6	188	-182	236	-230
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	66.811	67.143	-332	63.717	2.620
Personeelskosten	6.905	7.625	-720	6.648	257
Onderhoudslasten	20.625	28.779	-8.154	23.182	-2.557
Leefbaarheid	519	600	-81	546	-27
Lasten servicecontracten	3.982	3.758	224	4.580	-598
Overige bedrijfslasten	9.797	9.949	-152	9.421	376
Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen	41.828	50.711	-8.883	43.903	-2.549
Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten	24.983	16.432	8.551	19.814	5.169
Financiële baten en lasten	-6.033	-6.925	892	-5.506	-527
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	18.950	9.507	9.443	14.308	4.642

#### Operationeel resultaat ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten bedraagt € 19,0 miljoen en is € 9,5 miljoen hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk door:

- Lagere personeelskosten (- € 0,7 miljoen) doordat diverse formatieplekken zijn ingevuld met inhuur waarvan de kosten worden verantwoord onder overige bedrijfslasten.
- Lagere onderhoudslasten (- € 8,2 miljoen) voornamelijk door lagere kosten planmatig onderhoud (- € 8,5 miljoen). Dit komt voornamelijk door:
  - Bij diverse projecten was de uitgave begroot als planmatig onderhoud maar bleek aan voldoende criteria te voldoen om het als investering aan te merken. Dit geeft voor het planmatig onderhoud een onderschrijding van € 2,1 miljoen.
  - Bij het project vervanging van de dakbedekking van Dokzuid is een deel van de werkzaamheden al in 2024 uitgevoerd en er was een positief aanbestedingsresultaat. Hierdoor is voor dit jaar een onderschrijding van bijna € 1 miljoen.
  - Het vervangen van badkamers, keukens en toiletten was voor diverse complexen begroot. In de praktijk was vervanging nog niet nodig of wilde de huurders de vervanging niet. Resultaat is een onderschrijding van € 2,7 miljoen.
  - Een aantal projecten hebben nog een doorloop naar 2026 (- € 2,3 miljoen).
- Zie voor een beschrijving van de procesmatige ontwikkelingen § 4.3.2.
- Lagere overige bedrijfslasten van € 0,2 miljoen : ondanks beperkt totaal wel overschrijding inhuur € 0,8 miljoen en een onderschrijding door met name extra bijdrage liquiditeitstekort BWSA niet begroot € 0,6 miljoen.
- De financiële lasten zijn lager dan begroot, doordat we minder leningen hebben aangetrokken.

#### Operationeel resultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat uit verhuuractiviteiten is € 4,6 miljoen hoger dan in 2024. Dit komt voornamelijk door:

- Een stijging van de huuroopbrengsten, vooral door opgeleverde nieuwbouw, de jaarlijkse huuraanpassing (4,5% huurverhoging in 2025) en huurharmonisatie.

- De onderhoudskosten die € 2,5 miljoen lager zijn dan vorig jaar. Dit komt vooral door minder kosten voor planmatig onderhoud (- € 2 miljoen) door lage deelname aan projecten en doorloop van kosten naar 2026. Daarnaast waren de kosten van mutatieonderhoud lager door minder woningen met duur mutatieonderhoud. In 2025 is extra aandacht geweest voor het mutatieproces en de kosten hiervan, zie ook § 6.1.2.
- Lagere servicekosten als gevolg van met name uitbetaling subsidie voortijdelijke tegemoetkoming blokaansluiting in 2024, lagere prijzen en lager verbruik bij WKO/Pellet installaties.
- De overige bedrijfslasten zijn met € 0,4 miljoen gestegen zijn door met name extra bijdrage liquiditeitstekort BWSA en hogere zakelijke lasten/advieskosten.
- De financiële lasten zijn € 0,5 miljoen hoger doordat we extra leningen hebben aangetrokken om onze activiteiten te kunnen financieren.

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

Omschrijving	Realisatie 2025	Begroting 2025	Vershil realisatie 2025 – begroting 2025	Realisatie 2024	Vershil realisatie 2025 – realisatie 2024
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	18.950	9.507	9.443	14.308	4.642
Resultaat verkoop	2.241	652	1.589	1.169	1.072
Belastingen en resultaat deelnemingen	-2.194	-2.848	654	-2.977	783
Waardeveranderingen	72.118	11.229	60.889	73.424	-1.306
Resultaat na belastingen	91.115	18.540	72.575	85.924	5.191

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

Het resultaat na belastingen is € 72,5 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen. Deze bestaat vooral uit:

- Hoger verkoopresultaat door meer verkopen (realisatie: 14 woningen, begroot: 7 woningen).
- Hogere waardeveranderingen door:
  - Een hogere waardestijging van ons vastgoed in exploitatie (56,7 miljoen). Dit was € 88,1 miljoen, terwijl er € 31,4 miljoen begroot was. Dit is de waardestijging van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het handboek marktwaardering.
  - Onrendabele investeringen nieuwbouw is € 7,9 miljoen lager dan begroot met name doordat diverse projecten later starten dan begroot (€ 4,2 miljoen), project Steenbeek in 2024 reeds gestart was (€ 2,3 miljoen) en vrijval onrendabele top diverse projecten door lagere stichtingskosten dan begroot en hogere marktwaarde dan begroot (€ 1,4 miljoen).
  - Onrendabele investeringen bestaand bezit is € 4,8 miljoen hoger dan begroot, voornamelijk door een complex in Kerschoten waar verduurzaming eerder is gestart dan begroot.
  - Lagere onrendabele investering dan begroot op de aankoop van een complex (- € 0,9 miljoen).

#### Resultaat na belasting ten opzichte van vorig jaar

Het resultaat na belastingen is € 5,2 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit komt voornamelijk door:

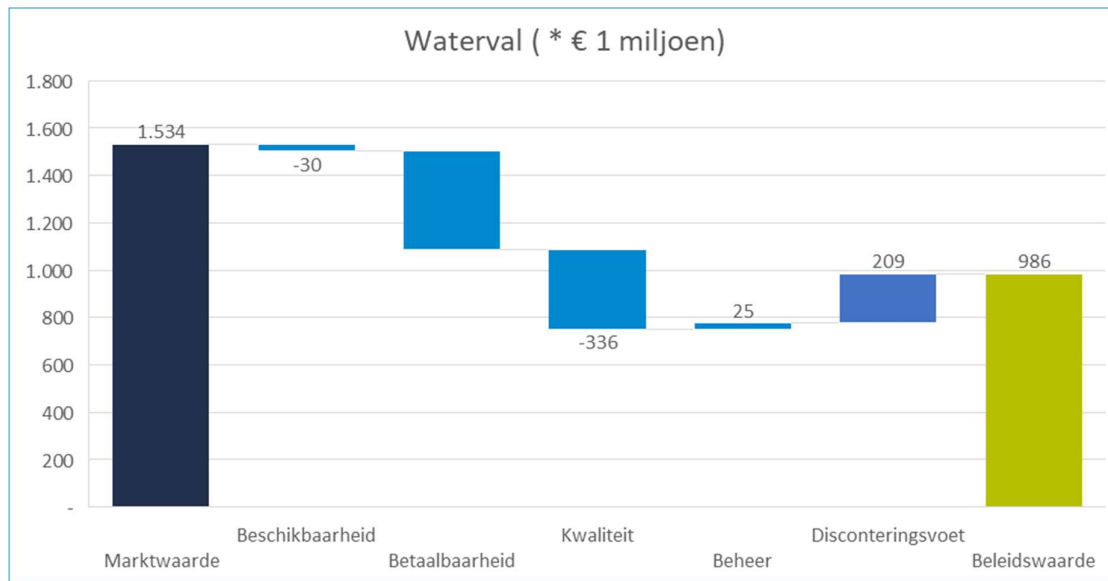
- Hoger verkoopresultaat door een hoger verkoopresultaat op de gerealiseerde verkopen.
- Lagere waardeveranderingen door:
  - een hogere waardestijging van ons vastgoed in exploitatie, welke € 11,4 miljoen hoger was dan vorig jaar.
  - Onrendabele investeringen nieuwbouw van € 4,5 (2024: - € 7,5 miljoen). Vrijval van het onrendabele deel van investeringen nieuwbouw in 2024 werd veroorzaakt door diverse projecten welke goedkoper waren dan begroot en de marktwaarde was gestegen.



een corporatie een lager risicoprofiel heeft dan een belegger wordt in de beleidswaarde een lagere sociale disconteringsvoet toegepast dan in de marktwaarde.

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 DCF -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.

**Figuur 7: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze beleidswaarde, ultimo 2025**



*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 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 beleidswaarde is 64% van de marktwaarde. De verschillen zijn in de tabel hierboven visueel weergegeven. Ten op zichte van vorig jaar daalt de afslag voor beschikbaarheid. De beleidswaarde gaat uit van het doorexpluiten van ons bezit terwijl de marktwaarde de hoogste waarde geeft van uitponden (verkopen) of doorexpluiten. Doordat meer woningen reeds in de marktwaarde op basis van het doorexploteerscenario worden gewaardeerd is de afslag kleiner. Daarnaast stijgt de afslag voor betaalbaarheid op basis van het huurbeleid en is er een lagere afslag voor de disconteringsvoet omdat het verschil tussen de sociale disconteringsvoet en deze in de marktwaarde kleiner is.

De beleidswaarde is met 8,2% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral door een stijging van de contractuur als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en hogere huur bij mutatie (beleidshuur) als gevolg van het aangepaste huurbeleid. De stijging van de toekomstige verwachte onderhoudskosten geeft daarnaast een drukkend effect op de beleidswaarde.

Tabel 1: Waardering van ons bezit (x € 1 miljoen)

	2025	2024	Vershil	Vershil %
Marktwaarde	1.534	1.436	98	6,8%
Beleidswaarde	986	911	75	8,2%
Beleidswaarde / marktwaarde	64%	63%		

#### Beleidsmatige beschouwing op ons vermogen

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, maar die armslag is minder groot dan op basis van de marktwaarde lijkt. Dit komt doordat het grootste deel van de waardestijging niet direct realiseerbaar is binnen ons volkshuisvestelijk kader.

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 2025 en in overeenstemming met de voor 2025 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 leidt boekhoudkundig tot een hoger eigen vermogen, maar dit vermogen is slechts beperkt realiseerbaar. Het verhoogt dus niet onze feitelijke financiële ruimte om extra investeringen te doen.

Op 31 december 2025 is in totaal € 754 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2024: € 693 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 om de marktwaarde van het DAEB-bezit daadwerkelijk te realiseren zijn beperkt. Dit komt door wettelijke kaders (zoals verkooprestricties en gereguleerde huurprijzen) én door maatschappelijke ontwikkelingen, waaronder demografische trends en de blijvende vraag naar sociale 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 wordt bij mutaties slechts in uitzonderlijke gevallen de huur verhoogd tot de markthuur. Ook liggen de werkelijke onderhoudslasten hoger dan de in de marktwaarde gehanteerde normkosten, omdat wij uitgaan van een hogere kwaliteitsambitie voor ons bezit. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

### 9.3 Treasury

Terwijl we dagelijks werken aan goede en betaalbare woningen, speelt zich achter de schermen een wereld af die minder zichtbaar is, maar minstens zo bepalend voor wat we kunnen betekenen voor onze huurders. Het is de wereld van treasury: het zorgvuldig beheren van onze financiering, het spreiden van risico's en het bewaken van onze financiële ruimte om te kunnen blijven bouwen, verduurzamen en investeren in leefbare

wijken.

In een tijd waarin rentestanden schommelen, ambities groeien en investeringsprojecten steeds complexer worden, is het belangrijker dan ooit dat onze financiële basis stevig staat. Treasury is het kompas dat ons helpt die koers vast te houden. Door slim te plannen, risico's te beperken en tijdig de juiste financiering aan te trekken, zorgen we ervoor dat we onze maatschappelijke opgave duurzaam kunnen blijven waarmaken.

#### *Financiering in 2025*

Onze leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 284,1 miljoen. Dit bedrag is inclusief een roll-overfaciliteit, waarvan € 7,0 miljoen is opgenomen. In 2025 hebben we in totaal € 5,0 miljoen aan leningen afgelost (in 2024 € 24,7 miljoen); een mix van € 2,0 miljoen aan annuïtaire leningen en € 3,0 miljoen aan aflossing op onze rollover. Daartegenover staat dat we € 25 miljoen aan nieuwe geborgde financiering hebben aangetrokken om onze investeringen mogelijk te maken (in 2024 € 45 miljoen). De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille bedraagt eind 2025 18,2 jaar (2024: 18,2 jaar), en de gemiddelde rentevoet komt uit op 2,35% (2024: 2,25%). Onze herfinancieringsopgave voor 2026 bedraagt € 6,7 miljoen.

#### *Spreiding van renterisico's*

We vinden het belangrijk dat onze financiering niet kwetsbaar is voor grote schommelingen in de rente. Daarom monitoren we ons renterisico op twee manieren: Op basis van de bestaande contracten, en op basis van de totale toekomstige kasstromen (bedrijfseconomische methode).

Voor beide methoden hanteren we een bovengrens van 15% van de leningenportefeuille van het voorgaande jaar. Het contractuele renterisico blijft binnen die norm. Bij de bedrijfseconomische methode zien we de komende jaren (2025-2028) een overschrijding. Dit komt vooral door de omvang van de geplande investeringen, die voor een belangrijk deel extern gefinancierd moeten worden. In hoeverre deze overschrijding daadwerkelijk optreedt, hangt af van de snelheid waarmee projecten worden gerealiseerd.

#### *Bijdrage aan BWSA*

Op 30 september 2025 verleende de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw) ons een ontheffing voor het verschaffen van vermogen aan Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA). De ontheffing is gebaseerd op art. 21a lid 3 Woningwet en art. 12 lid 1 sub c en d Btiv en ziet op onze bijdrage aan het begrote liquiditeitstekort 2025-2027 van BWSA. Voor De Goede Woning is het maximum vastgesteld op € 1.875.000. Daarnaast is op grond van art. 118a Woningwet ontheffing verleend om DAEB middelen via de niet DAEB tak door te zetten naar BWSA, onder de voorwaarde dat deze middelen direct aan BWSA worden verstrekt. Deze besluiten borgen dat de middelen uitsluitend voor DAEB werkzaamheden en de DAEB doelgroep worden ingezet en dat onze financiële continuïteit gewaarborgd blijft.

#### *Borgingsruimte 2025-2027*

Het WSW beoordeelde onze dPi2024/MJB 2025 als realistisch en handhaaft dat we financieel solide en wendbaar zijn. Het borgingsplafond is vastgesteld op € 305,2 miljoen (2025), € 354,2 miljoen (2026) en € 426,7 miljoen (2027). Daarbij paste het WSW negatieve correcties toe op de DAEB financieringsbehoefte van € 11,0 miljoen (2025), € 9,9 miljoen (2026) en € 18,0 miljoen (2027) vanwege achterblijvende investeringsrealisatie; ook is voor 2025 een positieve werkkapitaalcorrectie van € 2,1 miljoen meegenomen. Daarnaast verstrekte het WSW een borgbaarheidsverklaring, waarmee we binnen dit plafond geborgde leningen kunnen aantrekken, onder de gebruikelijke voorwaarden.

#### *Strategisch programma: obligolening*

De obligolening vormt een vast onderdeel van het borgstelsel van het WSW. Hiermee dragen corporaties gezamenlijk bij aan de financiële buffers die nodig zijn om het borgstelsel te laten functioneren. De omvang

van de obligolening bedraagt jaarlijks 2,6% van de totale geborgde schuldpositie per 31 december, waarbij roll-overleningen voor 75% meetellen.

Voor 2025 ziet dit er als volgt uit:

- Hoofdsom 2024: € 6,6 miljoen
- Geborgde schuld per 31-12-2024: € 260,4 miljoen
- Nieuwe hoofdsom 2025: € 6,8 miljoen
- Nieuwe voorwaarden (30-11-2025): 0,55% opslag boven Euribor + 0,24% bereidstellingsprovisie

## 9.4 Fiscaliteiten

Onze fiscale visie vormt een integraal onderdeel van onze volkshuisvestelijke missie. We zetten fiscale middelen doelmatig en rechtmatig in, zodat zoveel mogelijk financiële ruimte beschikbaar blijft voor onze kerntaak: het realiseren en beheren van betaalbare en kwalitatief goede woningen. Daarbij streven wij naar een open, transparante en professionele relatie met de Belastingdienst en andere toezichthouders. Het uitgangspunt is dat wij onze fiscale positie zorgvuldig beheersen, onzekerheden minimaliseren en tijdig anticiperen op relevante wet- en regelgeving. De hiermee behaalde besparingen komen ten gunste van onze volkshuisvestelijke opgave. Onze fiscale visie laat zich voor 2025 als volgt karakteriseren:

- **Volledige duidelijkheid over fiscale posities**  
Wij streven ernaar dat er aan het einde van het boekjaar geen materiële onzekerheden bestaan over onze fiscale standpunten in de jaarrekening.
- **Efficiënte en beheersbare belastingprocessen**  
Wij richten fiscale processen efficiënt en toekomstbestendig in, met aandacht voor digitalisering, procesinrichting en tijdige afstemming met interne betrokkenen.
- **Een robuust fiscaal beheersingssysteem**  
Onze fiscale processen worden zodanig ingericht dat aangiften (BTW, Vpb, LB) vanuit het proces juist, volledig en controleerbaar zijn. Hierbij hoort een adequate functiescheiding, interne beheersmaatregelen en periodieke monitoring.
- **Open en transparante samenwerkingsrelatie met de Belastingdienst**  
Wij hanteren een open houding in fiscale aangelegenheden en stralen dit ook actief uit. Wij streven naar tijdige afstemming van relevante onderwerpen, waaronder nieuwe activiteiten of complexe fiscale casussen.
- **Proactief overleg vooraf**  
Fiscale vraagstukken bespreken wij bij voorkeur vooraf met de Belastingdienst, zodat onze fiscale posities voorspelbaar, uitlegbaar en goed verdedigbaar zijn.

### *Beheersing fiscale risico's*

Het monitoren en beheersen van fiscale risico's is een structureel onderdeel van onze bedrijfsvoering. We stemmen hierover periodiek af met onze externe adviseur en maken gebruik van ons tax control framework, waarin de belangrijkste fiscale risico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn vastgelegd. Dit framework sluit naadloos aan op het bredere interne beheersingskader en de governancestructuur van De Goede Woning.

Binnen onze fiscale commissie bespreken wij regelmatig fiscale ontwikkelingen en de actuele fiscale positie van onze vastgoedprojecten. De commissie bestaat uit interne specialisten en onze externe adviseur, waardoor kennis, onafhankelijkheid en continuïteit geborgd zijn.

### *Taxplanning VPB.*

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2023 zijn ingediend. De Belastingdienst heeft de aanslagen tot en met 2022 definitief opgelegd conform de ingediende aangiften. Over 2023 is nog geen definitieve aanslag opgelegd. De aangifte over 2024 is in het eerste kwartaal van 2026 ingediend.

Wij hebben bezwaar aangetekend tegen de definitieve aanslagen 2021 en 2022. Het bezwaar richt zich tegen de toepassing van de generieke renteaftrekbepanking op grond van de Europese ATAD1-richtlijn. Er zijn meerdere corporaties die bezwaar hebben aangetekend tegen de ATAD. Onze externe adviseur heeft een coördinerende rol in de bezwaarprocedure en eventuele vervolgstappen.

## 10 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.

### *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. Hiermee lopen we zowel bij nieuwbouw als bij renovaties het risico op vertraging.

### *UF-schuim in woningen*

Inmiddels is bekend dat het gebruik van UF-schuim bij na-isolatie kan leiden tot gezondheidsproblemen omdat er (teveel) formaldehyde vrij kan komen. We hebben in beeld gebracht bij welke woningen er recent UF-schuim is toegepast en metingen gedaan. De gemeten waardes formaldehyde vallen vooralsnog mee. We verwachten hier geen claims of vergaande maatregelen die we moeten nemen.

### *Nieuw kabinet en nieuwe gemeenteraad*

De komst van een nieuw kabinet en een vernieuwde gemeenteraad kan leiden tot gewijzigde beleidskaders en financiële uitgangspunten. Mogelijke aanpassingen in landelijke regelgeving, zoals op het gebied van huurbeleid of investeringsruimte, kunnen invloed hebben op onze meerjarenplanning. Ook lokaal kunnen nieuwe prioriteiten of accenten in het woonbeleid gevolgen hebben voor de uitvoering van onze opgaven. Deze ontwikkelingen brengen onzekerheden met zich mee die we nauwgezet volgen, zodat we tijdig kunnen bijsturen waar nodig.

### *Mondiale ontwikkelingen*

Mondiale spanningen en conflicten, waaronder de aanhoudende oorlog in het Midden-Oosten, zorgen voor onzekerheid op de internationale energie- en grondstoffenmarkten. Hierdoor kunnen prijzen van onder andere olie en gas verder stijgen, wat leidt tot hogere kosten voor huishoudens. Deze druk op de betaalbaarheid vergroot het risico dat huurders vaker in betalingsproblemen komen. Wij volgen deze ontwikkelingen nauwlettend, omdat ze direct invloed kunnen hebben op onze huurinkomsten en onze inzet op tijdige signalering en ondersteuning van huurders.

## 11 Kengetallen

Tabel 2: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2021	2022	2023	2024	2025
1. Zelfstandige woonegelegenheden	7.743	7.766	7.794	7.819	7.840
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	58	58
3. Onzelfstandig: woonwagens/ standplaatsen	104	99	96	93	92
4. Intramurale zorg	158	158	158	158	159
5. Garages/ parkeerplaatsen	696	694	698	670	682
6. Overige verhuureenheden	144	143	142	142	140
<b>Totaal</b>	<b>8.906</b>	<b>8.921</b>	<b>8.949</b>	<b>8.940</b>	<b>8.971</b>

Tabel 3: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2021	2022	2023	2024	2025
1. In exploitatie: aantal opgeleverd nieuwbouw	18	41	19	77	92
2. In exploitatie: aantal teruggekocht	11	15	12	7	17
3. Uit exploitatie: aantal (toekomstige) sloop	-2	-24	0	-48	-78
4. Uit exploitatie: aantal verkocht	-7	-11	-5	-9	-7
5. Overig	-4	-3	-1	-8	-4

Tabel 4: Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2021	2022	2023	2024	2025
1. Goedkoop	1.008	944	952	845	787
2. Betaalbaar	5.800	5.641	5.777	5.639	5.653
3. Duur	713	978	963	1302	1303
4. Middenhuur	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	219
5. Boven liberalisatiegrens	387	363	259	184	28
<b>Totaal</b>	<b>7.908</b>	<b>7.926</b>	<b>7.951</b>	<b>7.970</b>	<b>7.990</b>

Tabel 5: Verhuren van woningen

Verhuren van woningen	2021	2022	2023	2024	2025
1. Mutatiegraad (%)	7,2	6,7	6,7	6,8	6,4
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	7.040	6.984	7.034	7.247	7.629
3. Huurachterstand in % jaarhuur	1,1	1,1	1,1	0,9	0,9
4. Huurderving in % jaarhuur	0,88	0,9	1,21	1,17	0,94

Tabel 6: Kosten van onderhoud van de woningen

Soort onderhoud	2021	2022	2023	2024	2025
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	6.341	7.997	11.362	9.878	8.367
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	791	879	1.235	1.126	995
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.248	1.223	1.799	1.817	1.558
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	2.039	2.101	3.033	2.943	2.554

Tabel 7: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2021	2022	2023	2024	2025
1. Loan to Value o.b.v. beleidswaarde*	32,80%	25,80%	36,40%	28,60%	28,40%
2. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde*	58,60%	66,00%	51,90%	63,30%	65,30%
3. Interest Coverage Ratio (ICR)	3,14	2,89	2,84	3,65	3,87
4. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	2,7%	2,4%	2,3%	2,3%	2,4%
5. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	26.700	27.300	28.800	31.200	33.500
6. Bedrijfslasten per woning (€)	2.819	2.169	1.899	1.965	2.050

\* 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 8: Personeelsbezetting, ultimo jaar*

Personeelsbezetting	2021	2022	2023	2024	2025
1. Aantal fte (excl. detachering)	65,3	70,3	72,39	80,3	81,3
2. Aantal personeelsleden	73	77	80	87	88
3. Aantal woningen per fte	119,6	111,4	108,5	98,2	97,1

## 12 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

### 12.1 Inleiding

Met genoegen presenteert de Raad van Commissarissen het jaarverslag over het afgelopen verslagjaar. Een jaar waarin De Goede Woning opnieuw heeft laten zien dat wendbaarheid, professionaliteit en maatschappelijke betrokkenheid hand in hand kunnen gaan. Voor de RvC stond 2025 in het teken van zorgvuldige afwegingen, strategische keuzes en het bewaken van continuïteit in een sector die volop in beweging is.

Een belangrijk traject was het meerwaarde onderzoek naar een mogelijke fusie met Ons Huis. Dit proces is met grote zorgvuldigheid doorlopen, met oog voor de meerwaarde die een samenwerking zou kunnen bieden aan huurders, de organisatie en de volkshuisvesting binnen Apeldoorn en de regio. Dat de huurdersorganisatie van de beoogde fusiepartner uiteindelijk heeft besloten geen instemming te verlenen, was een teleurstelling, maar ook een uitkomst die de RvC heeft te respecteren. Het besluit markeert het einde van dit specifieke traject, maar niet van de ambitie om te blijven zoeken naar manieren om onze maatschappelijke impact te vergroten. De inzichten die het onderzoek heeft opgeleverd, nemen we hierin mee.

Daarnaast stond de herbenoeming van de directeur-bestuurder op de agenda. De RvC heeft deze beslissing zorgvuldig voorbereid aan de hand van een 360-graden feedback, met aandacht voor leiderschap, resultaten en de uitdagingen die de komende jaren op ons afkomen. Wij zijn verheugd dat de heer R.B.J. van Beek bereid is gevonden een nieuwe termijn als directeur-bestuurder te vervullen en daarmee stabiliteit en continuïteit te waarborgen.

Ook is begin 2025 de midterm review van het Kompas afgerond. Deze evaluatie bood een helder beeld van de voortgang en de aandachtspunten voor de komende periode. Het is goed dat het thema wonen en zorg hierin nu expliciet wordt geagendeerd. De Raad ziet dat de organisatie duidelijke stappen zet richting de strategische doelen, maar ook dat de veranderende omgeving vraagt om voortdurende alertheid en flexibiliteit.

De sector als geheel kende opnieuw een dynamisch jaar. Ontwikkelingen op het gebied van regelgeving, arbeidsmarkt en digitalisering en een geplande huurbevriezing vroegen om snelle aanpassingen, scenario's en een scherp oog voor kwaliteit en betaalbaarheid.

Wij spreken onze waardering uit voor de inzet van alle medewerkers, de bestuurder en onze samenwerkingspartners. Dankzij hun betrokkenheid en professionaliteit blijft de organisatie in staat om haar maatschappelijke opdracht met overtuiging te vervullen.

Namens de Raad van Commissarissen,

Paul Blokhuis, Voorzitter Raad van Commissarissen

## 12.2 Over besturen en toezichthouden

De basis voor ons toezicht in 2025 was de Governancecode 2025, die sinds 1 januari 2025 van kracht is. Wij onderschrijven deze code volledig en handelen ernaar in ons dagelijks toezicht. Om de vijf principes van de Governancecode levendig en betekenisvol te houden, hebben we afgesproken om meerdere keren per jaar een principe in de RvC-vergadering te agenderen en gezamenlijk te verdiepen. Dit koppelen we waar mogelijk aan actuele thema's op de agenda, zodat de principes niet alleen richting geven, maar ook daadwerkelijk worden doorleefd.

In 2025 is de Governancecode op verschillende momenten nadrukkelijk aan de orde geweest: als geheel bij de vaststelling ervan, en daarnaast via onderwerpen zoals de zelfevaluatie, het stakeholderbeleid en het risicomangement. Met deze thema's kwamen in 2025 de in de Governancecode opgenomen principes 3 en 4 wat nadrukkelijker aan de orde. Deze gesprekken helpen ons om scherp te blijven op onze rol, onze verantwoordelijkheid en de kwaliteit van ons toezicht.

In het vervolg van dit verslag wordt per principe toegelicht hoe de RvC hier concreet invulling aan geeft.

*Principe 1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.*

De Goede Woning werkt vanuit het ondernemingsplan Kompas 2023–2027, dat is vertaald naar jaarplannen en begrotingen en wordt gevoed door de gemeentelijke woonvisie, de inbreng van huurdersorganisatie De Sleutel, visitatieresultaten, klanttevredenheidsonderzoeken en de Aedes-benchmark. Het Kompas vormt de basis voor de opgaven waarin De Goede Woning haar verantwoordelijkheid neemt voor de volkshuisvesting in Apeldoorn.

In 2025 is de midterm review van het Kompas vastgesteld. Daarbij is extra aandacht gegeven aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de verbinding tussen wonen en zorg en de samenwerking die hiervoor nodig is. Deze accenten sluiten aan bij de thema's die de RvC zelf als urgent en richtinggevend beschouwt voor de komende jaren.

De corporatie is bestuurlijk actief in Apeldoorn, de Stedendriehoek en de provincie Gelderland, onder meer op het gebied van verduurzaming, woonruimteverdeling en de nieuwbouwoopgave. De RvC wordt hierbij goed betrokken via themasessies en aanvullende informatievoorziening, wat helpt om de maatschappelijke context scherp in beeld te houden.

De RvC hecht aan een open, integere en lerende cultuur. De integriteitscode is ondertekend en integriteit wordt actief besproken. De kernwaarden van De Goede Woning vormen een belangrijk referentiekader bij afwegingen en besluiten. Iedere vergadering wordt afgesloten met een korte evaluatie om het eigen functioneren te blijven verbeteren.

Het toezicht vindt plaats binnen een stelsel van interne en externe kaders. Extern gaat het om wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van Aw en WSW. Intern werkt de RvC met een gezamenlijk opgesteld toetsingskader waarin de maatschappelijke en financiële prestaties van De Goede Woning worden beoordeeld.

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

De bestuurder en de RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen met hun handelen actief bij aan de gewenste organisatiecultuur. Openheid en transparantie staan daarbij centraal. De bestuurder legt formeel verantwoording af aan de RvC via rapportages en de agendering van relevante onderwerpen. Twee keer per jaar wordt met zorg en aandacht een tertiaalrapportage opgesteld en besproken, en jaarlijks worden de jaarstukken behandeld.

In het eerste tertiaal is daarnaast inzicht gegeven in het aantal ingediende klachten via de rapportage van de regionale klachtencommissie (KLAC) en in de woonruimteverdeling via de rapportage van Woonkeus Stedendriehoek.

De vergaderingen worden door de organisatie uitstekend voorbereid. De stukken die aan de commissies en de RvC worden voorgelegd zijn van goede kwaliteit, evenals de verslaglegging van de vergaderingen. De oplegnotities bieden een heldere weergave van de onderwerpen en de benodigde besluitvorming. De RvC legt jaarlijks verantwoording af via zijn bijdrage aan het jaarverslag. Dit verslag vormt onderdeel van het totale jaarverslag over 2025 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 vanzelfsprekend onderdeel van professioneel toezicht. De opleidings- en themabijeenkomsten bieden ruimte om onderwerpen gezamenlijk te verdiepen en te verbinden aan de actualiteit. Ook voorafgaand aan enkele reguliere vergaderingen wordt een thema besproken, zodat kennis en reflectie structureel onderdeel zijn van het toezicht.

In 2025 heeft de RvC samen met de bestuurder, de bestuurssecretaris en de RvC en bestuurder van Ons Huis één gezamenlijke opleidingsbijeenkomst gevolgd. Deze werd verzorgd door dr. P. Kenis, hoogleraar Public Governance aan Tilburg University, en stond in het teken van netwerktoezicht. De inzichten uit deze bijeenkomst helpen de RvC om de steeds complexere samenwerkingsverbanden in de sector beter te begrijpen en te beoordelen.

De RvC werkt op basis van een actuele profielschets voor zijn samenstelling. Hierin zijn algemene functie-eisen opgenomen waaraan alle leden moeten voldoen, aangevuld met functie-specifieke profielen. Zowel commissarissen als bestuurder investeren in hun kennis en vaardigheden. In selectieprocedures wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan teamsamenstelling, diversiteit, portefeuillevdeling, persoonlijke stijlen, teamdynamiek en het borgen van voldoende countervailing power. Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie reflecteert de RvC op de eigen werkwijze en samenwerking, zowel intern als met de bestuurder.

Zowel de bestuurder als de commissarissen zijn zichtbaar en aanspreekbaar binnen de organisatie en in de stad. Naast de door De Goede Woning georganiseerde opleidingsbijeenkomst hebben commissarissen ook diverse aanvullende bijeenkomsten en opleidingen gevolgd, onder andere via de VTW. Een overzicht hiervan is opgenomen in § 11.8.

De honorering van de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld. Deze voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT) en blijft binnen de beroepsregel van de VTW. De honorering over 2025 is opgenomen in het overzicht van de commissarissen in § 11.8.

#### *Principe 4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen*

De RvC (of een afvaardiging daarvan) is zichtbaar aanwezig in de regio onder meer bij de VSW-stakeholdersbijeenkomst, de VSW-nieuwjaarsreceptie en de jaarlijkse bijeenkomst van Woonkeus Stedendriehoek voor bestuurders en huurdercommissarissen.

Daarnaast zijn zowel de bestuurder als (een afvaardiging van) de RvC-leden aanwezig bij nieuwjaarsbijeenkomsten van de organisatie, officiële handelingen en bezichtigingen van nieuwbouwprojecten. In 2025 waren zij bovendien betrokken bij diverse bijeenkomsten voor medewerkers in het kader van het meerwaardeonderzoek naar de fusie.

Minimaal één keer per jaar organiseert de organisatie een brede themabijeenkomst voor RvC, bestuurder, managementteam (MT), ondernemingsraad (OR) en de huurdersbelangenvereniging. De bijeenkomst in 2025 stond in het teken van de ontwikkelingen op het gebied van Wonen en Zorg. Er werd een presentatie gegeven over trends en ontwikkelingen, er was toelichting op een pilot bij Talma Borg en op een interactieve manier werd inzicht geboden in de dilemma's rondom passend toewijzen en het eerlijk verdelen van woonruimte over diverse (bijzondere) doelgroepen.

Voorafgaand aan verschillende RvC-vergaderingen wordt regelmatig extra tijd genomen om specifieke onderwerpen te verdiepen. In 2025 ging het onder meer om de midterm review van het Kompas, een rondgang langs projecten, acquisitie van nieuwe projecten, optimalisatie van het verhuurmutatieproces, het warmtenet Kerschoten, samenwerken in vastgoed en de Aedes-benchmark.

Daarnaast is specifiek in 2025 veelvuldig en in goede samenwerking gesproken over het meerwaardeonderzoek voor de fusie, zowel binnen De Goede Woning als in gezamenlijke sessies met de RvC en bestuurder van Ons Huis.

In de contacten met de organisatie ervaart de RvC een open cultuur en grote deskundigheid. In de samenwerking met de bestuurder is sprake van vertrouwen, ruimte voor reflectie en een gezonde mate van tegenspraak. Ook het contact met stakeholders is goed georganiseerd. Zo vond in oktober 2025 een bijeenkomst plaats met de gezamenlijke RvC's van de Apeldoornse woningcorporaties, gericht op kennismaking en verdieping van de actuele thema's samenwerking en solidariteit.

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich op het belang van de corporatie, het bredere maatschappelijke belang en de belangen van betrokken stakeholders, in het bijzonder de (toekomstige) bewoners en de gemeente. De RvC spreekt over maatschappelijke legitimiteit bij onderwerpen zoals prestatieafspraken, huurbeleid en de Aedes-benchmark, en voelt zich betrokken bij stakeholder- en netwerkbijeenkomsten.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging De Sleutel is goed, evenals het contact met de ondernemingsraad. In 2025 vonden meerdere gesprekken plaats met beide partijen. Waar nodig weet men elkaar gemakkelijk te vinden. De RvC hecht veel waarde aan deze relaties en heeft grote waardering voor hun inzet voor de huurders en de organisatie.

#### *Contact toezichthouders*

In 2025 hebben geen gesprekken plaatsgevonden met de RvC en het WSW of de Aw. Hier was geen aanleiding toe. Indien nodig weten partijen elkaar te vinden.

#### *Principe 5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten*

Risicomanagement is stevig ingebed binnen De Goede Woning. De bestuurscontroller voert jaarlijks een verdiepend gesprek over dit onderwerp met de Auditcommissie en de RvC als geheel en rapporteert periodiek over de belangrijkste financiële en niet-financiële risico's, inclusief hun kans, impact en de getroffen of benodigde beheersmaatregelen. Deze informatie maakt onderdeel uit van de tertiaalrapportage.

De bestuurscontroller sluit standaard aan bij de vergaderingen van de auditcommissie en de RvC en geeft bij relevante onderwerpen een schriftelijk advies mee in de oplegnotities. Daarnaast wordt in de tertiaalrapportage gerapporteerd over openstaande issues die voortkomen uit onder meer de managementletter van de accountant en interne audits.

De samenwerking met de accountant verloopt goed. De accountant sluit tweemaal per jaar aan bij de auditcommissie om de interimcontrole voor de jaarstukken en de managementletter te bespreken. In 2025 is binnen zowel de auditcommissie als de RvC stilgestaan bij het functioneren van de accountant. De RvC is tevreden over de wijze waarop de accountant haar werkzaamheden uitvoert.

Binnen de RvC is daarnaast aandacht besteed aan verschillende samenwerkingsverbanden, waaronder VSW, de regio Stedendriehoek en het Warmtenet Kerschoten.

### Tegenstrijdige belangen/Vastgoedbezit

De RvC verklaart dat er in 2025 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC waren. De RvC heeft voor het jaar 2025 vastgesteld dat iedere commissaris onafhankelijk toezicht heeft kunnen houden en geen directe of indirecte belangen heeft ten aanzien van het werkgebied en de activiteiten van De Goede Woning.

In 2023 is binnen de RvC gesproken over vastgoedbezit onder commissarissen en bestuur. Dit onderwerp is opnieuw betrokken bij de benoemingsprocedure van een nieuw kandidaat-lid eind 2025/begin 2026. Binnen de RvC is sprake van één situatie van vastgoedbezit. Dit betreft bezit buiten het werkgebied van De Goede Woning. De RvC concludeert dat dit geen belemmering vormt voor het lidmaatschap van de RvC.

## 12.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC vergadert minimaal drie keer in de eerste helft van het jaar en twee keer in de tweede helft, en komt daarnaast bijeen zo vaak als nodig is. In 2025 vonden in totaal zes reguliere RvC-vergaderingen plaats. Daarnaast waren er twee gezamenlijke vergaderingen met de RvC van Ons Huis in het kader van het meerwaardeonderzoek naar de fusie. En heeft een aantal andere gezamenlijke bijeenkomsten plaatsgevonden met (een afvaardiging van) beide RvC's.

De RvC vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, de bestuurssecretaris, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurscontroller. Voorafgaand aan iedere vergadering houden de RvC-leden een kort vooroverleg waarin de agenda wordt doorgenomen en aandachtspunten worden gedeeld.

Naast de reguliere vergaderingen is er minimaal één keer per jaar een themabijeenkomst met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook wonen commissarissen diverse bijeenkomsten van de organisatie bij, zodat zij goed aangesloten blijven op wat er speelt binnen De Goede Woning.

In 2025 is voorafgaand aan of aan het begin van meerdere vergaderingen extra aandacht besteed aan actuele thema's (zie principe 4). Deze verdieping helpt de RvC om gevoel te houden bij wat er leeft in de organisatie, onder bewoners en bij stakeholders. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die in de reguliere RvC-vergaderingen aan de orde zijn geweest.

Tabel 9: Belangrijkste onderwerpen reguliere RvC-vergaderingen 2025

Onderwerpen	Toelichting
Strategie	Midterm review Kompas, tertiaalrapportages, accountantsverslag, meerwaarde onderzoek fusie DGW/OH
Investerings en financiën	Kaderbrief 2025, Jaarstukken 2024, Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035, Treasuryjaarplan. Managementletter, Opdrachtbrief accountantscontrole, Investeringsbesluiten diverse locaties
Controller	Jaarplan 2025 en Terugblik 2024 bestuurscontroller, Risicomanagement
Governance	Herbenoeming directeur-bestuurder, Rooster van aftreden, bezoldiging, zelfevaluatie, Governancecode, proces werving en selectie nieuwe commissaris
Ingekomen stukken	Jaarverslag Woonkeus, Jaarverslagen VSW/BWSA, Jaarverslag KLAC, adviezen De Sleutel, brieven WSW, brieven Aw, diverse vastgestelde beleidsstukken (o.a. Procuratieregeling, Stakeholdersbeleid), medewerkerbetrokkenheidsonderzoek, Aedes-benchmark, actualisatie Woondeal, stand van zaken diverse ontwikkellocaties.

\*Zie voor meer details de genomen RvC-besluiten per vergadering in § 11.9.

## 12.4 RvC-commissies

In 2025 werkte de RvC met twee commissies die een belangrijk deel van de voorbereiding op de besluitvorming voor hun rekening namen. Veel onderwerpen zijn eerst besproken in de auditcommissie of

de selectie- en remuneratiecommissie, die fungeren als klankbord voor de organisatie en de voltallige RvC adviseren over hun specifieke thema's.

#### *Auditcommissie*

De auditcommissie adviseert de RvC over financiële thema's en risicomanagement. Onderwerpen die aan bod komen hebben onder meer betrekking op interne risicobeheersing, verslaglegging, de auditfunctie, compliance en de kwaliteit van de interne beheersing. In 2025 kwam de commissie vijf keer bijeen. De vergaderingen worden zorgvuldig voorbereid door zowel de organisatie als de commissieleden, en de verslagen zijn van goede kwaliteit. Deze worden in de eerstvolgende RvC-vergadering ter informatie gedeeld.

Bij relevante agendapunten brengt de auditcommissie een advies uit aan de RvC. Een korte samenvatting van het gesprek en het advies wordt opgenomen in de oplegnotitie die met het betreffende onderwerp wordt meegezonden. De auditcommissie is tevens het eerste aanspreekpunt voor de externe accountant en bespreekt uitgebreid de jaarrekening en de managementletter.

Daarnaast vond een gezamenlijke bijeenkomst plaats met de auditcommissie van Ons Huis om de uitkomsten van het due-diligenceonderzoek te bespreken in relatie tot het meerwaardeonderzoek naar de fusie.

#### *Selectie- en remuneratiecommissie*

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de werkgeversrol van de RvC en adviseert over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van zowel de bestuurder als de RvC. In 2025 kwam de commissie bijeen in het kader van de herbenoemingsprocedure van de directeur-bestuurder en ter voorbereiding van de tussentijdse evaluaties (halfjaar- en jaargesprek).

Voor de herbenoeming heeft de commissie een 360-gradenfeedback uitgezet onder de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie, het managementteam en diverse externe stakeholders, waaronder de gemeente en collega-corporaties. De commissie heeft daarnaast persoonlijke gesprekken gevoerd met de deelnemers aan deze ronde. De uitkomsten zijn gebruikt voor zowel de herbenoeming als de beoordeling van de bestuurder.

Ook heeft de commissie zich beziggehouden met van de jaarlijkse zelfevaluatie. De individuele gesprekken met de externe begeleider hebben in 2025 plaats gevonden en de gezamenlijke bespreking op 12 januari 2026. Het verslag van de zelfevaluatie is besproken op 24 februari en is verder doorgesproken over de evaluatie van het niet slagen van de voorgenomen fusie. Tijdens de zelfevaluatie is ook ieders individueel functioneren geëvalueerd.

Verder vond er afstemming plaats met de remuneratiecommissie van Ons Huis over vraagstukken rondom de mogelijke fusie, zoals de samenstelling van het bestuur en de toekomstige RvC. Sinds medio 2025 heeft de remuneratiecommissie regelmatig digitale bijeenkomsten, waarvan de bestuurssecretaris verslaglegging verzorgt

Eind 2025 zijn de eerste stappen gezet voor de werving van een nieuwe commissaris. Dit proces was eerder on hold gezet vanwege de mogelijke fusie. Door het aftreden van mevrouw E.G. Pieters per eind maart 2026 werd gezocht naar een huurdercommissaris met een aanvullend juridisch profiel. Dit proces is eind april 2026 afgerond met een positieve zienswijze van de Aw. Per 1 mei 2026 is mevrouw D.A. Groenevelt-Timmer benoemd tot lid van de RvC. Naar het oordeel van de RvC is mevrouw Groenevelt-Timmer tijdens de procedure de meest geschikte kandidaat bevonden om deze functie te vervullen. De HBV ondersteunt de keuze van de RvC voor deze kandidaat.

Mevrouw Groenevelt-Timmer zal de diversiteit in de RvC verrijken door haar ruime ervaring binnen de corporatiesector en haar kennis op juridisch vlak, specifiek ook op Governance, compliance, huurrecht en

corporatierecht. Zij heeft verder ervaring met huurdersbelangen. En heeft door haar werk als bestuurssecretaris bij een woningcorporatie oog voor bestuurlijke sensitiviteit, rolvastheid en in het samenspel tussen toezicht houden en besturen.

Wij denken dat mevrouw Groenevelt-Timmer als persoon en door haar expertise de juiste aanvulling is voor de RvC van De Goede Woning Apeldoorn. Met haar achtergrond en ervaring is zij aanvullend ten opzichte van de overige leden van de RvC, wat de diversiteit in de RvC ten goede komt. Wij zien in haar dan ook een mooie complementaire aanvulling op ons team.

## 12.5 Onderwerpen agenda commissies

De onderwerpen die in 2025 op de agenda van de commissies stonden, zijn opgenomen in het volgende overzicht:

Tabel 10: Belangrijkste onderwerpen op de agenda in 2025 van de commissies van de RvC

Commissie	Onderwerpen agenda 2025
Auditcommissie	Jaarplan 2025 en terugblik 2024 van de bestuurscontroller, Jaarrekening 2024, Kaderbrief, verslag bestuurscontroller, tertiaalrapportages, evaluatie externe accountant. Risicomanagement, Begroting 2026, Managementletter, Treasuryjaarplan, opdrachtbrief en controleplan accountant, stand van zaken diverse projecten, Due diligence (irt meerwaardeonderzoek fusie).
Selectie- en remuneratiecommissie	Jaardoelen bestuurder, functioneren bestuurder, herbenoeming directeur-bestuurder, bezoldiging en zelfevaluatie, diverse zaken m.b.t. mogelijke fusie, werving nieuwe commissaris

## 12.6 Verslag vanuit de werkgeversrol

De Goede Woning werkt volgens het tweelagen bestuursmodel, met een RvC en een directeur-bestuurder. De taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in statuten en reglementen. De RvC benoemt de bestuurder en beoordeelt diens functioneren. Deze werkgeversrol wordt primair ingevuld door de selectie- en remuneratiecommissie, die twee keer per jaar met de bestuurder spreekt: een functioneringsgesprek in het voorjaar en een beoordelingsgesprek in het najaar. Tijdens dit jaargesprek worden ook de doelstellingen voor het komende jaar vastgesteld. Over de realisatie van de doelstellingen voor 2024 is eind dat jaar gesproken; voor 2025 zijn nieuwe en geactualiseerde doelstellingen overeengekomen.

## 12.7 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC vervult daarnaast een belangrijke signaal en klankbordfunctie voor de bestuurder. De commissies worden actief ingezet om beleidsvorming en verantwoordingsdocumenten te bespreken. Ook in de reguliere RvC vergaderingen is ruimte om thema's te verdiepen en gezamenlijk te reflecteren. De voorzitter heeft periodiek bilateraal overleg met de bestuurder, waarvan in de RvC kort wordt teruggekoppeld.

## 12.8 Samenstelling en functioneren

Per 1 januari 2025 is mevrouw A. Hartstra herbenoemd voor vier jaar. Mevrouw E.G. Pieters treedt in maart 2026 af en is niet herbenoembaar. Eind 2025 is gestart met de werving van haar opvolger, gericht op een huurdercommissaris met een juridisch profiel. Haar opvolger, mevrouw D.A. Groenevelt-Timmer is per 1 mei 2026 benoemd.

*Rooster van aftreden en samenstelling commissies*

Het rooster van aftreden en de samenstelling van de commissies zijn actueel gehouden. De RvC werkt met twee vaste commissies: de auditcommissie en de selectie en remuneratiecommissie, elk met een duidelijke taakverdeling en profielopbouw.

*Tabel 11: 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
Mw. D.A. Groenevelt-Timmer	1 mei 2026	1 mei 2030	ja

*Tabel 12: Samenstelling van de functies en commissies van de RvC*

Naam	Profiel	RvC	Auditcommissie	Remuneratiecommissie
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	
D.A. Groenevelt-Timmer (vanaf 1-5-2026)	Juridisch, HBV	Lid		

#### *Permanente educatie*

Alle commissarissen hebben in 2025 voldaan aan de PE verplichting van de VTW (minimaal 5 punten). In het overzicht van de RvC is opgenomen welke opleidingen, cursussen en seminars zijn gevolgd.

#### *Zelfevaluatie*

De jaarlijkse zelfevaluatie over 2025 vond plaats op 12 januari 2026 onder begeleiding van een extern bureau. De resultaten zijn op 24 februari 2026 besproken met de bestuurder en de bestuurssecretaris. De conclusies en actiepunten worden gedurende het jaar op verschillende momenten geagendeerd in de reguliere RvC vergaderingen.

*Tabel 13: Overzicht Raad van Commissarissen*

Naam (geboortjaar)	Dhr. P. Blokhuis (1963)
Functie RvC	Voorzitter; Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	Bestuurlijk
In functie sinds	1 juli 2024
Herbenoembaar per	1 juli 2028
Vergoeding 2025	€ 24.720
Relevante hoofdfunctie	Voorzitter van de vereniging Samenwerkende Topklinische Ziekenhuizen (STZ)
Relevante nevenfuncties	Voorzitter raad van toezicht Branchevereniging Midden-IJssel/Oost Veluwe
	Voorzitter Raad van Toezicht Sterk Huis
	Voorzitter raad van toezicht Nederlands Jeugdinstuut
Relevante cursussen/seminars	Bestuurlijk regisseur integrale ondersteuning binnen hersteloperatie toeslagen
	Netwerktoezicht (P. Kenis)
	Governance en toezicht (M. Engbers)
PE-punten in 2025	5

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Mw. E.G. Pieters (1970)</b>
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 2025	€ 16.480
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	Lid RvC BYK Netherlands B.V. Lid RvC, vice-voorzitter en voorzitter remuneratiecommissie Stichting Reggewoon Lid Raad van Toezicht Stichting MIMIK
Relevante cursussen/seminars	Netwerktoezicht (P. Kenis) Masterclass Investeringsafweging Samen vooruitstrevend (ver)bouwen
PE-punten in 2025	10

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Dhr. P.C. Jaspers (1965)</b>
Functie RvC	Lid; Voorzitter Auditcommissie
Profiel	Financiën en Control
In functie sinds	1 juli 2019
Herbenoemd per	1 juli 2023
Aftredend per	1 juli 2027
Vergoeding 2025	€ 16.480
Relevante hoofdfunctie	Bestuurslid Bpf SPW
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim
Relevante cursussen/seminars	Netwerktoezicht (P. Kenis) Lunchwebinar update voorgenomen huurbevriezing 2025 en 2026 Actuele ontwikkelingen fiscaliteit
PE-punten in 2025	5

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Mw. A. Hartstra (1971)</b>
Functie RvC	Lid; Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoemd per	1 januari 2025
Aftredend per	1 januari 2029
Vergoeding 2025	€ 16.480
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources bij Alliade
Relevante nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht, Vicevoorzitter, voorzitter van de commissie Kwaliteit & Veiligheid, Topaz, Leiden Lid Raad van Toezicht, voorzitter van de remuneratiecommissie, Pro Persona, Wolfheze
Relevante cursussen/seminars	Netwerktoezicht (P. Kenis) Ebbinghe, besturen in de zorg
PE-punten in 2025	35

<b>Naam (geboortejaar)</b>	<b>Dhr. E.M. Nagengast (1969)</b>
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie
Profiel	Vastgoed, Volkshuisvestelijk
In functie sinds	30 september 2024
Herbenoembaar per	30 september 2028
Vergoeding 2025	€ 16.480
Relevante hoofdfunctie	Directeur Vastgoed bij Woningstichting Rochdale
Relevante nevenfuncties	Lid Watertorenberaad
Relevante cursussen/seminars	Netwerktoezicht (P. Kenis) Financieel Beleid Woningcorporaties Actualiteit Control en Interne Beheersing bij Woningcorporaties
PE-punten in 2025	9

	<b>Mw. D.A. Groenevelt-Timmer (1980) per 1-5-2026</b>
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging
Profiel	Juridisch
In functie sinds	1 mei 2026
Herbenoembaar per	1 mei 2030
Relevante hoofdfunctie	Bestuurssecretaris/jurist bij Woonstede
Relevante nevenfuncties	Zittingslid Huurcommissie Lid RvT Johannes Fontanus College (tot zomervakantie 2026)

## 12.9 Vergadering en overleg

In het verslagjaar heeft de RvC zes keer regulier vergaderd en twee keer specifiek in het kader van het meerwaarde onderzoek fusie (waarvan één in gezamenlijkheid met de RvC van Ons Huis). Hieronder een overzicht van de besluiten.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 17 februari 2025

- Vaststelling verslag 9 december 2024 (V.24 047), inclusief tekstuele aanpassing.
- Het Investeringsstatuut wordt goedgekeurd
- Besluiten m.b.t. haalbaarheidsfase fase 3 H flats optoppen:
  - Goedkeuring haalbaarheidsfase en doorgang naar ontwerpfase.
  - Akkoord met woningtypering van 18 extra nieuwbouwwoningen.
  - Akkoord met huurniveaus: € 650,43, € 697,07 en € 879,66 (prijsspeil 2023).
  - Akkoord met investering van € 4.986.305 incl. btw (prijsspeil oplevering).
- Goedkeuring Jaarplan 2025 van de bestuurscontroller.
- Goedkeuring proces herbenoeming directeur bestuurder R.B.J. van Beek.

Besluit d.d. 19 februari 2025 (specifiek m.b.t. meerwaarde onderzoek fusie)

- De Raad stemt unaniem in met het starten van het meerwaarde-onderzoek, waarmee De Goede Woning feitelijk de eerste fase van een fusieproces start.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 14 april 2025

- Vaststelling verslag 17 februari 2025 (V.25 009), met tekstuele aanpassing.
- Goedkeuring Kaderbrief 2026, met mandaat voor verwerking van opmerkingen.
- Goedkeuring Financieel en fiscaal statuut.
- Akkoord met actualiseren van reglementen zodra modelreglementen Aedes beschikbaar zijn.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 17 juni 2025

- Vaststelling verslag 17 juni 2025 (V.25 016), met tekstuele aanpassing.
- Goedkeuring Jaarverslag 2024 (incl. volkshuisvestingsverslag en RvC verslag) en vaststelling Jaarrekening 2024.
- Verlenen van decharge aan directeur bestuurder R.B.J. van Beek over het gevoerde beleid in 2024.

- Goedkeuring herziene versie van Kompas 2023 2027 (n.a.v. review).
- Goedkeuring BOD 2026 2027.
- Goedkeuring herbenoeming R.B.J. van Beek voor tweede termijn (4 jaar, ingaande 1 september 2025), onder voorbehoud van positieve zienswijze Aw.
- Goedkeuring geactualiseerde profielschets directeur bestuurder.

Besluit gezamenlijke RvC's De Goede Woning en Ons Huis d.d. 25 juni 2025

- De RvC's van Ons Huis en De Goede Woning keuren de omschreven opdrachtformulering voor het uitvoeren van de due diligence door de werkgroep Financiële & Bedrijfsmatige fit goed.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 24 september 2025

- Vaststelling verslag 17 juni 2025 (V.25 022), met tekstuele aanpassing.
- Besluit om integriteitscode in aparte vergadering opnieuw te bespreken.
- Besluit om in iedere vergadering een principe van de Governancecode 2025 te behandelen; volgende keer principe 3.
- Besluit dat definitieve aanpassingen in statuten en reglementen later ter vaststelling worden voorgelegd.
- Uitspraak dat communicatie rondom fusieproces zorgvuldig en terughoudend moet plaatsvinden, vooral bij conceptdocumenten.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 29 oktober 2025

- Vaststelling verslag 24 september 2025 (V.25 022), met tekstuele aanpassing.
- Goedkeuring opdrachtbrief aan de accountant.
- Beoordeling dat rapportage Due Diligence voldoet aan de opdracht; Due Diligence en meerwaardeonderzoek bieden voldoende input voor vervolgproces.

Besluitenlijst behorende bij de RvC-vergadering d.d. 27 november 2025

- Vaststelling verslag 29 oktober 2025 (V.25 035), met tekstuele aanpassing.
- Constatering dat voldaan is aan condities uit principebesluit 18 september 2023 m.b.t. Warmtenet Kerschoten; bestuurder wordt gemachtigd verdere stappen te nemen en definitief investeringsbesluit te ondertekenen.
- Goedkeuring begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026 2035.
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026.
- Vaststelling bezoldiging RvC voor 2026.

## **12.10 Tot slot**

2025 was een jaar van strategische keuzes en een intensief traject rondom de meerwaarde voor fusie. De RvC kijkt terug op een periode waarin samenwerking, transparantie en maatschappelijke verantwoordelijkheid opnieuw centraal stonden. Ondanks de dynamiek en de soms lastige afwegingen blijft onze inzet onveranderd: samen bouwen aan een toekomstbestendige koers voor De Goede Woning en de stad Apeldoorn.

Wij willen vanaf deze plek onze waardering uitspreken voor iedereen die hieraan heeft bijgedragen. De inzet van alle medewerkers, de bestuurder, het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Sleutel en alle direct betrokkenen heeft ervoor gezorgd dat De Goede Woning stevig staat en met vertrouwen vooruit kan kijken. Dankzij hun professionaliteit, betrokkenheid en veerkracht sluiten we een betekenisvol jaar af en zetten we de ingezette lijn met overtuiging voort.

Apeldoorn,

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Dhr. P. Blokhuis

Mw. A. Hartstra

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. D.A. Groenevelt-Timmer

Dhr. E.M. Nagengast



# Jaarrekening

## 13 Jaarrekening

### 13.1 Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
<i>Activa</i>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.423.863.290	1.330.605.950
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	110.552.797	105.235.134
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	82.776.359	83.460.461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	5.711.355	5.527.773
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.622.903.801</b>	<b>1.524.829.318</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.412.958	2.754.426
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>2.412.958</b>	<b>2.754.426</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	2.070.681	2.250.706
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>2.070.681</b>	<b>2.250.706</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.627.387.440</b>	<b>1.529.834.450</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.289.941	1.074.067
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>1.289.941</b>	<b>1.074.067</b>
<b>Vorderingen</b>	5		
Huurdebiteuren	5.1	412.620	468.407
Overheid		18.967	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	1.966.683	1.409.855
Overige vorderingen	5.3	618.027	514.083
Overlopende activa	5.4	575.220	506.325
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>3.591.517</b>	<b>2.898.670</b>
<b>Liquide middelen</b>	6	<b>1.007.164</b>	<b>1.945.721</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>5.888.622</b>	<b>5.918.458</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>1.633.276.062</b>	<b>1.535.752.908</b>

	Toe- lichting	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
<i>Passiva</i>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserves	7.1	754.334.697	692.558.632
Overige reserves	7.2	410.859.937	386.711.808
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	91.115.396	85.924.194
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.256.310.030</b>	<b>1.165.194.634</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>8</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	9.250.917	22.374.775
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>9.250.917</b>	<b>22.374.775</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>9</b>		
Schulden aan banken	9.1	277.274.912	262.104.202
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	70.112.687	71.251.860
Overige schulden	9.3	23.647	23.647
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>347.411.246</b>	<b>333.379.709</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>10</b>		
Schulden aan overheid		43.436	38.750
Schulden aan banken	10.1	6.829.290	2.129.198
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.741.262	3.028.306
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	3.225.264	3.118.725
Overige schulden	10.3	1.033.539	435.377
Overlopende passiva	10.4	6.431.078	6.053.434
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>20.303.869</b>	<b>14.803.790</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>1.633.276.062</b>	<b>1.535.752.908</b>

## 13.2 Winst- en verliesrekening

Functioneel model	Toe-lichting	2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	11	63.057.931	59.760.162
Opbrengsten servicecontracten	12.1	3.746.723	4.098.456
Lasten servicecontracten	12.2	-3.981.598	-4.579.826
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.776.492	-4.071.655
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-24.148.954	-26.915.378
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.082.943	-2.989.087
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>31.814.667</b>	<b>25.302.672</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.522.865	2.840.646
Toegerekende organisatiekosten		-89.175	-94.453
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.281.432	-1.639.701
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	16	<b>2.152.258</b>	<b>1.106.492</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-16.373.473	-3.646.220
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	87.252.127	73.644.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	872.428	3.109.058
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>71.751.082</b>	<b>73.107.573</b>
Opbrengsten overige activiteiten		5.943	5.747
Kosten overige activiteiten		-714.066	-78.914
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	18	<b>-708.123</b>	<b>-73.167</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	22	<b>-3.053.219</b>	<b>-2.372.590</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	23	<b>-2.614.800</b>	<b>-2.664.121</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		267.887	353.053
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.300.405	-5.858.829
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	24	<b>-6.032.518</b>	<b>-5.505.776</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>93.309.347</b>	<b>88.901.083</b>
Belastingen	25	-2.193.951	-2.976.589
Resultaat uit deelnemingen		0	-300
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>91.115.396</b>	<b>85.924.194</b>

### 13.3 Kasstroomoverzicht

(Volgens de directe methode)	2025	2024
		€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	63.376.761	60.002.913
Vergoedingen	3.072.603	3.429.245
Overige bedrijfsontvangsten	65.323	39.288
Ontvangen interest	134.599	215.455
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>66.649.286</u>	<u>63.686.901</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	7.012.274	6.668.374
Onderhoudsuitgaven	20.821.394	24.845.827
Overige bedrijfsuitgaven	12.962.445	11.950.810
Betaalde interest	5.786.902	5.530.363
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	233.222	222.533
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	497.581	577.091
Vennootschapsbelasting	2.570.754	-952.215
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>49.884.572</u>	<u>48.842.783</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.764.714</b>	<b>14.844.118</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.491.513	2.836.340
Verkoopontvangsten grond	30.982	12.565
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	6.612
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>4.522.495</u>	<u>2.855.517</u>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	22.555.070	16.410.476
Verbeteruitgaven	13.601.912	18.213.767
Aankoop	4.291.407	1.990.019
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	826.778	0
Sloopuitgaven	502.529	520.300
Investerings overig	386.898	1.056.916
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>42.164.594</u>	<u>38.191.478</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-37.642.099	-35.335.961
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	12.478
Uitgaven verbindingen	27.109	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-27.109</u>	<u>12.478</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-37.669.208</b>	<b>-35.323.483</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>

<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	45.000.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	5.034.064	24.718.170
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>19.965.936</b>	<b>20.281.830</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-938.558</b>	<b>-197.535</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.945.721</b>	<b>2.143.256</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.007.163</b>	<b>1.945.721</b>

## 13.4 Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

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

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

## 13.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

### Continuïteit van de activiteiten

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

### Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt deels gebruik gemaakt van taxaties. Het bedrijfsonroerend goed en de parkeergelegenheden in de niet-DAEB tak zijn in 2025 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 2025 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

## Schattingswijzigingen

In 2025 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

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 2025 is een presentatiewijziging doorgevoerd in de functionele winst- en verliesrekening. In de jaarrekening 2024 zijn bedragen welke betrekking hebben op activiteiten in de verbinding BWSA verantwoord onder overige waardeveranderingen (€ 72.395) en lasten verhuur- en beheer (€ -25.083). In de vergelijkende cijfers in dit document zijn deze onder het resultaat overige activiteiten (€ 44.923) weergegeven gezien dit beter past bij de aard van de activiteiten.

Daarnaast is een presentatiewijziging doorgevoerd van afrekening servicekosten (2024: € 473.995). In verband met implementatie van het referentiegrootboekschema is deze geherrubriceerd van de opbrengsten servicecontracten verantwoord naar de lasten servicecontracten.

## 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 woongelegenheden) 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 beleidshuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De beleidshuur 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 beleidshuur van gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).
5. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
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 2026-2035 als uitgangspunt.

7. De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit vastgesteld op 4,22% voor het DAEB vastgoed en op 4,76% voor het niet-DAEB vastgoed.

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

#### *Herclassificatie*

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

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

#### *1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

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

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

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

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 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 (2,4%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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 markttrente 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 markttrente 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 2025 (en 2024) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2025 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW volgens opgave van het fonds 134,9% (ultimo 2024 130,3%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale beleidsdekkingsgraad van 104,2%.

Het eigen vermogen ligt ultimo 2025 op 143,1%. Het vereist eigen vermogen ligt eind 2024 op 126,1%, 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 klantenservice.

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 herstructurerings).

#### *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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2025 en het fiscale resultaat 2025 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 2025" die door SBR in 2025 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
	€	€	€
<b>1 januari 2025</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	773.025.195	95.071.414	868.096.609
Cumulatieve herwaarderingen	608.547.637	27.929.484	636.477.121
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-50.966.882	-17.765.764	-68.732.646
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>1.330.605.950</b>	<b>105.235.134</b>	<b>1.435.841.084</b>
<b>Mutaties</b>			
Initiële verkrijgingen	2.250.552	300.822	2.551.374
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	15.147.578	0	15.147.578
Uitgaven na eerste waardering	13.106.089	486.402	13.592.491
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-733.602	-186.357	-919.959
Overboekingen van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.869.171	0	1.869.171
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-8.850.592	-18.592	-8.869.184
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed eigen gebruik	-518.880	0	-518.880
Overboekingen van DAEB naar Niet-DAEB	-311.524	311.524	0
Resultaat als gevolg van aanpassingen van de reële waarde	82.379.486	4.872.641	87.252.127
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-11.080.939	-448.776	-11.529.715
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>93.257.339</b>	<b>5.317.664</b>	<b>98.575.003</b>
<b>31 december 2025</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	807.152.289	96.085.774	903.238.063
Cumulatieve herwaarderingen	667.207.243	30.492.919	697.700.162
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-50.496.242	-16.025.896	-66.522.138
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.423.863.290</b>	<b>110.552.797</b>	<b>1.534.416.087</b>

#### Marktwaarde

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

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

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

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>1.330.605.950</b>	<b>105.235.134</b>	<b>1.435.841.084</b>
Voorraadmutaties	8.395.859	445.022	8.840.881
Objectgegevens	35.467.709	3.800.060	39.267.769
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	100.945.556	3.201.694	104.147.250
Marktontwikkelingen	-51.551.784	-2.129.113	-53.680.897
<b>Totaal mutaties</b>	<b>93.257.340</b>	<b>5.317.663</b>	<b>98.575.003</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.423.863.290</b>	<b>110.552.797</b>	<b>1.534.416.087</b>

De parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek 2025 hebben betrekking op de disconteringsvoet.

De stijging als gevolg van marktontwikkelingen heeft vooral betrekking op een leegwaarde stijging van € 18 miljoen en een daling van - € 64 miljoen als gevolg van een hogere disconteringsvoet.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het DAEB-vastgoed en niet-DAEB woonegelegenheden 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
Woonegelegenheden	6,40%
Parkeergelegenheden	5,42%
BOG/MOG/ZOG	8,94%

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 waarderingscomplex 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 waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen 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:

<b>Parameters woonegelegenheden</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031 e.v.</b>
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – EGW	€ 2.152	€ 2.152	€ 2.152	€ 2.152	€ 2.152	€ 2.152
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – MGW	€ 1.962	€ 1.962	€ 1.962	€ 1.962	€ 1.962	€ 1.962
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden – EGW	€ 1.187	€ 1.187	€ 1.187	€ 1.187	€ 1.187	€ 1.187
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitponden – MGW	€ 1.153	€ 1.153	€ 1.153	€ 1.153	€ 1.153	€ 1.153
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging gereguleerde woonegelegenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Huurstijging geliberaliseerde woonegelegenheden	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
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	€ 580	€ 580	€ 580	€ 580	€ 580	€ 580
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%

<b>Parameters BOG/MOG/ZOG</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
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	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49
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%	-€ 179.124.409	-11,7%
	-1%	€ 503.515.382	32,8%
Mutatiegraad	+1%	€ 45.625.428	3,0%
	-1%	-€ 24.883.236	-1,6%
Leegwaarde	+5%	€ 28.275.410	1,8%
	-5%	-€ 23.723.891	-1,5%

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 8.059 (2024: 8.041) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 933 (2024: 913) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2025 van deze verhuureenheden bedraagt € 2.377 miljoen (2024: € 2.053 miljoen).

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 878,7 miljoen (31 december 2024 € 811,8 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 107,6 miljoen (31 december 2024 € 99,0 miljoen).

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

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.423.863.290</b>	<b>110.552.797</b>
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)	-23.782.110	-5.997.841
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-416.242.670	179.511
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-322.293.875	-14.196.888
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	22.064.559	2.850.147
Opslag wegens disconteringsvoet	195.138.136	14.203.710
<b>Beleidswaarde per 31 december 2025</b>	<b>878.747.330</b>	<b>107.591.436</b>

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december 2024</b>	<b>1.330.605.968</b>	<b>105.235.130</b>
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)	-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
<b>Beleidswaarde per 31 december 2024</b>	<b>811.831.106</b>	<b>99.012.101</b>

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

- Lagere afslag wegens beschikbaarheid omdat reeds in de marktwaarde een groot deel van de woningen in het doorexpluatiescenario worden gewaardeerd.
- De afslag voor betaalbaarheid is hoger door een groter verschil tussen de markthuur en de beleidshuren op basis van ons huurbeleid.
- Lagere opslag disconteringsvoet door een kleiner verschil met de disconteringsvoet voor de marktwaarde.

#### Parameters beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor	2025	2024
Streefhuur per maand	€ 763 per woning	€ 710 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.500 per woning	€ 3.245 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 855 per woning	€ 881 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%	-96.630.147	-9,8%
Beleidsuur per maand	+ € 25	40.958.064	+4,2%
Onderhoudsnorm per jaar	+ € 100	-31.210.384	-3,2%

### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
€	
<b>1 januari 2025</b>	
Historische kostprijs	27.442.554
Cumulatieve waardeveranderingen	56.017.907
Boekwaarde per 1 januari 2025	83.460.461
<b>Mutaties</b>	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.869.171
Waardeveranderingen	3.192.998
Herclassificatie naar vastgoed bestemd voor verkoop	-948.683
Afkoop koopgarantbepaling door oorspronkelijke koper	-1.059.246
Totaal mutaties 2025	-684.102
<b>31 december 2025</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.141.824
Cumulatieve herwaarderingen	56.634.535
Boekwaarde per 31 december 2025	82.776.359
<b>2025</b>	
<b>2024</b>	
Aantal verhuureenheden 1 januari	308
Terugkopen boekjaar	-15
Aantal verhuureenheden 31 december	293
	308

De verdeling tussen historische kostprijs en cumulatieve waardeveranderingen is tot 2025 niet consistent doorgevoerd. De onderverdeling van de beginstand per 1 januari is hier op aangepast voor € 6,7 miljoen . 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
	€	€
<b>1 januari 2025</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.216.034	14.287
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.702.588	-
Boekwaarde per 1 januari 2025	5.513.446	14.287
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen	23.402.200	38.922
Opleveringen	-19.758.177	-
Overboeking van vastgoed in exploitatie	8.850.592	-
Overboeking onrendabele top opleveringen naar vastgoed in exploitatie	4.610.599	-
Afwaardering sloop	-2.294.733	-
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	41.243	-
Presentatie onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-14.707.062	-
Totaal mutaties 2025	144.662	38.922
<b>31 december 2025</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	23.415.955	53.209
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.757.809	-
Boekwaarde per 31 december 2025	5.658.146	53.209

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

<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	
€	
<b>1 januari 2025</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.940.002
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.185.576
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.754.426
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	281.734
Afschrijvingen	-623.202
Totaal mutaties 2025	-341.468
<b>31 december 2025</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.221.736
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.808.778
Boekwaarde per 31 december 2025	2.412.958

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Vastgoed in exploitatie	1.976.179	2.116.308
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	45.978	68.712
Schulden aan banken	48.524	65.686
Boekwaarde per 31 december	2.070.681	2.250.706

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verskil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	1.534.416.087	1.142.713.910	391.702.177	2.167.204	1.976.179
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.776.360	2.779.400	79.996.960	0	0
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.412.958	4.120.370	-1.707.412	43.878	45.978
Schulden aan banken	-284.104.202	-283.908.967	-195.235	50.370	48.524
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-70.112.687	0	-70.112.687	0	0
Nog in aftrek te nemen rente	0	13.415.200	-13.415.200	0	0
			386.268.603	2.261.452	2.070.681

#### Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 0,3 miljoen (2024: € 1,2 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5,84 jaar (2024: 5,90 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 386,3 miljoen. Deze bestaat uit:

- *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 (- € 391,7 miljoen). 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 € 8,4 miljoen. De latentie hierover bedraagt 2,2 miljoen. 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

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.074.067	946.732
Verkopen	-1.251.689	-824.777
Overboeking van/ naar vastgoed in exploitatie	518.880	952.112
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	948.683	0
Boekwaarde per 31 december	1.289.941	1.074.067

Dit bestaat uit:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Koopwoningen bestaand bezit	578.429	1.074.067
Koopgarant teruggekocht	711.512	0
	1.289.941	1.074.067

In totaal zijn er ultimo 2025 12 eenheden (2024: 21) bestaand bezit en 6 (2024: 0) teruggekochte Koopgarant eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 18 eenheden met een boekwaarde van € 1.289.941 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze eenheden bedraagt € 2.376.000. Ultimo 2025 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2024: geen).

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren	612.620	668.407
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-200.000	-200.000
Boekwaarde	412.620	468.407

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 1,0% van de netto jaarhuur (2024: 1,1%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	200.000	280.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	168.959	96.472
Afgeboekte oninbare posten	-168.959	-176.472
Boekwaarde per 31 december	200.000	200.000

## 5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.966.683	1.409.855
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.966.683	1.409.855

## 5.3 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	321.942	233.980
Schades	153.500	0
Stichting BWSA	0	88.751
Nog te ontvangen creditfacturen servicekosten	0	50.609
Vaanster	22.353	20.728
Overige	120.232	120.015
Totaal overige vorderingen	618.027	514.083

Ultimo 2025 heeft een bedrag van € 321.942 (2024: € 233.980) een looptijd langer dan een jaar.

## 5.4 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	442.718	387.661
Waarborgsom projecten	100.000	100.000
Overige	32.502	18.664
Totaal overlopende activa	575.220	506.325

Ultimo 2025 heeft een bedrag van € 100.000 een looptijd langer dan een jaar (in 2024: € 100.000).

## 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 2025 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 2025	608.547.637	27.929.484	56.081.511	692.558.632
Realisatie herwaardering	-7.437.199	-146.612	0	-7.583.811
Herwaardering	83.721.463	3.474.519	3.129.394	90.325.376
Vrijval herwaardering	-6.895.625	-743.989	0	-7.639.614
Overige mutaties	-10.729.034	-20.483	-2.576.369	-13.325.886
<i>Totaal mutaties</i>	58.659.605	2.563.435	553.025	61.776.065
Boekwaarde per 31 december 2025	667.207.242	30.492.919	56.634.536	754.334.697

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:

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	386.711.808	443.642.023
Resultaatbestemming vorig boekjaar	85.924.194	7.063.083
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-61.776.065	-63.993.298
Stand per 31 december	410.859.937	386.711.808

### 7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	85.924.194	7.063.083
Resultaatbestemming	-85.924.194	-7.063.083
Resultaat boekjaar	91.115.396	85.924.194
Stand per 31 december	91.115.396	85.924.194

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 91.115.396 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 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 17 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€	€
<i>Begin van de periode</i>		
Voorzieningen aan het begin van de periode	22.374.775	38.489.478
<i>Verloop</i>		
Nieuw gevormde voorzieningen	18.434.405	13.271.515
Uitgaven ten laste van de voorziening gebracht	-28.210.610	-19.654.548
Niet gebruikte bedragen die zijn vrijgevallen	-3.347.653	-9.731.670
Totaal van de mutaties gedurende de periode	-13.123.858	-16.114.703
<i>Einde van de periode</i>		
Voorzieningen aan het einde van de periode	9.250.917	22.374.775

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3,9 miljoen (2024: € 8,5 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € nihil (2024: € nihil) na vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden aan banken

	2025	2024
	€	€
Langlopend deel per 1 januari	262.104.202	226.233.400
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	2.034.064	17.718.170
Kortlopend deel agio op leningen	95.134	94.627
Saldo per 1 januari	264.233.400	244.046.197
Bij: nieuwe leningen	25.000.000	45.000.000
Af: aflossingen	-5.034.064	-24.718.170
Af: vrijval agio op leningen	-95.134	-94.627
Saldo per 31 december	284.104.202	264.233.400
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.733.648	-2.034.064
Kortlopend deel agio op leningen	-95.642	-95.134
Langlopend deel per 31 december	277.274.912	262.104.202
Marktwaarde per 31 december	259.831.450	267.377.090

#### 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 € 3,6 miljoen is hierin niet opgenomen.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen banken bedraagt ultimo 2025 circa 2,4% (2024: 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 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode. Het agio bedraagt ultimo 2025 € 3.785.927 (2024: € 3.881.061).

#### Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

### Rente- en kasstroomrisico

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

Rente-percentages	€	Rente-herzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll-over	7.000.000	wekelijks	7.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	6.829.290
0% - 1%	50.000.000	geen	277.104.202	van 1 tot 5 jaar	34.292.640
1% - 2%	75.000.000			van 5 tot 10 jaar	57.496.425
2% - 3%	60.000.000			van 10 tot 15 jaar	40.509.847
3% - 4%	50.000.000			van 15 tot 20 jaar	40.523.632
4% - 5%	39.434.705			> 20 jaar	104.452.368
5% - 6%	2.669.497				
<b>Totaal</b>	<b>284.104.202</b>		<b>284.104.202</b>		<b>284.104.202</b>

### 9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
1 januari:		
Langlopende schulden aan het begin van de periode	71.251.860	64.977.649
<i>Mutaties</i>		
Waardeverandering terugkoopverplichting	2.203.312	7.704.128
Verminderingen als gevolg van terugkoop	-3.342.485	-1.429.917
Saldo mutaties	-1.139.173	6.274.211
31 december:		
Langlopende schulden aan het einde van de periode	70.112.687	71.251.860

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 2025 zijn 7 woningen (2024: 6) onder een VOV-regeling teruggekocht. Daarnaast is de afkoopverplichting bij 4 woningen (2024: 0) door de oorspronkelijke koper afgekocht.

### 9.3 Overige schulden

	2025	2024
	€	€
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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	6.829.290	2.129.198
Totaal schulden aan banken	6.829.290	2.129.198

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	264.894	269.742
Pensioenen	84.800	74.632
Omzetbelasting	2.875.570	2.774.351
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.225.264	3.118.725

### 10.3 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Verplichting verlofuren	323.715	274.949
Vaanster	182.388	160.428
Stichting BWSA	527.436	0
Totaal overige schulden	1.033.539	435.377

### 10.4 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Niet vervallen rente	3.621.481	3.114.057
Vooruitontvangen huren	636.931	691.348
Vooruitontvangen subsidie	824.166	567.575
Nog te ontvangen facturen dagelijks/planmatig onderhoud	91.882	440.395
Nog te ontvangen facturen beheer- en servicekosten	398.252	239.873
Servicefonds	266.201	271.851
Kosten schades	107.316	50.000
Nog te betalen vergoedingen	130.000	0
Afrekening servicekosten	354.849	678.335
Totaal overlopende passiva	6.431.078	6.053.434

Ultimo 2025 heeft een bedrag van € 824.166 een looptijd langer dan een jaar (2024: € 567.575).

## 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 markrentre (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 eenweekse 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 2025 heeft een hoofdsom van € 6.770.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2024. 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 € 55.110.651, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in 2026, 2027 en 2028.

De niet uit de balans blijvende verplichtingen voor onderhoud en verbeteringen bedragen € 4.066.257.

Eventueel uit de contracten voorvloeiende 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 € 221.528 (2024: € 211.870).

### *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	2025		2024	
	€	aantal	€	aantal
MGE	3.893.495	12	3.737.379	12
Koopplus	5.018.477	15	5.540.562	17
<b>Totaal</b>	<b>8.911.972</b>	<b>27</b>	<b>9.277.940</b>	<b>29</b>

#### *Integrale vennootschapsbelastingplicht*

Bij het opmaken van de jaarrekening 2025 zijn de fiscale posities tot en met 2022 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiftes voor 2023 en 2024 zijn ingediend. Hierop verwachten wij geen wijzigingen meer. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2025. De fiscale posities over 2025 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. Als gevolg hiervan zijn ook de fiscale positie over 2025 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 2025 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangifte 2025 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

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	57.456.914	54.351.409
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.647.272	1.781.918
	59.104.186	56.133.327
Af: huurderiving	-667.734	-698.645
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	58.436.452	55.434.682
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.140.650	3.881.627
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	583.064	552.071
	4.723.714	4.433.698
Af: huurderiving	-102.235	-108.218
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.621.479	4.325.480
Totaal huuropbrengsten	63.057.931	59.760.162

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 4,5%.

#### 12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.790.059	4.117.821
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	-43.336	-19.365
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.746.723	4.098.456

#### 12.2. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.473.105	4.105.831
Afrekening	508.493	473.995
Totaal servicecontracten	3.981.598	4.579.826

## 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.925.547	2.101.524
Toegerekende overige organisatiekosten	1.647.355	1.809.200
Toegerekende afschrijvingen	203.590	160.931
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>3.776.492</b>	<b>4.071.655</b>

## 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.318.376	8.869.229
Onderhoudslasten (cyclisch)	12.306.970	14.312.659
Toegerekende personeelskosten	1.720.774	1.587.534
Toegerekende overige organisatiekosten	1.642.287	2.024.386
Toegerekende afschrijvingen	160.547	121.570
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>24.148.954</b>	<b>26.915.378</b>

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Zakelijke lasten	2.576.737	2.432.695
Verzekeringen	337.160	380.756
Overige kosten exploitatie bezit	169.046	175.636
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>3.082.943</b>	<b>2.989.087</b>

## 16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.600.235	2.884.682
Af: direct toerekenbare kosten	-77.370	-44.036
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>4.522.865</b>	<b>2.840.646</b>
Af: toegerekende organisatiekosten	-89.175	-94.453
Af: boekwaarde	-2.281.432	-1.639.701
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit</b>	<b>2.152.258</b>	<b>1.106.492</b>

Dit betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden. Hierin zijn 14 woningen opgenomen (2024: 14).

### 17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-11.440.177	-10.747.340
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	525.758	548.294
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-7.384.299	-2.795.124
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.243	1.048.591
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.891.065	9.279.199
Overige projectkosten	-23.171	0
Toegerekende organisatiekosten	-983.892	-979.840
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-16.373.434	-3.646.220

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 (€ 7.384.299) (2024: € 2.103.248) en (voorgenomen) sloop dan wel afwaardering naar lagere marktwaarde (residuele grondwaarde) van overgeboekt vastgoed in exploitatie (€ 0) (2024: € 691.876).

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

	2025	2024
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie	82.379.486	66.079.943
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.872.641	7.564.792
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	87.252.127	73.644.735

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

	2025	2024
	€	€
Toename/afname marktwaarde	3.192.997	10.936.410
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-2.203.312	-7.704.128
Waardeverandering terugkoopverplichting teruggekochte eenheden	-117.257	-123.224
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	872.428	3.109.058

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

	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	5.943	5.747
Resultaat uit activiteiten BWSA	-677.849	-47.313
Kosten terugkoop eenheden verkocht onder voorwaarden	-36.217	-31.601
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-708.123	-73.167

Het resultaat uit activiteiten van BWSA is lager door een bijdrage aan investeringen in woonwagens en standplaatsen van andere Apeldoornse corporaties.

## 19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Kantoorgebouwen	103.439	61.233
Inventaris	94.769	71.930
Automatisering	400.237	363.785
Vervoermiddelen	24.757	12.132
Totaal	623.202	509.080

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

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	5.388.137	5.235.225
Sociale lasten	858.383	824.066
Pensioenlasten	658.263	588.557
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.626.989	2.542.655
Totaal	9.531.772	9.190.503

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

	2025	2024
Directie en staf	10	9
Wonen	37	37
Bedrijfsvoering	20	18
Vastgoed	11	11
Totaal	78	75

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 22. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	106.253	97.595
Advieskosten	155.322	159.725
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	50.485	45.238
Obligoheffing WSW	70.035	75.161
Toegerekende personeelskosten	1.326.233	1.100.266
Toegerekende overige organisatiekosten	1.261.690	810.350
Toegerekende afschrijvingen	83.200	84.256
<b>Totaal</b>	<b>3.053.218</b>	<b>2.372.591</b>

*Honoraria accountantsorganisatie**Forvis Mazars Accountants N.V.*

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	154.759	148.104
Andere controleopdrachten	10.164	9.680
<b>Totaal</b>	<b>164.923</b>	<b>157.784</b>

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

## 23. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven	519.215	545.533
Toegerekende personeelskosten	1.145.277	1.231.753
Toegerekende overige organisatiekosten	842.089	792.510
Toegerekende afschrijvingen	108.219	94.325
<b>Totaal</b>	<b>2.614.800</b>	<b>2.664.121</b>

## 24. Totaal van financiële baten en lasten

*Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	2025	2024
	€	€
Vrijval agio leningen	95.134	94.627
Rentebaten rekening-courant	134.138	215.455
Overige rentebaten	38.615	42.971
<b>Totaal</b>	<b>267.887</b>	<b>353.053</b>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

	2025	2024
	€	€
Rentelasten leningen banken	6.218.037	5.782.803
Overige rentelasten	82.368	76.026
<b>Totaal</b>	<b>6.300.405</b>	<b>5.858.829</b>

## 25. Belastingen

*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

	2025	2024
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	93.309.346	88.900.783
Bij:		
Correctie onderhoud	1.135.891	1.345.815
Correctie opbrengst verkopen	0	195.807
Correctie waardeveranderingen	13.927.290	2.821.194
Gemengde kostenaftrek	20.336	19.904
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	860.524	2.290.949
Af:		
Correctie waardeveranderingen	-88.124.555	-76.753.793
Correctie opbrengst verkopen	1.064.635	-0
Fiscale afschrijving	-1.260.363	-1.329.115
Correctie onderhoud	-4.694.620	-4.495.815
Fiscale vrijval op agio leningen o/g	-70.696	-99.613
Dotatie herinvesteringsreserve	-3.311.625	-1.414.438
Investeringsaftrek	-9.484	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>12.846.679</b>	<b>11.481.678</b>
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	3.262.843	2.910.673
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>3.300.843</b>	<b>2.948.673</b>

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

	2025	2024
	€	€
Acute belastinglast boekjaar	-3.300.843	-2.948.673
Mutatie belastingen voorgaande jaren	1.286.917	451.656
Mutatie latente belastingen	-180.025	-479.572
Totaal belastinglast volgens winst- en verliesrekening	-2.193.951	-2.976.589

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,35% (2024: 3,35%). 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 2025 (2024: 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 2025 € 206.000.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

<b>Gegevens 2025</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	dhr. R.B.J. van Beek
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	182.073
Beloningen betaalbaar op termijn	22.528
<i>Subtotaal</i>	204.601
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>204.601</b>
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.
<b>Gegevens 2024</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	dhr. R.B.J. van Beek
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
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.
<b>Bezoldiging</b>	<b>195.000</b>
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 2025				
bedragen x € 1	Dhr. P. Blokhuis	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.720</b>	<b>16.480</b>	<b>16.480</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2024				
bedragen x € 1	Dhr. P. Blokhuis	mw. E.G. Pieters	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Waarnemend voorzitter <sup>2</sup>	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/07 - 31/12	01/01 - 29/03 01/07 - 31/12	30/03 - 30/06	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	11.700	11.636	3.964	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.625	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.
<b>Bezoldiging</b>	<b>11.700</b>	<b>11.636</b>	<b>3.964</b>	<b>15.600</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<sup>2</sup> Mevrouw Pieters heeft (als vice-voorzitter) tussen het aftreden van de heer Gerritsen en de benoeming van de heer Blokhuis het voorzitterschap waargenomen.

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Dhr. E. Nagengast	
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	16.480	16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>16.480</b>	<b>16.480</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Dhr. E. Nagengast	dhr. J.A. Gerritsen
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	30/09 – 31/12	01/01 – 29/03
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.600	3.960	5.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	4.902	7.113
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>15.600</b>	<b>3.960</b>	<b>5.850</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## Balans DAEB per 31 december

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.423.863.290	1.330.605.950
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.452.977	77.008.986
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.658.146	5.513.486
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.506.974.413</b>	<b>1.413.128.422</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.412.958	2.754.426
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>2.412.958</b>	<b>2.754.426</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	112.184.773	105.708.038
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.103.000	5.299.000
Latente belastingvorderingen	1.837.497	2.002.780
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>118.125.270</b>	<b>113.009.818</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.627.512.641</b>	<b>1.528.892.666</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	518.880	952.112
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>518.880</b>	<b>952.112</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	390.627	443.441
Overheid	17.956	
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.966.683	1.409.855
Overige vorderingen	254.061	221.138
Overlopende activa	551.624	486.379
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>3.180.951</b>	<b>2.560.813</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>3.699.831</b>	<b>3.512.925</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.631.212.472</b>	<b>1.532.405.591</b>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Passiva</i>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	720.021.977	660.022.011
Overige reserves	445.172.660	419.248.429
Resultaat na belastingen van het boekjaar	91.115.396	85.924.194
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.256.310.033</b>	<b>1.165.194.634</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.250.917	22.374.775
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>9.250.917</b>	<b>22.374.775</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	277.274.912	262.104.202
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	65.394.763	65.469.802
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>342.669.675</b>	<b>327.574.004</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	41.121	36.685
Schulden aan banken	6.829.290	2.129.198
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.685.599	2.938.673
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.035.534	2.937.512
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.121.527	2.959.581
Overige schulden	991.837	377.407
Overlopende passiva	6.276.939	5.883.122
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>22.981.847</b>	<b>17.262.178</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.631.212.472</b>	<b>1.532.405.591</b>

\*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 € 4.231.534.

## Balans Niet-DAEB per 31 december

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Activa</i>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	110.552.797	105.235.134
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.323.382	6.451.475
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	53.209	14.287
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>115.929.388</b>	<b>111.700.896</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	233.184	247.926
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>233.184</b>	<b>247.926</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>116.162.572</b>	<b>111.948.822</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	771.061	121.955
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>771.061</b>	<b>121.955</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	21.993	24.966
Overheid	1.011	0
Overige vorderingen	363.965	292.945
Overlopende activa	23.597	19.946
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>410.566</b>	<b>337.857</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.238.698</b>	<b>6.079.233</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>6.420.325</b>	<b>6.539.045</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>122.582.897</b>	<b>118.487.867</b>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Passiva</i>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	34.312.720	32.536.620
Overige reserves	71.550.721	63.348.415
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.321.332	9.823.003
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>112.184.773</b>	<b>105.708.038</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.103.000	5.299.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.717.923	5.782.058
Overige schulden	23.648	23.647
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>8.844.571</b>	<b>11.104.705</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	2.315	2.065
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	55.663	89.633
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.196.000	1.196.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	103.737	159.144
Overige schulden	41.702	57.970
Overlopende passiva	154.136	170.312
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>1.553.553</b>	<b>1.675.124</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>122.582.897</b>	<b>118.487.867</b>

## Winst- en verliesrekening DAEB

<i>Functioneel model</i>	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	58.436.452	55.434.682
Opbrengsten servicecontracten	3.534.599	3.845.838
Lasten servicecontracten	-3.762.962	-4.348.023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.664.642	-3.962.243
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.262.918	-25.523.437
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.879.824	-2.800.883
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>29.400.705</b>	<b>22.645.934</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.181.346	1.737.790
Toegerekende organisatiekosten	-84.766	-89.705
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.093.303	-929.055
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.003.277</b>	<b>719.030</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-15.856.373	-3.617.202
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.285.125	66.079.943
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	842.690	2.923.053
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>67.271.442</b>	<b>65.385.794</b>
Opbrengsten overige activiteiten	95	118
Kosten overige activiteiten	-725.379	-71.433
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-725.284</b>	<b>-71.315</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.897.319</b>	<b>-2.254.796</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-2.486.855</b>	<b>-2.535.239</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	253.042	270.810
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.300.405	-5.858.829
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-6.047.363</b>	<b>-5.588.019</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>86.518.603</b>	<b>78.301.389</b>
Belastingen	-1.724.539	-2.200.198
Resultaat uit deelnemingen	6.321.332	9.823.003
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>91.115.396</b>	<b>85.924.194</b>

## Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

<i>Functioneel model</i>	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	4.621.479	4.325.480
Opbrengsten servicecontracten	212.124	252.618
Lasten servicecontracten	-218.636	-231.803
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-111.850	-109.412
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.886.036	-1.391.941
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-203.119	-188.204
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>2.413.962</b>	<b>2.656.738</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	783.314	1.855.518
Toegerekende organisatiekosten	-4.409	-4.748
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-499.652	-1.283.582
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>279.253</b>	<b>567.188</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-647.372	-208.744
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.967.002	7.564.792
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	29.738	186.005
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.349.368</b>	<b>7.542.053</b>
Opbrengsten overige activiteiten	16.979	5.629
Kosten overige activiteiten	182	-7.481
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>17.161</b>	<b>-1.852</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-155.900</b>	<b>-117.794</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-127.945</b>	<b>-128.882</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	134.027	222.970
Rentelasten en soortgelijke kosten	-119.182	-140.727
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>14.845</b>	<b>82.243</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>6.790.744</b>	<b>10.599.694</b>
Belastingen	-469.412	-776.391
Resultaat deelnemingen	0	-300
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>6.321.332</b>	<b>9.823.003</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2025	2024
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	58.738.385	55.694.372
Vergoedingen	2.828.233	3.176.674
Overige bedrijfsontvangsten	55.315	31.074
Ontvangen interest	118.859	140.727
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	61.740.792	59.042.847
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	6.638.520	6.312.950
Onderhoudsuitgaven	19.217.392	23.532.653
Overige bedrijfsuitgaven	12.100.536	10.889.011
Betaalde interest	5.786.902	5.530.363
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	224.484	214.732
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	471.709	564.813
Vennootschapsbelasting	2.183.810	-1.249.474
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	46.623.353	45.795.048
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.117.439</b>	<b>13.247.799</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.153.841	1.734.863
(Des)investeringsontvangsten overig	0	6.612
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.153.841	1.741.475
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	22.521.611	15.503.538
Verbeteruitgaven	13.129.615	18.147.869
Aankoop	3.990.585	1.825.557
Sloopuitgaven	502.529	520.300
Investerings overig	386.898	1.056.916
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	40.531.238	37.054.180
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-36.377.397	-35.312.705
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.196.000	1.195.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	1.196.000	1.195.000
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-35.181.397</b>	<b>-34.117.705</b>

	2025	2024
	€	€
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	45.000.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	5.034.064	24.718.170
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>19.965.936</b>	<b>20.281.830</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-98.022</b>	<b>-588.076</b>
Wijziging kortgeld	98.022	588.076
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

<i>(Volgens de directe methode)</i>	2025	2024
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	4.638.376	4.308.542
Vergoedingen	244.370	252.571
Overige bedrijfsontvangsten	10.009	8.214
Ontvangen interest	134.599	215.455
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>5.027.354</i>	<i>4.784.782</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	373.754	355.424
Onderhoudsuitgaven	1.604.002	1.313.173
Overige bedrijfsuitgaven	861.909	1.061.801
Betaalde interest	118.859	140.727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	8.738	7.802
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25.873	12.278
Vennootschapsbelasting	386.944	297.259
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>3.380.079</i>	<i>3.188.464</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.647.275</b>	<b>1.596.318</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	779.467	1.351.361
Verkoopontvangsten grond	30.982	12.565
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>810.449</i>	<i>1.363.926</i>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	33.459	906.939
Verbeteruitgaven	472.297	65.897
Aankoop	742.617	414.345
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	826.778	0
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>2.075.151</i>	<i>1.387.181</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-1.264.702</i>	<i>-23.255</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen		12.478
Uitgaven verbindingen	27.108	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-27.108</i>	<i>12.478</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.291.810</b>	<b>-10.777</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	1.196.000	1.195.000

	2025	2024
	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.196.000</b>	<b>-1.195.000</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-840.535</b>	<b>390.541</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>6.079.233</b>	<b>5.688.692</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>5.238.698</b>	<b>6.079.233</b>

### 13.13 Ondertekening

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

Apeldoorn, 15 juni 2026

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 15 juni 2026

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. P. Blokhuis

Mw. A. Hartstra

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. D.A. Groenevelt-Timmer

Dhr. E.M. Nagengast



## 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 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 € 32,6 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 € 1,3 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 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 980.000 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 8.2 op pagina 42 tot en met 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 concerncontroller.

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 2025 € 1.534 miljoen hetgeen neerkomt op 94% 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 € 1.521 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 80 van de jaarrekening.

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

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

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

De uitkomsten van de waardering 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 middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

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

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

## **Verklaring over de in 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Woningstichting De Goede Woning;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

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

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

Apeldoorn, 16 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA