

Jaarverslag 2023

De Goede Woning Rijssen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

GEGEVENS DE GOEDE WONING RIJSSEN

Naam corporatie: Christelijke Woningstichting De Goede Woning

Kantooradres: Jan Ter Horststraat 5, 7462 AG Rijssen

Telefoonnummer: 0548-378050

Website: www.dgwrijssen.nl

E-mailadres: info@dgwrijssen.nl

AW Instellingsnummer: L1709

Nummer Kamer van Koophandel: 06032990

Aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties
Deelnemer Bedrijfstakcode voor woningcorporaties

Foto voorpagina: sleuteloverhandiging bij nieuwbouwcomplex Catteburg

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
DEEL A Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag	6
1 Samenvatting	7
1.1 Organisatie	7
1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij	7
1.3 Gerealiseerde projecten	7
1.4 Omgeving	10
2 Huurders en woningzoekenden	12
2.1 Doelstelling	12
2.2 Betaalbaarheid	12
2.3 Beschikbaarheid	15
2.4 Zorg en welzijn	18
2.5 Leefbare buurten en wijken	19
2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid	22
3 Vastgoed	23
3.1 Portefeuille strategie	23
3.2 Kwaliteit van het bezit	24
3.3 Ontwikkeling van het bezit	26
3.4 Onderhoud van het bezit	28
4 Governance	30
4.1 Verantwoording	30
4.2 Risicomanagement	31
4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing	34
4.4 ESG-rapportage	35
5 Maatschappelijke belanghouders	37
5.1 Stakeholders	37
5.2 Gemeente	37
5.3 Huurdersraad	37
5.4 Samenwerking Wonen Delden en Woningstichting Tubbergen	38
5.5 Overige samenwerking	39
6 Financieel gezond	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	40
6.3 Resultaat en kasstromen	42
6.4 Intern en extern toezicht	44
6.5 Overige financiële informatie	44
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	45
7 Blik op de toekomst	46
8 Verslag van de Raad van commissarissen	48
8.1 Inleiding	48
8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC	48
8.2 Samenstelling van de RvC per 31-12-2023	49
8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen	50
8.4 Verslag commissies	52
8.5 Tot slot	53
8.6 Ondertekening	53

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

DEEL B JAARREKENING 2023	54
1 Kengetallen	56
2 Balans per 31 december 2023	57
3 Winst- en verliesrekening over 2023	59
4 Kasstroomoverzicht 2023	60
5 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	61
6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	62
7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	68
8 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	71
9 Toelichting op de balans per 31 december 2023	72
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	85
11 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB	90
12 Overige informatie	93
DEEL C Overige gegevens	97
1. Resultaatbestemming	98
2. Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	99

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag over het afgelopen jaar. Een jaar waarin hard gewerkt is, mooie resultaten zijn geboekt en samenwerkingen met onze partners veel opgeleverd heeft. Natuurlijk kende het jaar ook een enkele tegenvaller.

Het jaar 2023 is weer een jaar van onrust in de wereld en in Nederland. Naast de oorlog in de Oekraïne is 7 oktober 2023 ook de oorlog tussen Israël en Hamas begonnen in de Gazastrook. Ook is in juli van dit jaar het kabinet in Nederland gevallen gevolgd door verkiezingen afgelopen November met onverwacht grote winst voor de PVV. De moeilijke kabinetsformatie duurt nog altijd voort en de tegenstellingen in onze samenleving zijn groot.

De algehele woningnood in Nederland en de grote maatschappelijke opgaves die wij als Nederland hebben; groeiende immigratiestromen, tekorten op de arbeidsmarkt en het zorginfarct waren belangrijke thema's in de gehouden verkiezingen. De verharding in de samenleving zorgt voor een toenemend onbegrip en groepen mensen die lijnrecht tegenover elkaar staan. De verkiezingsuitslag van PVV met daartegenover een groot links blok GroenLinks-PvdA is hier een weerspiegeling van.

Onze huurders en woningzoekenden worden dagelijks geconfronteerd met deze maatschappelijke vraagstukken; langere wachttijden voor een huurwoning, eenzaamheid, ouderen die langer dan wenselijk thuis moeten blijven wonen omdat de zorg geen plek heeft, moeite om rond te komen en het ontstaan van schulden, buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Als De Goede Woning proberen wij daar waar mogelijk onze huurders te ondersteunen.

De grote woningnood in Nederland zorgt ervoor dat iedereen in zijn omgeving wel iemand kent die geen woning kan vinden (huur of koop). Dit betekent veel aandacht voor Wonen in de media en politiek. De woningcorporatiesector heeft een belangrijke en grote opgave de komende jaren; 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen voor 2030 en de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Als sector gaan wij hiervoor en hebben onze ambities vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken die door vertaald zijn in regiodeals tussen Provincie en gemeenten in samenwerking met corporaties. Deze grote investeringen vragen het uiterste van ons financiële huishoudboekje. De sector heeft op dit moment geen duurzaam verdienmodel, we investeren veel meer dan binnenkomt aan huurinkomsten. De afschaffing van de verhuurdersheffing heeft geholpen maar is niet voldoende om onze sector gezond te houden. Reële huurinkomsten en afschaffing van de VPB en ATAD zijn belangrijk voor een toekomstig gezond huishoudboekje. Dit weerhoudt ons niet om nu volop te investeren in onze gemeente. In de volgende hoofdstukken kunt u lezen welke volkshuisvestelijke bijdrage De Goede Woning heeft geleverd aan alle maatschappelijke opgaven in Rijssen-Holten.

Ik ben blij met het enthousiasme en de inzet waarmee onze opdrachten door alle collega's, de Raad van Commissarissen en stakeholders opgepakt zijn. Met altijd "Dichtbij de huurder" als leidraad in onze dienstverlening en samenwerking.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Erna Mobach-Donderwinkel
Directeur-bestuurder

Rijssen, april 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

DEEL A BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

Organisatieontwikkeling

De organisatie van De Goede Woning is stabiel en heeft zich op een mooie manier doorontwikkeld na de organisatieverandering in 2021. Door professionalisering, leefbaarheidsproblematiek en groei in aantal woningen groeien we licht in formatieomvang. Eind 2023 hebben wij 12,4 fte en 17 medewerkers in dienst. In 2023 zijn wij gestart met een gezamenlijke organisatieontwikkeling waarin dienend leiderschap en hostmanship centraal staan. In dit traject wordt de klantbeleving én het werkplezier vergroot door het in de kracht zetten van medewerkers en leidinggevendenden. Dit sluit prachtig aan bij ons streven dichtbij onze huurders en samenwerkingspartners te willen staan. In 2023 zijn wij gestart met een aantal MT-sessies die begin 2024 worden vervolgd met een aantal bijeenkomsten voor het gehele personeel.

1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij

In 2022 zijn wij volop aan de slag gegaan met de uitvoering van onze nieuwe koers. Dit hebben wij het afgelopen jaar voortgezet. Ons belangrijkste doel blijft: voldoende goede en betaalbare woningen voor de inwoners van gemeente Rijssen-Holten. Daarvoor hebben wij vijf opdrachten geformuleerd:

1. Wonen betaalbaar houden (minimaal 84% van onze woningen is geschikt voor huurders met een laag inkomen).
2. Verduurzamen van onze woningen (klimaatneutraal in 2035).
3. Een thuis voor iedereen (o.a. dienstverlening dichtbij, gemiddelde actieve zoektijd naar een woning van een jaar).
4. De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken (iedereen doet mee, niemand op straat).
5. Samenwerken om dichtbij te zijn (actief samenwerken in sociale netwerken en kwetsbaarheid verminderen als kleine organisatie).

1.3 Gerealiseerde projecten

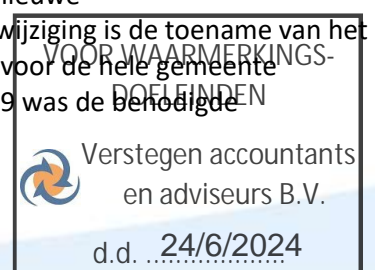
Wat hebben wij gedaan in 2023?

Afgelopen jaar zijn wij actief bezig geweest met het **toevoegen van passende woningen** aan onze voorraad. Zodat wij meer beschikbare woningen hebben voor woningzoekenden. In het Opbroek hebben wij in de zomer 20 nieuwe beneden- en bovenwoningen opgeleverd. Ook hebben wij deze zomer 21 flexwoningen opgeleverd in Holten. Helaas zijn deze door bezwaren uit de buurt en een lopende bezwaarprocedure nog niet bewoond in 2023. Een tegenvaller dat woningen die met spoed gerealiseerd zijn om op korte termijn woningzoekenden te helpen nog niet bewoond kunnen worden.

In 2023 zijn wij gestart met de daadwerkelijk renovatie en verduurzaming van de 227 woningen (project 2023-2025). Totaal zijn er 108 woningen verduurzaamd.

Ook als De Goede Woning zijn wij bezig met onze eigen "duurzaamheid". Het dak van het kantoor is belegd met zonnepanelen. Meer dan de helft van de collega's komt op de fiets naar het werk; 3 van de 4 bedrijfsauto's zijn al elektrisch.

In de eerste helft van 2023 hebben wij **onze portefeuillestrategie** herijkt n.a.v. de nieuwe woningmarktonderzoek resultaten van de gemeente Rijssen-Holten. Belangrijkste wijziging is de toename van het benodigde aantal sociale huurwoningen. 345 extra sociale huurwoningen tot 2035 voor de hele gemeente betekent een opgave van 170 woningen voor De Goede Woning (in vergelijking in 2019 was de benodigde toevoeging nog 40 woningen voor De Goede Woning).



Najaar 2023 zijn wij gestart met het vormgeven van het proces m.b.t. **assetmanagement**. Een logisch vervolg op de vastgestelde portefeuillestrategie. In 2023 zijn een aantal werkgroep bijeenkomsten geweest. Het beleid, de gemaakte keuzes en het proces wordt begin 2024 vastgelegd in een beleidsdocument.

Voor de verbetering en digitalisering van onze dienstverlening zijn wij aan de slag gegaan met het **vernieuwen van onze website**. De nieuwe website is 13 december 2023 live gegaan. De nieuwe website biedt veel meer digitale mogelijkheden dan de oude. Wij willen onze huurders meer digitale dienstverlening bieden. Denk bijvoorbeeld aan het opzeggen van de huur of het doorgeven van een reparatieverzoek eenvoudig met de mobiele telefoon. Ook is maart 2023 het regionale project om een gemeenschappelijk woonvindsysteem te realiseren afgerond. Vanaf eind maart 2023 worden onze vrijgekomen woningen aangeboden via www.woninghuren.nl.



Samen met woningstichting Tubbergen is het project Managementinformatie in 2023 gestart. Het doel is om te komen tot gestandaardiseerde, geautomatiseerde en **heldere managementinformatie**. Het projectplan is afgerond en in 2024 wordt het opgezet en geïmplementeerd.

Het I&A plan uit 2020 is herijkt en bijgesteld met extra aandacht voor cyber security.

Samenwerking is voor De Goede Woning belangrijk; Samenwerking vergroot onze horizon en biedt nieuwe kansen en mogelijkheden. Alle collega's van De Goede Woning zijn zoveel mogelijk actief in de netwerken om ons heen. Kennis en ervaringen delen en in gezamenlijkheid projecten en producten ontwikkelen. Samen kom je verder en samenwerken brengt ons dichtbij onze huurders. Voorbeelden in 2023 waren:

- Het in gezamenlijkheid maken van prestatieafspraken met gemeente, Viverion en huurdersraden;
- Ontwikkeling regionaal woonvindsysteem;
- Projectleider Reggewoon ondersteunt bij het project flexwoningen;
- Een gezamenlijke bijeenkomst voor de RvC en MT van De Goede Woning, Wst. Tubbergen en Wonen Delden;
- In samenwerking met Gemeente, Viavie Welzijn en Viverion is buurtbemiddeling van start gegaan.

Aedes Benchmark

De benchmark maakt de bedrijfsvoering en de kwaliteit van dienstverlening zichtbaar van de deelnemende corporaties. De Goede Woning heeft ook in 2023 weer tevreden huurders. Elk jaar onderzoekt organisatie Aedes de dienstverlening van alle woningcorporaties. Ook De Goede Woning doet mee aan dit onderzoek.

Dit jaar met prachtige resultaten; 4x een A! Samen, dichtbij en verantwoordelijk. Zo werken wij iedere dag aan fijn en betaalbaar wonen in Rijssen-Holten. we scoren een A op alle meetbare prestatievelden. Daar zijn wij supertrots op!

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024



Wonen

De spanning op de huurmarkt neemt toe. Tot en met maart is de actieve zoekduur opgelopen naar 13,6 maanden (in 2022 was dit 10,8 maanden en in 2021 9,4 maanden) Vanaf eind maart wordt de zoekduur gemeten vanuit het nieuwe systeem van www.woninghuren.nl. Dit betekent dat wij opnieuw historie moeten opbouwen en niet over het hele jaar 2023 een reëel cijfer kunnen geven.

Tot en met maart ontvingen wij gemiddeld 111 reacties op een woning. Vanaf april tot en met december was dat gemiddeld 158 reacties per woning.

Zowel aan de stijgende reacties per woning, de oplopende zoekduur en de stijging van ingeschreven woningzoekenden zie je dat de vraag naar sociale huur toeneemt en de krapte op de markt groter wordt.

De mutatiegraad was in 2023 5,9%. Dit is iets hoger dan in 2022 (5,2%) met een historisch lage mutatiegraad. In 2023 zijn 20% van de vrijgekomen woningen via directe bemiddeling verhuurd (urgenten, statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang).

Prettig wonen in onze buurten en wijken is een belangrijk aandachtspunt. Ook in onze nieuwe koers is dit een van de vijf speerpunten. In september 2022 is een wijkbeheerder/servicemedewerker gestart. Hij staat dicht bij onze huurders en is de hele week in onze wijken en buurten aanwezig. Ook zijn wij in 2023 gestart met buurtbemiddeling in Rijssen-Holtten en worden allerlei activiteiten in samenwerking uitgevoerd om de leefbaarheid te verbeteren zoals de verkiezing van de Beste Buur.

De huurachterstanden zijn opgelopen in 2023 tot 0,71% van de jaarhuur (in 2022 no 0,65%). Energiearmoede en stijgende prijzen voor dagelijks levensonderhoud zorgen voor moeilijke tijden voor veel huurders.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Vastgoed

Totaal zijn 41 nieuwbouwwoningen aan onze vastgoedportefeuille toegevoegd in 2023.

Het nieuwbouwproject van 20 beneden- en bovenwoningen in Opbroek, genaamd De Catteburg, is medio 2023 volgens planning opgeleverd en verhuurd aan de nieuwe bewoners. Ook zijn de 21 flexwoningen in Holten, De Akkerwinde, net na de zomervakantie opgeleverd aan De Goede Woning. Echter, vanwege bezwaren van omwonenden zijn deze nog niet verhuurd.

In 2023 hebben we de eerste 108 woningen verduurzaamd volgens de MDO-gedachte, als onderdeel van het totaal van 227 eengezins- en seniorenwoningen die in de komende twee jaar verder worden aangepakt door twee gecontracteerde aannemers. Na verduurzaming hebben deze woningen nu een nieuw energielabel van A+ of A++.

Bij de jaarafsluiting waren er nog 30 woningen met een EFG-label. Deze zijn al ingepland voor verduurzaming en renovatie in de komende jaren. Momenteel heeft 71% van ons vastgoed een A- of B-label, mede door de MDO-verduurzaming zal dit de komende jaren verder stijgen.

Einde 2023 is het volledige vastgoed geïnspecteerd volgens de conditienorm NEN2767. Jaarlijks wordt hierbij 1/3 van het bezit geïnspecteerd. Dit legt de basis voor onze MJOB voor de komende jaren, 50% van het bezit scoort zeer goed en goed, de resterende 50% scoort redelijk en matig. De matige scores betreffen vooral woningen die meegaan in de 227 te verduurzamen woningen, dus op korte termijn een renovatie ondergaan. Voor 2024 staat de her inspectie van het eerste 1/3-deel van het vastgoed weer op de planning.

1.4 Omgeving

De druk op de huizenmarkt is ongekend hoog. In 2022 was er een tekort van 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad). Het streven is tot 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 250.000 sociale huurwoningen. Het krijgen van een sociale huurwoning is in sommige delen van Nederland nagenoeg onmogelijk en ook in Twente loopt de zoektijd naar een huurwoning op. De krappe woningmarkt was al een bekend probleem. De gevolgen van migratie en het tekort aan nieuwbouw de afgelopen jaren heeft dit probleem nog nijpender gemaakt.

Het kabinet heeft besloten de rijksregie op de volkshuisvesting terug te pakken, waarmee het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen het woningtekort en de verduurzaming gezamenlijk aanpakken.

Nationale Prestatieafspraken

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks ongeveer € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover zijn eind juni bindende Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Op hoofdlijnen houden die prestatieafspraken in:

- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet de bouwproductie omhoog. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.
- Corporaties gaan tot en met 2030 50.000 midden huurwoningen bouwen met een evenwichtige verdeling van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000.
- Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.
- Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling
- Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020).
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen vergaand te isoleren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELLENBEN
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

- € 1,5 miljard voor woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Corporaties investeren daarom tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- € 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's op wonen, bouwen en verduurzamen introduceerde minister De Jonge afgelopen jaar een samenhangende aanpak. De Staat van de Volkshuisvesting geeft inzicht in de programma's en de doelen en vervolgens in de acties die per programma zijn genomen. In 2023 zijn vanuit deze NPA de regiodeals afgesloten.

Regionale woondeals

De landelijke prestatieafspraken worden verwerkt in regionale woondeals. In de woondeals worden wederkerige afspraken vastgelegd met provincies en gemeenten over woningbouw, het aandeel betaalbare woningen, locaties, randvoorwaarden en het oplossen van knelpunten. De deals zijn vervolgens de basis voor de prestatieafspraken die corporaties maken met gemeenten. In de woondeals moeten dus realistische plannen komen waarmee corporaties uit de voeten kunnen. In de regionale woondeals moeten zoveel mogelijk concrete aantallen sociale huurwoningen worden gekoppeld aan beschikbare en mogelijk nieuwe locaties.

Voor Rijssen-Holten is een toename van 200 sociale huurwoningen voorzien tot 2030. De helft hiervan komt voor rekening van De Goede Woning de andere helft voor Viverion. Beiden achten wij deze opgave realistisch en mogelijk.

Voorjaar 2023 is de regionale woondeal getekend door het rijk, provincie en gemeenten. Corporaties zijn erbij betrokken en legden een ondersteunende verklaring af.

Naast de kwantitatieve en kwalitatieve opgave zijn de vraagstukken waar de samenleving en de woningcorporaties op gebied van sociaal domein mee te maken krijgen, pittig en veelomvattend. Steeds meer kwetsbare mensen blijven zelfstandig wonen en hebben extra aandacht, zorg en ondersteuning nodig. Plezierig wonen in het buurtje, straat en wijk staat vaak onder druk en vraagt intensieve aandacht. Ook in Rijssen-Holten is deze ontwikkeling gaande en groeit het aantal huurders die extra aandacht nodig hebben. Samen met de gemeente, zorgpartijen, Viavie Welzijn en Viverion zetten wij ons in om onze buurten en wijken leefbaar te houden.

Woningmarktonderzoek Rijssen-Holten


In onze gemeente voeren wij periodiek een woningmarktonderzoek uit met alle partners samen. In 2023 zijn de resultaten van het nieuwste woningmarktonderzoek gepubliceerd;

Belangrijke resultaten"

- Er is een inhaalbehoefte woningbouw, grote toevoeging sociale huur nodig- tot 2040 345 extra huurwoningen.
- Veranderende vraag sociale huur (transitie naar kleiner en levensloopgeschikte voorraad.
- Behoefte aan snelle beschikbaarheid en tijdelijk wonen.

Politieke instabiliteit

Door de val van het kabinet, de verkiezingen, de politieke aardverschuiving en een voortdurende kabinetsformatie is de onzekerheid m.b.t. de genomen maatregelen op de woningmarkt groot. In hoeverre de plannen en maatregelen van minister Hugo de Jonge in een nieuw kabinet doorgang zullen vinden is onzeker.

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

2 HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

2.1 Doelstelling

Gewoon goed wonen. Daar zetten wij ons dagelijks voor in. Dat betekent naast kwalitatief goede woningen en een fijne leefomgeving, aandacht voor en aansluiten op de wensen en behoeften van onze huurders. Onze doelstelling is dat onze doelgroep betaalbare huisvesting vindt en dat er in de toekomst voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Daar waar mogelijk leveren we een oplossing op maat.

2.2 Betaalbaarheid

Eén van onze belangrijkste opdrachten uit het ondernemingsplan 2021-2025 is het wonen betaalbaar houden. In 2022 is ons nieuwe huurbeleid ingevoerd. De drie pijlers onder het huurbeleid zijn:

- Betaalbaar voor de doelgroep
- Evenwicht in prijs en kwaliteit
- De Goede Woning financieel gezond

Betaalbaarheid voor onze klanten staat voorop, maar daarnaast willen we een relatie houden tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs. We variëren hiervoor in streefhuurpercentages bij verschillende productgroepen. Productgroepen zijn zowel verschillende woningtypes als variatie in grootte van een bepaald woningtype. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen en meer variatie in de huurprijs. In 2024 gaan we ons huurbeleid evalueren.

Passendheidstoets

Wij verhuren onze woningen in het DAEB bezit zoveel mogelijk passend. Minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag moeten we een passende woning toewijzen. Afhankelijk van het huishoudinkomen en de huishoudgrootte gaat het om een woning met een huurprijs tot € 647,19 (prijsspeil 2023) of € 693,60 (prijsspeil 2023), de zogenoemde ‘aftoppingsgrenzen’. In 2023 lag ons percentage op 96,4%.

Woningtoewijzing in het DAEB-segment

Woningcorporaties werken al jaren met een DAEB-inkomensgrens, zodat het merendeel van de woningen naar mensen gaat met een laag inkomen. Voor eenpersoonshuishoudens was de grens € 44.035, - in 2023 voor meerpersoonshuishoudens € 48.625, -. Jaarlijks wijzen we minimaal 85% van de woningen toe aan deze inkomensdoelgroepen. Wettelijk mogen corporaties 7,5% vrij toewijzen, maar dit percentage mag in de prestatieafspraken met de huurdersorganisatie en gemeente verhoogd worden naar maximaal 15%. Dat heeft De Goede Woning gedaan.

In 2023 hebben we 3 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens toegewezen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens. Dit is 2,9%.

Doelgroep	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	102	85,0	97,1
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)	65		61,9
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)	37		35,2
Vrij toewijsbaar	3	15,0	2,9
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)	1		1,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf (48.625)	2		1,9
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)	0		
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)	0		
Totaal volgens EU-norm	105		100,0

Incl. nieuwbouw, exclusief verhuur niet-DAEB



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Huurklassen

We willen het wonen betaalbaar houden. Wonen is een van de belangrijkste kostenposten in veel huishoudens en zeker in huishoudens met een smallere beurs. We willen voor onze huurders goede, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar hebben en houden. Bij nieuwe verhuringen streven we ernaar om ruim 80% van onze woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (in 2023 € 647,19) aan te bieden. En nog eens 10% verhuren we met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens (in 2023 € 693,60).

Huurprijsklasse	Huidige huurprijzen bewoonde woningen	
	Aantal	%
Goedkoop < € 452,20	98	7
Betaalbaar laag > € 452,20 ≤ € 647,19	1085	74
Betaalbaar hoog > € 647,19 ≤ € 693,60	133	9
Duur tot liberalisatiegrens > € 693,60 ≤ € 808,06	114	8
Duur boven liberalisatiegrens => € 808,06	28	2
Totaal	1458	100,0

Aantal woningen naar huurklasse excl. intramurale woningen, peildatum 31-12-2023

Huurprijsklasse	Aantal woningen	%
Goedkoop < € 452,20	6	6
Betaalbaar laag > € 452,20 ≤ € 647,19	69	65
Betaalbaar hoog > € 647,19 ≤ € 693,60	22	21
Duur tot liberalisatiegrens > € 693,60 ≤ € 808,06	8	8
Duur boven liberalisatiegrens => € 808,06	1	1
Totaal	106	100

Aantal verhuurde woningen in 2023 naar huurprijsklasse, incl. 20 nieuwbouwwoningen.

In 2023 is het aantal verhuurde woningen onder de 1^e aftoppingsgrens 71%. Het aandeel woningen tot de 2^e aftoppingsgrens is 21%. 21 van de 22 woningen in deze huurprijsklasse zijn gezinswoningen. Prijs/kwaliteit technisch is het een steeds grotere uitdaging om gezinswoningen aan te bieden voor een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.

Huurverhoging en huurverlaging

In 2023 voerden we de huurverhoging door die is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Dit was 2,6% (maximale huursomstijging) in het gereguleerde segment. Voor de vrijesectorwoningen was het maximale huurverhogingspercentage 4,1%. Deze huurverhoging lag veel lager dan het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Bij ons kregen alle woningen, zowel in het gereguleerd segment (DAEB) als in de vrije sector (niet DAEB), een huurverhoging van 2,6%. De huur na huurverhoging in het gereguleerde segment werd afgetopt op € 808,06. Ook bij maatschappelijk- en zorg onroerend en garages voerden wij een huurverhoging van 2,6% door.

In maart 2023 trad de wet eenmalige huurverlaging 2023 in werking. Alle huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie hadden recht op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur woonden. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum én een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand. Als gevolg van deze maatregel is per 1 juli 2023 bij 383 huurders (28%) de huur verlaagd voor waarmerkingsdoeleinden.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

Huurachterstanden

In 2023 zien we een verhoging van de huurachterstand bij onze huurders van **0,65%** van de jaarhuur eind 2022 naar **0,71%** van de jaarhuur eind 2023. Huurders hebben hogere vaste lasten door de hogere energiekosten, maar de hoge inflatie in het algemeen wordt ook genoemd als oorzaak van de betalingsproblemen.

Huurachterstanden	2022	2023
Huidige huurders	61	62
Gemiddelde achterstand	€ 1.105	€ 1.210

De gemiddelde achterstand bij huurders is in 2023 toegenomen. Dit vooral in de maanden vanaf de zomer. Huurincasso vraagt doorlopend veel aandacht. Vanaf september is er bijgeschakeld en extra tijd en aandacht aan de huurincasso besteed. Zichtbaar resultaat kost tijd, maar vanaf december is er weer een duidelijke daling van de huurachterstanden. Deze lijkt zich begin 2024 voort te zetten.

Er zijn in 2023 in totaal 17 zaken uit handen gegeven aan de deurwaarder ten opzichte van 12 in 2022. In 2023 zijn 15 zaken door de deurwaarder afgewikkeld ten opzichte van 11 zaken in 2022.

Samenwerking bij huurachterstanden

Wij vinden het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Daarom nemen wij persoonlijk contact met hen op, bij voorkeur met een huisbezoek, als wij zien dat een huurder moeite heeft met het betalen van de huur. Dit doen we om te voorkomen dat huurders verder in de problemen komen. Wij geven aandacht en luisteren naar het verhaal van de huurder. Hierin werken we nauw samen met onze netwerkpartners, zoals onder andere de Stadsbank, gemeente, bewindvoerders en maatschappelijk werk om het betalingsprobleem op te lossen. In de gemeente Rijssen-Holten loopt nu al een aantal jaren het project 'vroeg-signalering van schulden'. Het doel is om inwoners met beginnende betaalachterstanden eerder in beeld te krijgen. Het gaat om achterstanden in de vaste lasten, dus naast de gemeentelijke lasten ook de huur, energielasten en zorgverzekering. Bij het project zijn naast de corporaties dan ook energieleveranciers, waterleveringsmaatschappijen en zorgverzekeraars betrokken. Aan bewoners met betalingsachterstanden wordt door de gemeente een hulpaanbod gedaan, om naar een blijvende oplossing te zoeken en om de reguliere betaling weer te kunnen voldoen. We doen er samen alles aan om te voorkomen dat we moeten overgaan tot huisuitzetting. Echter merken we wel bij een aantal huurders dat er wantrouwen is naar instanties en de drempel hoog is om hulp te aanvaarden.

Rise Up

Rise Up is een stichting met vrijwilligers die in de praktijk snel hulp kunnen bieden aan inwoners van Rijssen en Holten die financieel moeilijk kunnen rondkomen. Ze worden gesteund door een netwerk van betrokken ondernemers en met korte lijntjes naar gemeente en hulpverlenende instanties en professionals. Vanaf begin 2023 is Rise Up actief binnen de gemeente Rijssen-Holten.

Rise Up biedt persoonlijke ondersteuning door buddy's die naast het gezin of de betrokken inwoner staan. Een buddy is iemand die luistert, begrip toont en begeleidt op weg naar een financieel gezonde situatie. Ze kunnen helpen bij het opstellen van een budget, bekijken de rechten op huur-, zorg- of energietoeslag en het stellen van realistische doelen. Een buddy zal een vertrouwd gezicht zijn, iemand die ze kunnen vertrouwen en met wie ze kunnen praten over de zorgen en uitdagingen. Tijdens het maandelijkse schuldhelpoverleg wordt samen met andere betrokken instanties bekeken wie we in contact kunnen brengen met Rise Up.

Ontruimingen

In 2023 heeft er één ontruiming plaatsgevonden vanwege een huurachterstand. De huurder toonde naast de huurachterstand ook slecht huurderschap.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

2.3 Beschikbaarheid

Met beschikbaarheid bedoelen we de mate waarin onze vastgoedportefeuille aansluit op de eisen en wensen van huurders, nu, maar ook in de toekomst. We willen voor de verschillende doelgroepen voldoende geschikte woningen hebben binnen onze vastgoedportefeuille.

Woningtoewijzingen 2023

Op 28 maart 2023 zijn we overgestapt op WoningHuren.nl. Het woningaanbod van 14 woningcorporaties in Twente en de Achterhoek staat op één website. Samen willen we het vinden van een woning zo makkelijk mogelijk maken voor woningzoekenden. Er is nog maar één inschrijving nodig om te reageren op de woningen van alle corporaties.

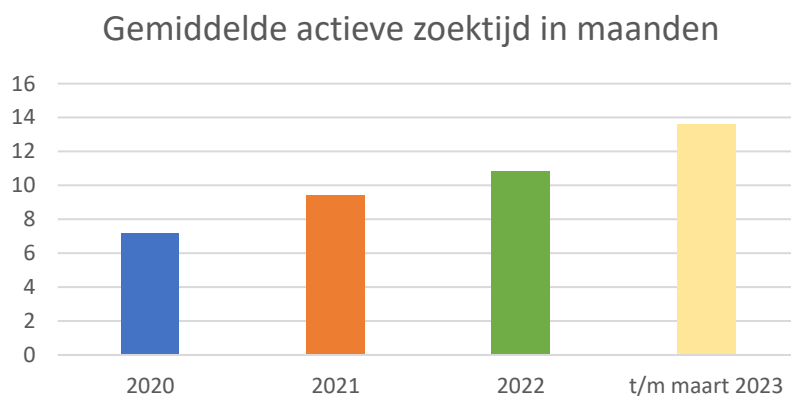
In maart zijn alle woningzoekenden geïnformeerd over de overgang naar WoningHuren.nl. Ons puntensysteem voor woningzoekenden is omgezet naar inschrijftijd. Vanaf WoningHuren.nl wijzen wij de woningen toe op basis van inschrijfduur.

Zoekduur en inschrijftijd

Tot de overstap naar WoningHuren.nl is de trend in de ontwikkeling van de zoekduur bekend. De definitie 'zoekduur in maanden' is de tijd in maanden tussen de eerste reactie op een woning en het moment waarop de woningzoekende een woning accepteert. Zit er meer dan een jaar tussen twee reacties dan begint de zoekduur opnieuw te tellen vanaf het moment dat men weer reageert.

Ook in WoningHuren.nl gaan we deze zoektijd weer monitoren. Bij de start van WoningHuren.nl is er geen betrouwbare historie beschikbaar van de eerste reactie van een woningzoekende. De actieve zoektijd wordt opnieuw opgebouwd.

In de onderstaande grafiek staat de ontwikkeling van de zoektijd in maanden over de periode 2020- mrt 2023.



De zoektijd voor een woning loopt al een aantal jaren op. Dit sluit aan bij de druk die we landelijk en ook regionaal op de woningmarkt zien. De zoektijd is niet gelijk aan de inschrijftijd van een woningzoekende. Deze is vaak langer, doordat men eerst een tijdje ingeschreven staat voordat men op woningen gaat reageren.

Tot en met maart 2023 werkten we met punten voor de woningtoewijzing. De punten die nodig waren om een woning toegewezen te krijgen stegen. In 2021 had een woningzoekende gemiddeld **33,5 punten**, in 2022 **39,5 punten**.

Een woningzoekende bouwde 1 punt per maand op en kreeg 12 punten extra als men bij verhuizing een huurwoning in de gemeente Rijssen-Holtten achterliet. Het maximaal aantal punten was 60. De punten zijn bij de overgang naar WoningHuren.nl omgezet naar inschrijftijd (1 punt = 1 maand). De inschrijftijd van woningzoekenden die via WoningHuren.nl een woning van ons kregen toegewezen was **gemiddeld 5,2 jaar**. Zeker bij de start van WoningHuren.nl waren er een aantal woningzoekenden met lange inschrijftijd die een woning kregen.



Versterken accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Aantal reacties

Het aantal reacties op woningen loopt al een aantal jaren op.

Periode	Aantal reacties
2021	59
2022	89
t/m maart 2023	111
vanaf april 2023 (WoningHuren.nl)	158

Het gemiddelde aantal reacties verschilt per type woning. We verhuren het meeste gezinswoningen en appartementen. Op gezinswoningen komen gemiddeld 228 reacties per woning. Op appartementen gemiddeld 92 reacties.

Directe bemiddeling

Naast het toewijzen van woningen via het aanbodmodel wijzen we ook woningen toe via directe bemiddeling. Dit zijn woningen die we niet adverteren, maar rechtstreeks toewijzen aan statushouders, urgent woningzoekenden of uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Ook de zorgwoningen in De Veste, waarvan de toewijzing verloopt via CarintReggeland, vallen onder directe bemiddeling. In 2023 waren dit 20% van de toewijzingen. Incl. de nieuwbouw waren het 16% van de toewijzingen.

Nieuwe verhuringen

In 2023 zijn **86** reguliere woningen opgezegd en opnieuw verhuurd. Er zijn daarnaast 4 garages opnieuw verhuurd.

De mutatiegraad op basis van nieuwe verhuringen wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woongelegenheden ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden in een percentage. Dit is exclusief nieuwbouw, aangekochte woongelegenheden en niet woongelegenheden (zoals garages en zorgvastgoed). De **mutatiegraad komt hiermee op 5,9%** Dit is hoger dan in 2022 toen de **mutatiegraad 5,2%** was.


In onderstaande tabel worden de redenen voor de huuropzeggingen in 2023 weergegeven.

Reden van opzegging	Aantal 2021	Aantal 2022	Aantal 2023
Andere huurwoning bij De Goede Woning	12	6	22
Andere huurwoning elders	8	21	9
Woning gekocht	10	10	9
Overleden	18	18	17
Verzorg/verpleeghuis	19	12	20
Overig	12	8	9

De reden 'overig' wordt vaak vermeld als iemand bij een andere persoon gaat inwonen/samenwonen of vertrekt uit Rijssen-Holten.

Verhuur nieuwbouw Catteburg

In juli 2023 werden 20 nieuwbouwwoningen opgeleverd (beneden- en bovenwoningen). Eind juli/begin augustus kregen de nieuwe bewoners de sleutels. Om doorstroming te bevorderen en huurders de mogelijkheid te geven te verhuizen naar een woning die past bij hun levensfase zijn 10 woningen met voorrang verhuurd aan huurders die al langer dan een jaar bij De Goede Woning huurden. Maar ook andere woningzoekenden hadden veel interesse in de nieuwe woningen. We kregen in november 2022 172 reacties op de benedenwoningen en 201 reacties op de bovenwoningen. Op 14 september is de Catteburg feestelijk geopend samen met de bewoners, omwonenden en anderen die betrokken waren bij de voorbereidingen en de bouw van deze woningen.


 Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.
 d.d. 24/6/2024

Leegstand

Het leegstandspercentage verhuur in dagen bedraagt in 2023 **0,92%**. Ca 40% van deze leegstand wordt veroorzaakt door de leegstand van het zorgcomplex De Bekke/Wierdensestraat. Na het vertrek van Baalderborg per 1 juli zijn er werkzaamheden uitgevoerd waarna Trias Jeugdzorg per 1 oktober de woningen heeft betrokken.

De derving vanwege leegstand is hoog dit jaar met **€ 95.000**. Bijna € 40.000 komt ten laste van de leegstand in bovengenoemd zorgcomplex. Ruim € 30.000 leegstandsderving komt door projectleegstand vanwege de renovatie van de 107 woningen het afgelopen jaar. Bij meerdere woningen vonden verhuizingen plaats waarna de woning tijdens de renovatie niet bewoond werd. Daarnaast hadden we twee rustwoningen in gebruik voor de huurders om de overlast vanwege de renovatie te beperken.

Tenslotte heeft bij 7 woningen groot onderhoud plaatsgevonden na mutatie. Deze woningen staan gemiddeld zo'n 4,5 maand leeg. De totale leegstandkosten voor dit onderhoud bedroegen in 2023 ruim € 13.000.

Bij totaal 48 woningen was er sprake van reguliere mutatie leegstand. Gemiddelde kosten hiervoor bedroegen **€ 236 per woning**, in totaal ruim € 11.000.

Directe bemiddeling statushouders

Het totaal aantal gehuisveste statushouders na gezinshereniging door De Goede woning bedraagt 35. Samen met Viverion en enkele particuliere verhuurders zijn in totaal 63 statushouders gehuisvest.

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen	Na reizigers (aantal personen)
De Goede Woning	22	7	13
Viverion	11	5	6
Particuliere verhuurder	11	2	0

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten voor geheel 2023 was 84 (november 2023 is de taakstelling bijgesteld) te huisvesten statushouders. Door de achterstand van 3 personen uit 2022 waren er 87 statushouders te huisvesten. In 2023 hebben wij samen met Viverion en enkele particuliere verhuurders 63 statushouders gehuisvest, waardoor er eind 2023 een achterstand is van 24.

Oekraïense vluchtelingen

In 2023 huurde de gemeente Rijssen-Holten het hele jaar een woning voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Directe bemiddeling urgentie

Urgentieaanvragen kunnen in de gemeente Rijssen-Holten worden gedaan bij Viverion en De Goede Woning. Wij behandelen de aanvragen zelf.

In 2023 hebben we 63 (2022: 46) urgentieaanvragen ontvangen. Er zijn 8 urgenties toegekend en daarvan zijn er 6 gehuisvest dit is inclusief de woningzoekenden die zijn voorgedragen vanuit het CIMOT (2 woningen) en vanuit het Transferpunt Wonen Twente (1 woning). Reguliere urgentieaanvragen zijn veelal vanwege een verbroken relatie, waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. De overige redenen zijn divers, variërend van problemen bij inwoning bij ouders, verlaten van tijdelijke woonruimte of een medische oorzaak. Met regelmaat is de beoordeling van de aanvraag complex vanwege de aanleiding en de ontstane situatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Reden urgentie/directe bemiddeling	Aantal toegewezen woningen
Sociale urgentie	2
Medische urgentie/WMO	1
CIMOT*	2
Uitstroom transferpunt**	1
Zorgindicatie De Veste (via CarintReggeland)	4

*CIMOT

Dit staat voor 'Centrale toegang opvang en beschermd wonen Twente'. De Goede Woning werkt samen met meerdere corporaties in Twente, om aan mensen die uit een beschermd wonen locatie komen, een zelfstandige woning te verhuren.

**Uitstroom Maatschappelijke Opvang

Het experiment Uitstroom Maatschappelijke Opvang met het Transferpunt Wonen Twente en WoonStAP is een samenwerkingsproject van WoONTwente, de 14 Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente. Bedoeling is mensen te helpen met de volgende (woon)stap vanuit de plek in de Maatschappelijke Opvang naar een passende woonplek in Twente.

2.4 Zorg en welzijn

We werken met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties samen. Aan een aantal zorgpartijen verhuren we ook woningen en/of biedt de zorgpartij zorg in onze woningen. De volgende contractvormen waarbij zorgpartijen betrokken zijn werden in 2023 aangeboden:

- Gehele verhuring van een complex aan een zorginstelling.
- Toewijzing verzorgd door een zorgpartij. De huurders hebben een aangepast huur/zorgcontract bij De Goede Woning.
- Maatwerk oplossingen voor bewoners door middel van een 3 partijen overeenkomst of omklapcontract.

Uitgangspunt bij deze contracten is dat De Goede Woning verantwoordelijk is voor het woongenot en de zorgpartij voor de zorgverlening.

De samenwerking met welzijnsorganisaties betreft vooral leefbaarheidsinitiatieven. Zie paragraaf 2.5

Zorgpartijen

De Goede Woning verhuurt een deel van haar vastgoed aan zorginstellingen. Het gaat in totaal om 116 woningen, waarvan 57 onzelfstandige eenheden en 59 zelfstandige eenheden. In 2021 is de risicoanalyse zorgvastgoed geactualiseerd. Vanaf 2022 zijn we op basis van deze uitkomsten meer gaan inzetten op goed contract- en relatiebeheer met de zorgpartijen. We willen graag weten wat er leeft bij de zorgpartijen, hoe de huisvesting en de locatie bevalt en wat de toekomstplannen zijn. In 2023 zijn er meerdere contactmomenten geweest. Zo hebben we onder andere met de zorgpartijen die intermediair woningen verhuren besproken of hun huurders een huur/inkomensverhouding hadden waarmee ze recht zouden hebben op huurverlaging als ze bij ons huurden.

Vanuit het sociaal domein wordt ook intensief samengewerkt met gemeente en relevante zorgpartijen. Op casus niveau is veel contact en afstemming.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Overzicht zorgpartijen

Toewijzingen in eerste instantie via voordracht kandidaat van de Zorginstelling De Schutse		
De Veste	22	Aangepaste seniorenwoningen bij verpleeghuis De Schutse te Rijssen
Met langdurig contract verhuurd aan zorginstelling		
De Bijvank	8	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting en ambulante begeleiding door Reggedok
Veeneslagen (boven DAC)	16	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
DAC	1	dagactiviteitencentrum verhuurd aan de Twentse Zorgcentra
De Kubiek		
De Bekke	15	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door Baalderborg tot 1 juli 2023. Vanaf 1 oktober 2023 huurt Trias jeugdhulp het complex.
Wierdensestraat	8	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door Baalderborg tot 1 juli 2023. Vanaf 1 oktober 2023 huurt Trias jeugdhulp het complex.
Fluitekruid	8	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
Fluitekruid	13	wooneenheden en algemene ruimten voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, begeleiding door Baalderborg
Schuppert	14	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door JP Van den Bent Stichting
De Roef	34	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door Stichting Philadelphia Zorg

2.5 Leefbare buurten en wijken

Gewoon goed wonen. Daar zetten wij ons dagelijks voor in. Dat betekent naast kwalitatief goede woningen en een fijne leefomgeving, veel aandacht voor onze huurders. Sinds september 2022 hebben wij een wijkbeheerder/servicemedewerker in dienst. Hij is veel in de wijk en de woongebouwen als wijkbeheerder. En komt bij mensen thuis om reparaties te verrichten. Een echte meerwaarde voor onze huurders en voor onze organisatie. Signalen van mogelijke problemen of behoeftes komen hierdoor eerder bij ons binnen.

Wij geloven in een samenleving waarin iedereen op basis van gelijke rechten meedoet. Want dat zorgt voor wijken waarin het fijn wonen is. Met actieve, veerkrachtige bewoners die samen zelfredzaam zijn en met andere betrokkenen zorgdragen voor een veilige en leefbare woonomgeving. Veranderingen in de maatschappij maken het echter voor sommige mensen lastig. Ze vinden moeilijk aansluiting en haken soms af. We zien dat meer mensen zelfstandig wonen, maar dit niet goed redden. De intensiteit en complexiteit van de problematiek neemt toe. Ook deze bewoners willen we ondersteunen. We werken daarom nauw samen met onze netwerkpartners, zoals welzijns- en zorginstaties, politie en gemeente voor een passende aanpak en oplossing. Ons streven hierin is om tot een gezamenlijke oplossing te komen. We hebben regelmatig overleg met elkaar over de leefbaarheid in de buurten en wijken.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

Overlast

In 2023 zijn er **39 overlastmeldingen** bij ons binnengekomen. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar. We zien doorlopende overlastsituaties waar intensiever op gehandeld moet worden, die moeilijk te doorbreken zijn of waar we blijvend moeten monitoren. De meeste meldingen betreffen geluids- en gedragsoverlast. Er zijn 2 overlastsituaties gemeld waar het ging om een persoon met verward gedrag. Er zijn 4 meldingen waarop intensief is gehandeld en er zijn 4 overlastsituaties die we blijvend monitoren. We zien een toename in meldingen van overlast waarbij het gaat over leefgedrag of verschil in cultuur. Zoals tijdstippen van- en geuren die vrijkomen bij het koken van eten, etenswaren die buiten worden gestald en geluidsoverlast door een ander leefritme.

Leefbaarheidsinitiatieven

Een fijne leefomgeving vinden we belangrijk. Daarom stimuleren we initiatieven van bewoners en leveren we een financiële bijdrage of handen aan initiatieven die de leefbaarheid van een buurt verbeteren. Dit kunnen kleine initiatieven zijn zoals het verbeteren van een parkeergelegenheid en het aanleggen van invalideparkeerplaatsen op ons terrein. Of een aanvraag via het leefbaarheidsbudget van de Huurdersraad waarmee een parkeerplaats verfraaid wordt met bloembakken en nieuwe beplanting.



Eind augustus 2023 hebben we in samenwerking met Viavie Welzijn en Viverion een wijkmiddag georganiseerd in Braakmanslanden. Inwoners van de wijk Braakmanslanden waren met een flyer uitgenodigd. Het was een geslaagde middag. We hebben meerdere ideeën van bewoners gehoord over hun wijk. De uitkomsten van deze middag wordt in 2024 verder opgepakt door De Goede Woning, Viavie Welzijn, Viverion en de gemeente Rijssen-Holten.

Buurtbemiddeling

In het voorjaar van 2023 is buurtbemiddeling van start gegaan in onze gemeente. Op maandag 15 januari 2024 is dit officieel gemaakt met de ondertekening van het convenant Buurtbemiddeling door De Goede Woning, Viverion, Viavie Welzijn en de gemeente Rijssen-Holten. Deze partijen en de Politie Rijssen-Holten, zullen de komende drie jaar een samenwerking aangaan zodat Buurtbemiddeling kan bijdragen aan een veilige en prettige leefomgeving voor alle inwoners van Rijssen en Holten.

Alle inwoners van de gemeente Rijssen-Holten die in een conflictsituatie zitten met hun burens, kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling draait op goed getrainde vrijwilligers, die worden ingezet om belangeloos te bemiddelen tussen burens. De bemiddelaars blijven neutraal en alle informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Het doel is om burens weer met elkaar in gesprek te laten komen en toe te werken naar oplossingen om verdere escalatie te voorkomen.

De meest voorkomende problemen in Rijssen-Holten zijn geluidsoverlast, een verstoorde relatie/pesterijen en problemen buiten/in de tuin. In 2023 werd goed beroep gedaan op Buurtbemiddeling, waarvan een groot gedeelte positief werd afgesloten. Inwoners nemen rechtsreeks contact op met Viavie Welzijn, of melden hun overlast bij de politie, woningcorporaties of andere instanties. Zij schakelen op hun beurt Buurtbemiddeling weer in.



BuurtKracht

Eind 2022 heeft De Goede Woning de samenwerkingsovereenkomst ondertekend als BuurtKracht Noaber. Een samenwerking met inwoners en andere organisaties om 'BuurtKracht' na te streven. BuurtKracht is vanuit de welzijnsorganisatie Viavie Welzijn en de gemeente een aantal jaar geleden opgestart. Vertussen accountants is het wat de buurt is. BuurtKracht dé verbindende schakel tussen mensen in buurten. BuurtKracht is er voor wat de buurt is.

beter, sterker of meer verbonden maakt. BuurtKracht ondersteunt deze initiatieven samen met buurtbewoners. Daarom past BuurtKracht ook zo goed bij onze doelen en ambities.

BuurtKlusKracht

Sinds 2021 werkt De Goede Woning samen met BuurtKlusKracht.

BuurtKlusKracht bestaat uit een team van vrijwillige medewerkers, die tegen aantrekkelijke tarieven verschillende (kleine) klus- en groenwerkzaamheden uitvoert. Denk bijvoorbeeld aan tuinklussen, klusjes in en rondom huis of kleine verhuizingen. De Goede Woning informeert huurders over de diensten van BuurtKlusKracht. Daarnaast maken we ook zelf gebruik van deze diensten bij bijvoorbeeld schoonmaak- en opruimacties rondom appartementencomplexen of bij verhuizingen wanneer een woning moet worden leeggehaald of tuinonderhoud nodig is. De Goede Woning biedt statushouders de service aan van BuurtKlusKracht. In het eerste jaar (vanaf ondertekening huurcontract) kunnen statushouders gebruik maken van begeleiding en ondersteuning van BuurtKlusKracht. Deze service is ingezet om de integratie te bevorderen door statushouders te begeleiden bij klusjes in en rondom de woning.



Kopje koffie, buur?

Ook het persoonlijk contact tussen onze huurders stimuleren we graag. Elke nieuwe huurder krijgt bij de ontvangst van de sleutel twee mokken (gemaakt door cliënten van DAC De Kubiek) en een Toblerone. We willen huurders op een ludieke manier aanmoedigen om kennis met elkaar te maken. Samen een kopje koffiedrinken is een goed begin.



Beste Buur Bokaal



Beste Buur Bokaal is een initiatief van de woningcorporaties, Viavie Welzijn en de gemeente. Hier kunnen burens elkaar nomineren als zij een buur hebben die veel voor hen of anderen doet.

Vanaf 2023 reiken we geen prijs aan een winnaar uit. Immers: de waardering van burenhulp is niet uit te drukken in een prijs. Elke actie, hoe groot of klein ook, is van waarde. En dat willen we graag laten zien. Elke genomineerde heeft een leuke, gevulde Goodiebag gekregen met een mooie bos bloemen.

De actie was wederom een succes, want er waren 30 genomineerden waarvan drie huurders van De Goede Woning. Met een klein comité zijn alle genomineerden thuis bezocht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

Uitgaven leefbaarheid

Naast initiatieven in de buurten en wijken, zetten we ons onder andere in op het gebied van veiligheid, schoonmaak en groenbeheersing in de complexen. Initiatieven die doorlopen in 2024 zijn nog niet meegenomen in de kosten.

Kosten leefbaarheid 2023	Bedrag
Schoonmaken	€ 14.576,-
Ongediertebestrijding	€ 1.513,-
Groen	€ 12.433,-
Buiten-/ straatwerk	€ 4.749,-
Sneeuwruimen/ strooizout	€ 977,-
Sociaal	€ 9.187,-
Verplicht voorschot algemene ruimten Groenling/ energiecompensatie	€ -242,-
Totaal	€ 43.192,-

2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid

We vinden het persoonlijk contact met onze huurders belangrijk. Voor een vraag, een reparatieverzoek en een klacht nemen we de tijd en we nemen dit serieus. We zijn bereikbaar via de telefoon, e-mail, website en zijn zichtbaar in de buurten en wijken. Afspraken stemmen we samen af op ons kantoor of bij de huurder thuis.

Dienstverlening professionaliseren

Klanten kunnen met al hun vragen terecht bij de afdeling Wonen. Sinds eind 2023 hebben we een vernieuwde website met een modern klantportaal. In 2024 zetten we de ingeslagen weg voort met het uitbouwen van de (digitale) dienstverlening. Ook achter de schermen digitaliseren we ons werk verder, waardoor informatie en processen meer eenduidig zijn en we de klant beter en sneller kunnen helpen.



Klachten

De Goede Woning heeft een interne klachtenprocedure, met als doel klachten samen goed en adequaat af te handelen. We nemen een klacht serieus en gebruiken dit waar mogelijk als verbeterpunt in onze dienstverlening. Een klacht wordt bij ons geregistreerd en doorgestuurd naar de betrokken medewerker en zijn/haar leidinggevende. Wanneer een huurder er met ons niet uit komt, of wanneer de huurder niet tevreden is met de klachtafhandeling, kan de huurder de klacht melden bij een externe klachtencommissie. We zijn hiervoor aangesloten bij de 'Klachtencommissie Woningcorporaties Twente'.

In 2023 waren er vanzelfsprekend uitingen van klanten over ontevredenheid. Deze zijn allen opgepakt en over het algemeen zijn we daar goed uitgekomen met de klant. Er zijn geen klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie. Wel is een huurder naar de huurcommissie gestapt eind 2023. Dit is een huurder waarvan de woning gerenoveerd is afgelopen jaar. De huurcommissie heeft nog geen uitspraak gedaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

Ambitie

Na de zomer heeft De Goede Woning een herziene portefeuillestrategie vastgesteld, voortkomend uit ons ondernemingsplan en recent woningmarktonderzoek. Er is hierbij een vraagverschuiving van eengezinswoningen naar gelijkvloerse- en kleinere woningen te zien door de stijging van het aandeel kleine en oudere huishoudens. Het plan, gebaseerd op het recent woningmarktonderzoek, streeft naar +170 extra sociale huurwoningen per corporatie tussen 2022 en 2035, met toepassing van compacte, kostenefficiënte en levensloopbestendige bouwprincipes.

Ons doel is "klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035".

Anders verwoord:

- Bestaand bezit naar BENG;
- Een besparing van 60 tot 70% op de Co2 uitstoot in 2035;
- Dit minimaal woonlastenneutraal, liefst met besparing voor de bewoner;

Verduurzamen

De ambitie om tegen 2035 alle woningen CO2-neutraal te maken (wat het gebouw gebonden deel betreft) vastgelegd in ons duurzaamheidsbeleid bleef in 2023 nog onverminderd van kracht. In 2024 zal het duurzaamheidsbeleid opnieuw worden geëvalueerd. Hierbij worden de genomen uitgangspunten herijkt en de weg naar "klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035" verder uitgestippeld.

Tijdens de initiële fase tot 2030 zullen de woningen worden geïsoleerd volgens de BENG-normen (via de Meest Duurzame Oplossing, MDO). Vanaf 2030 tot 2035 zal de laatste stap worden genomen, afhankelijk van de warmtevisie van de gemeente (volledig elektrisch of op basis van groengas/waterstof).

Als De Goede Woning streven we ernaar een bijdrage te leveren aan duurzaamheid binnen onze mogelijkheden. We zijn ons er terdege van bewust dat het behalen van duurzaamheidsdoelen niet van de ene op de andere dag zal gebeuren. Echter, het vastgoed in ons bezit voor het jaar 2050 wordt vandaag gebouwd en gerenoveerd. Dit beleid helpt ons om dagelijks de juiste vragen te stellen en weloverwogen keuzes te maken.

Uitvoeringsagenda

Volgens onze nieuwe portefeuillestrategie focussen we ons op:

- Nieuwbouw, vervanging en uitbreiding van kleinere gelijkvloerse wooneenheden voor zowel jongeren als ouderen.
- In 2023 zijn de eerste 108 van de 500 woningen volgens de MDO-aanpak verduurzaamd.
- De tweede stap naar CO2-neutraliteit door vervanging van de installatie staat gepland na 2030.

De implementatie van assetmanagement organisatie breed is gestart en zal op een praktische en doelmatige wijze worden ingevoerd, passend bij de omvang van onze organisatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

3.2 Kwaliteit van het bezit

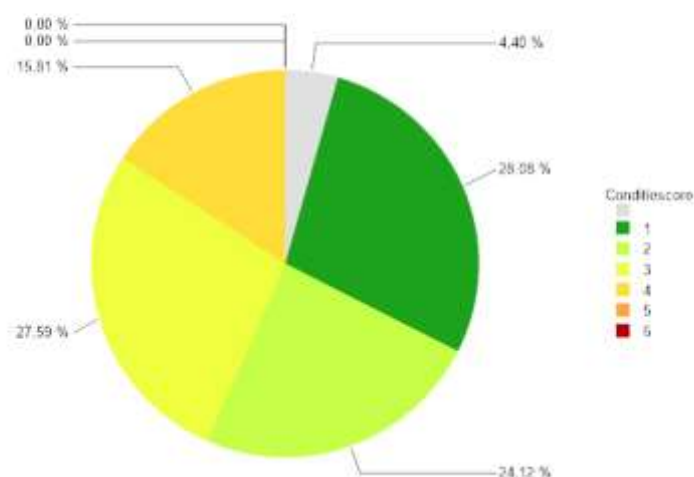
Plannen

In 2023 hebben we opnieuw een derde van ons woningbezit geïnspecteerd volgens de NEN 2767-conditiemethode om de kwaliteit uniform te beoordelen. Hiermee is de volledige woningvoorraad geïnspecteerd.

Vanaf 2024 wordt de cyclus van inspecties jaarlijks herhaald, waarbij telkens een derde van het bezit wordt meegenomen. Veel van de woningen in categorie 3 en 4 worden de komende jaren meegenomen in de seriematige renovaties met een MDO-aanpak.

De periodieke inspecties zijn niet alleen intern essentieel voor onderhoud en de meerjarig onderhoudsbegroting (MJOB), maar worden ook gevraagd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit komt doordat ons woningbezit fungeert als onderpand voor deze financiële borgsteller.

Conditie		1	2	3	4	5	6
Aantal	71	453	389	445	255	0	0
Percentage	4,40 %	28,08 %	24,12 %	27,59 %	15,81 %	0,00 %	0,00 %



1. **zeer goed** (nieuwbouw)
2. **goed** (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
3. **redelijk** (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
4. **matig** (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)
5. **slecht** (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte)
6. **zeer slecht** (grote onderhoudsschade: vervangen is noodzakelijk)

Woningvoorraad in exploitatie

Op 31 december 2023 had De Goede Woning 1.515 woningen in exploitatie (op 31 december 2022 bedroeg dit 1.496 woningen).

Alle woningen zijn gesitueerd in Gemeente Rijssen-Holten. De Goede Woning heeft daarnaast een dagactiviteitencentrum en 70 garages in eigendom.

Het totale vastgoedbezit van De Goede Woning bestaat uit 1.586 verhuurbare eenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

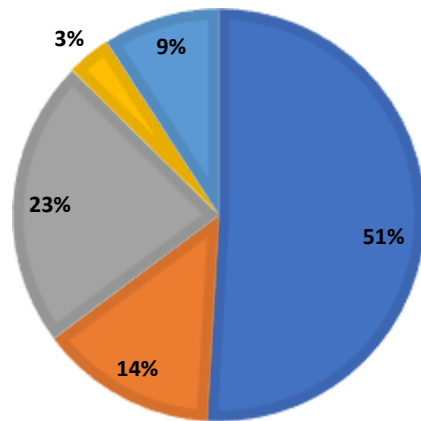


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

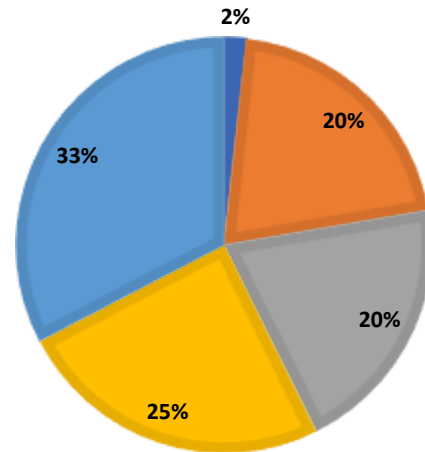
d.d. 24/6/2024

Het woningbezit op basis van woningtype en bouwjaar kan als volgt worden weergegeven:

Overzicht woningbezit in woningtype



Overzicht woningbezit in bouwjaar



- eengezinswoning
- appartementen
- senioren
- jongeren
- zorg (intramuraal/extramuraal/Bijvank/de Veste)

- vooroorlogs
- 1945-1968
- 1968-1975
- 1975-1992
- na 1992

Huidige stand CO2-reductie

In het onderstaande overzicht wordt de CO2-reductie over verschillende jaren weergegeven, nu volgens de nieuwe labelopnamemethodiek NTA 8800. (zie kopje Huidige stand indexen)

De verwachting is dat de afname in 2024 zal voortzetten vanwege de voortdurende verduurzaming van de Meest Duurzame Oplossing bij onderhoudswerkzaamheden aan ruim 500 woningen in de komende jaren.

Jaar	CO2 in kg	Aantal VHE	CO 2/ VHE	Bron
2018	5.370.486	1.390	3863,66	Shaere
2019	5.227.064	1.398	3738,96	Shaere
2020	5.181.580	1.401	3698,49	Shaere
2021	4.655.008	1.441	3205,93	Shaere
2022	4.430.948	1.439	3055,83	Shaere
2023	3.806.687	1.448	2628,93	Shaere

Verloopoverzicht energiereductie in afgelopen jaren (excl. 57 vhe intramurale zorg)

Huidige stand energie indexen

In 2023 zijn de overige woningen voorzien van een nieuw energetisch label volgens de nieuwe richtlijnen van NTA 8800. In 2022 was de eerste helft van het vastgoed al beoordeeld volgens deze normen.

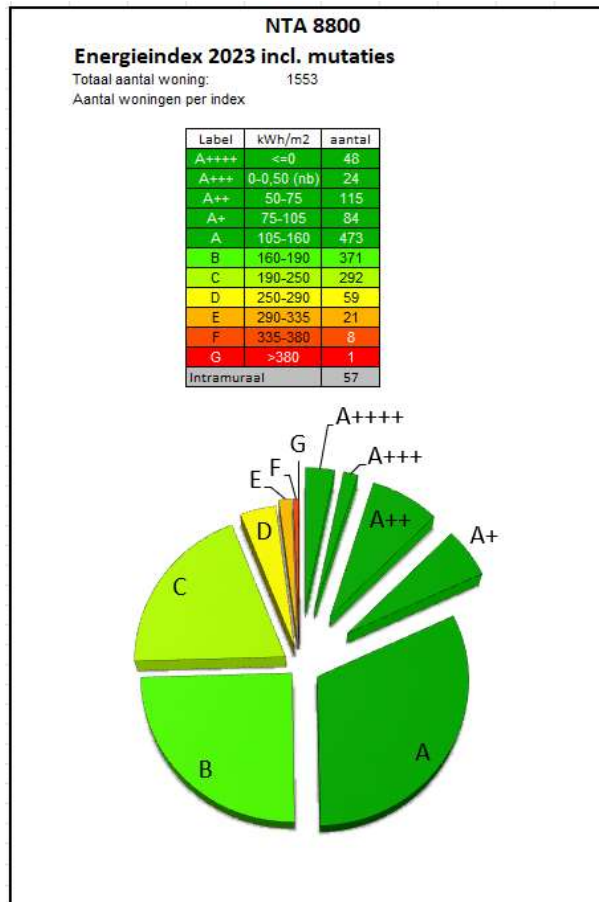
In de tabel hieronder is te zien wat de stand van de labels was in 2022 en de huidige stand eind 2023.

Het woningbezit op basis van de huidige energie-index is als volgt:

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
2022	10	3	32	4	414	443	339	144	38	VOOR WAARMERKINGS-DOEL EN 196*		
2023	48	24	115	84	473	371	292	59	21	8 DOEL EN 196*		

*inclusief Flexwoningen

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...24/6/2024



Overzicht woningbezit naar energie-index (incl. 57 vhe intramurale zorg)

3.3 Ontwikkeling van het bezit

Nieuwbouw

De 20 BEBO (beneden- bovenwoningen) in de uitbreidingswijk Opbroek zijn opgeleverd en verhuurd.

Op 14 september is de complex naam Catteburg onthuld door wethouder Erik Wessels en de nieuwe bewoonster die al 43 jaar lang bij De Goede Woning huurde. De woningen worden verwarmd met een bodemwarmtepomp.

Verkoop

Binnen het kader van het strategisch voorraadbeleid zijn voor de komende 15 jaar 25 woningen aangewezen voor verkoop. Gemiddeld komt dit neer op ongeveer twee woningen per jaar, afhankelijk van mutaties en vraag.

Planning is om in 2024 de verkoopvijver te actualiseren. In 2023 zijn er 1 woning verkocht.



Projecten in voorbereiding

Nieuwbouwwoningen 8 stuks Opbroek

De grondovereenkomst met de gemeente wordt in 2024 getekend. De werkgroep ontwikkeling is bezig een Programma van Eisen op te stellen voor deze locatie om een duidelijke uitvraag aan de markt voor te kunnen leggen. Streven is hier conceptmatige woningen te bouwen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. ...24/6/2024

Universal Holten

Het Enko terrein in Rijssen-Holten is her ontwikkeld met behoud van de oude Universal bedrijfshal uit 1956, door de gemeente aangemerkt als waardevol industrieel erfgoed.

Na overwegen van verschillende haalbaarheidsscenario's is door de gemeente Rijssen-Holten wonen als het meest kansrijk scenario gekozen. Een Holtens architectenbureau heeft dit scenario uitgewerkt in 12 jongerenwoningen in de bestaande hal en 14 seniorenwoningen haaks op de achtergevel. De uitwerking is voorgelegd aan de lokale corporaties, waar De Goede Woning positief heeft gereageerd.

In oktober is het haalbaarheidsbesluit goedgekeurd in het MT, momenteel wordt het investeringsvoorstel uitgewerkt. Dit wordt verder in 2024 opgepakt.

Herstructurering/ revitalisatie

Het onderzoek naar de twee ruime vrijstaande woningen die behoefte hebben aan onderhoud is nog gaande. Vanwege de ouderdom en de lage duurzaamheidskwaliteit blijkt grootschalig onderhoud financieel niet haalbaar; bovendien vallen ze qua omvang buiten het gebruikelijke vastgoedbezit van de corporatie. De bewoners zijn geïnformeerd over het lopende herstructureringsonderzoek.

Daarnaast is het onderzoek naar het optoppen van twee appartementencomplexen voltooid. Hoewel het fundering technisch haalbaar lijkt, vormt de bestemmingsplanprocedure nog wel een uitdaging. De opgedane kennis zal meegenomen worden in de verder uitwerking van de portefeuillestrategie opdracht.

Groot onderhoud/ MDO

De in 2022 verleende opdracht aan twee aannemers voor een driejarige aanpak van 227 woningen volgens het MDO-principe is gestart. De eerste fase omvatte de renovatie van 108 woningen in 2023, waarbij onder andere nieuwe kozijnen met triple glas en isolatie in gevel, vloer en dak zijn aangebracht. Daarnaast zijn ook de dakpannen vervangen en installaties vernieuwd. De overige woningen zullen in 2024 en 2025 worden aangepakt.

Flexwoningen Holten

De druk op de woningmarkt in de gemeente Rijssen-Holten neemt toe. Om deze situatie te verlichten, hebben de gemeente en De Goede Woning samengewerkt aan de realisatie van het project met 21 flexwoningen in Holten. Hoewel de woningen al na de zomervakantie zijn opgeleverd, is de verhuur nog niet gestart vanwege bezwaren van omwonenden tegen de omgevingsvergunning. Er is gecommuniceerd naar omwonenden en bezwaarmakers dat de verhuur pas zal beginnen nadat de bezwaarprocedure van de gemeente positief is afgerond.



Sloop

Er zijn geen woningen gesloopt of sloopbesluiten genomen in 2023.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

3.4 Onderhoud van het bezit

De werkelijke kosten voor het onderhoud van ons woningbezit in 2023 bedragen € 3,1 miljoen, terwijl de begroting hiervoor € 3,0 miljoen was. In deze begroting zijn naast de gebruikelijke elementen zoals planmatig en groot onderhoud, dagelijks en mutatieonderhoud, ook de toegewezen interne kosten opgenomen. In het onderstaande overzicht bieden we u inzicht in de daadwerkelijke kosten die in 2023 aan ons vastgoed zijn besteed.

Kostenoverzicht onderhoud

Element omschrijving	Begroting Projecten 2023	Totale kosten 2023 incl. toerekening interne kosten	Verschil begroting-realisatie	Totale kosten 2022 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2021 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	1.626	1.870	-244	1.586	2.391
Dagelijks onderhoud: (*1)	664	615	49	830	903
Contract onderhoud:	394	358	36		
Mutatie onderhoud: (*2)	260	269	-9	229	209
Totaal niet planmatig:	1.319	1.243	76	1.059	1.112
Totaal onderhoud:	2.945	3.113	-168	2.645	3.503

Kostenoverzicht is x 1.000 incl. BTW.

*1 Vorige jaren werd in het dagelijks onderhoud ook de kosten opgenomen van bijv. contracten zoals brandmeldinstallatie, liften etc. Deze worden vanaf 2023 apart getoond.

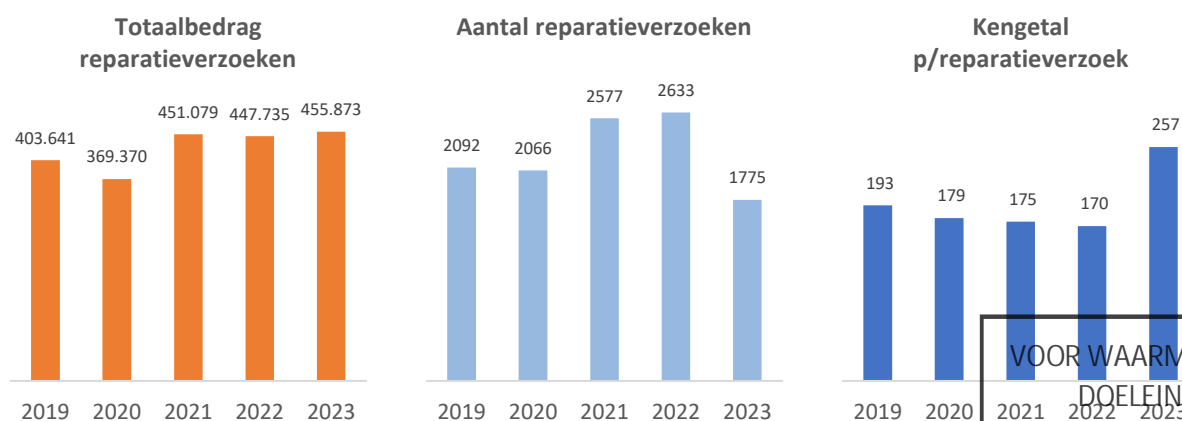
*2 De kosten komen niet overeen met later zichtbare grafiek, dit komt door de toerekening van de interne kosten.

Planmatig en groot onderhoud

De projecten voor "Planmatig en Groot onderhoud" zijn vastgesteld in de onderhoudsbegroting. In het jaar 2023 zijn bovendien nog werkzaamheden uitgevoerd die waren doorgeschoven vanuit 2022, waar destijds een budget van ruim € 100.000,- voor was gereserveerd. In lijn met de portefeuillestrategie die in 2024 wordt geïmplementeerd, is het project voor het vervangen van keukens doorgeschoven naar 2024. Het merendeel van de projecten voor 2023 is afgerond, waarbij de financiële afwikkeling voor sommige projecten is doorgeschoven naar 2024.

Dagelijks onderhoud

Tot 2023 waren in het dagelijks onderhoud ook de kosten van het contractonderhoud opgenomen. In 2023 hebben we deze kosten gesplitst. Het aantal reparatieverzoeken in 2023 was een stuk lager dan andere jaren. De uitgaven zijn wel in lijn gebleven. Dit kan verklaard worden door de sterk gestegen loon- en materiaalkosten. Daarnaast zijn in 2023 kosten gemaakt voor het wettelijk verplicht beugelen van de rookgasafvoeren van de c.v.



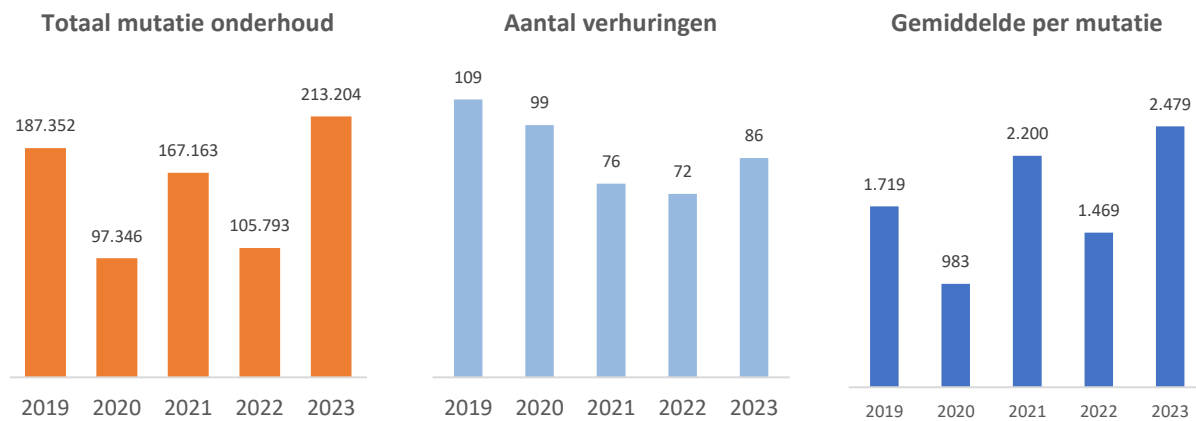
In bovenstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2019 tot 2023.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEN
 Verstege accountants en adviseurs B.V.
 d.d. 24/6/2024

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoudskosten omvatten herstelwerkzaamheden aan woningen bij verhuizing. In 2023 was het aantal mutaties hoger dan in de afgelopen twee jaar, vooral opmerkelijk bij oudere bewoners die verhuisden in verband met de MDO-renovatie. Daarnaast zijn de kosten voor 2023 aanzienlijk gestegen vanwege sterk gestegen loon- en materiaalkosten en meerdere woningen waarbij aanzienlijke herstelkosten nodig waren.

Het vernieuwen van badkamers en keukens bij mutatie valt niet onder de mutatiekosten, maar wordt gefinancierd vanuit het planmatig onderhoud.



In bovenstaande grafieken is het verloop van het mutatieonderhoud te zien van 2019 tot en met 2023.

4 GOVERNANCE

4.1 Verantwoording

Besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. En ziet erop toe dat De Goede Woning de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen De Goede Woning. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, en is de Raad verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur. Verder stelt de Raad de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Daarnaast geeft de Raad van Commissarissen opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben een visie op besturen en toezichthouden. Een nieuwe toezicht visie is vastgesteld in mei afgelopen jaar. En haar reglementen zijn eind 2023 in lijn gebracht met deze visie en de geldende statuten.

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van De Goede Woning zijn omschreven. De Raad werkt met een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor.

Bestuur

Sinds 1 september 2018 is mevrouw Mobach bestuurder bij De Goede Woning. In 2022 is zij na een zorgvuldig doorlopen procedure herbenoemd. Mevrouw Mobach heeft sinds eind 2021 een nevenfunctie als lid Raad van Toezicht bij CSG Reggesteyn.

Integriteitscode

De Goede Woning heeft een integriteitscode met in de bijlage een klokkenluidersregeling en een geschenkenregeling. Integriteit heeft onze blijvende aandacht. Voor 2024 staan hier actualiteitsessies voor gepland.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2023.

Strategische koers

De koers van de organisatie is verwoord in het ondernemingsplan. Het nieuwe ondernemingsplan met de koers voor 2021-2025 is nog steeds van kracht. Jaarlijks wordt erin lijn en gelijktijdig met de meerjarenbegroting een jaarplan opgesteld op basis van dit ondernemingsplan. Hierin staan de projecten en activiteiten voor het jaar erop, die zorgen dat de strategische koers gerealiseerd wordt. Dit jaarplan wordt minimaal een keer per kwartaal besproken in het MT op voortgang en realisatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

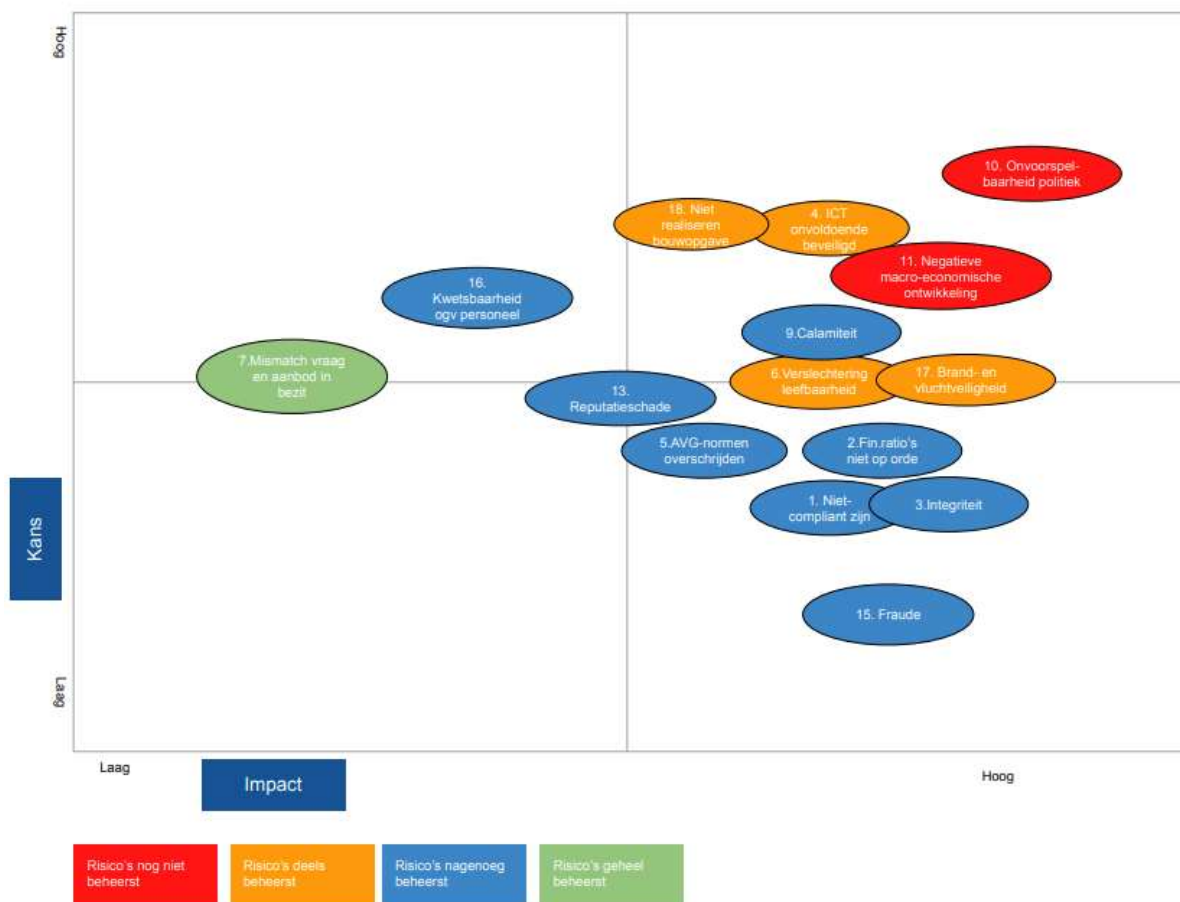
4.2 Risicomanagement

De Goede Woning is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van WSW en AW.

We hebben risicomanagement beleid en een risicoanalyse die wij jaarlijks actualiseren. Dit beleid is in 2019 opgesteld en vastgesteld. Daarna is ook het proces van risicoanalyse, risicobereidheid en maatregelenpakket voor het eerst doorlopen.

Medio 2023 zijn de vastgestelde risico's vanuit eerdere jaren opnieuw gewogen en aangevuld met nieuwe risico's. Navolgende risicokaart verstrekt inzicht in deze risico's, waarbij de risico's zijn beoordeeld en vervolgens geplott met de kans x impact in navolgende risicokaart.

Risicokaart DGW



Ten opzichte van de analyse van 2022 hebben we een risico toegevoegd en geen risico's afgevoerd. De risicokaart laat zien, dat er een viertal oranje risico's zijn en twee rode risico's.

Het nieuw toegevoegde risico's is:

Risico 18 - Niet realiseren van de bouwopgave

Het realiseren van de bouwopgave is een belangrijke opgave voor De Goede Woning. Het toevoegen van nieuwe woningen is daarvoor, gezien vanuit de portefeuillestrategie, noodzakelijk. Door het toevoegen van nieuwe woningen geeft De Goede Woning invulling aan haar doelstellingen m.b.t. beschikbaarheid. Het is goed om rondom dit thema realistisch te zijn voor wat betreft de diverse afhankelijkheden. Afhankelijkheden die overigens voor 'heel bouwend Nederland' gelden. Te denken valt daarbij aan de beschikbaarheid van grondposities, capaciteit bij netbeheerders en aannemers, zoals beschikbaarheid van mensen en materiaal en tijdige aansluiting van op de nutsvoorzieningen. Ook is de beperkte interne capaciteit bij de DGW een punt van aandacht. Het risico hangt daarnaast ook nauw samen met de twee risico's die als 'rood' worden beoordeeld, te weten de onvoorspelbare politiek en de negatieve macro-economische ontwikkeling.

WONING-
SOLLENDEN
Verstevende
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

Maatregelen oranje en rode risico's

De oranje en rode risico's vroegen in 2023 aandacht, omdat ze niet voldoende beheerst zijn, of dat er maar moeizaam invloed kan worden uitgeoefend op de beheersing ervan. Per risico zijn hier te nemen maatregelen opgesomd.

Risico 4 - ICT onvoldoende beveiligd

In 2021 is vanuit het ICT-beleid als eerste het project kantoorautomatisering opgepakt en dit is in 2022 geïmplementeerd in de organisatie. In dit project heeft de ICT-beveiliging een prominente plek. Maatregelen die nodig zijn om de veiligheid te verbeteren zijn (deels) geïmplementeerd. Ook de in de managementletter genoemde aandachtspunten rondom ICT zullen in 2024 als onderdeel van de uit te voeren audits worden opgepakt. Denk daarbij aan het privacy en security en het opstellen van het informatiebeveiligingsbeleid.

Risico 6 - Leefbaarheid in de buurten verslechterd door toename huurders met zorgvraag.

Deels moeten wij dit risico accepteren omdat onze samenleving gericht is op inclusiviteit, deels zoveel mogelijk reduceren omdat het zo'n grote impact heeft op het leefklimaat voor onze andere huurders. De aanvullende maatregelen die we als organisatie al hebben uitgevoerd hebben we opgesomd in de toelichting en/of bij de beheersingsmaatregelen bij het betreffende risico.

Risico 10 - Onvoorspelbare politiek

Dit is een risico dat je moet accepteren. Belangrijk is het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant anticiperen op de veranderingen, waarbij we zijn dat het steeds belangrijker wordt om ook data op orde te hebben. Vanuit alle politieke verwachting geldt dat het ook (zie Staat van de Corporatiesector 2023) belangrijk is om vooral ook inzicht in de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken en begrotingen

Risico 11 - Negatieve macro- economische ontwikkeling

Vershillende grote macro-economische ontwikkelingen kunnen negatieve gevolgen voor DGW hebben. Denk hierbij aan stijgende rente, zeker met een toenemende leningenportefeuille als gevolg van de investeringsplannen van DGW, en de stijgende bouwkosten, Deze risico's zijn maar gedeeltelijk te beheersen doordat wij op de ontwikkelingen zelf geen invloed uit kunnen oefenen. Wel kunnen wij acteren op deze ontwikkelingen. Beheersingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het goed bewaken van het renterisicoprofiel, het optimaliseren van rentelasten in tijd, flexibiliteit en looptijd, het periodiek herijken van ons huurbeleid en werken met scenario's in de meerjarenbegroting, zodat de effecten van eventuele negatieve ontwikkeling goed zichtbaar zijn en ons in staat stellen tijdig bij te sturen of af te remmen.

Risico 17 - Brandveiligheid

De aanbevelingen uit eerdere scan gaan we verder oppakken. Dit betekent dat wij het beleid verder vorm gaan geven door toe te spitsen op de vluchtveiligheid in complexen en waar noodzakelijk bouwkundige ingrepen toe te passen. Parallel loopt een onderzoek vanuit de verzekeraar, waarbij we ons beleid afstemmen op de aanbevelingen uit het onderzoek van de verzekeraar. Door het uitvoeren van deze maatregelen hopen wij de kans op een brand, maar zeker ook de impact te kunnen verkleinen.

Daarnaast zijn de onderkende risico's in het interne controleplan opgenomen en in de controleprocedure meegenomen.

Frauderisico's

De accountant is verplicht om te rapporteren over het **continuïteits- en frauderisicomanagement** van De Goede Woning. Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met accountants governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding om een

onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave.

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en als toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied. De raad van commissarissen heeft de verantwoordelijkheid om toezicht te houden op de fraudebeheersing door het management.

In voorgaande jaren is er in het bijzonder aandacht besteed aan de frauderisico's binnen De Goede Woning. Deze risico's zijn met de getroffen maatregelen voldoende in kaart en/of beheerst. Eind 2023 heb we intern een frauderiscoscan uitgevoerd en besproken met het MT en de auditcommissie. We hebben de risico's geïdentificeerd, beoordeelt en geprioriteerd. Ook hebben we met elkaar de beheersmaatregelen verkent die passen bij de belangrijkste risico's. De risicoscan heeft geen nieuwe inzichten of significante afwijkingen opgeleverd van eerdere interne bevindingen, of de bevindingen van de accountant.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen De Goede Woning zijn:

- IT-gerelateerde fraude
- Manipulatie bij aanbestedingen
- Sturing aannemersselectie
- Belangverstrengeling
- Fraude bij onderhoud/renovatie

Beheersmaatregelen spelen een cruciale rol in het waarborgen van de integriteit, efficiëntie en effectiviteit van organisatorische processen, en dragen bij aan het minimaliseren van risico's, waaronder fraude. Effectieve beheersmaatregelen omvatten een reeks geïntegreerde activiteiten, procedures en beleidslijnen die zijn ontworpen om de organisatiedoelstellingen te ondersteunen en te realiseren. Binnen diverse overlegmomenten wordt open gesproken over risico's en potentiële problemen, zodat we zaken vroegtijdig signaleren en hier proactief mee aan de slag kunnen. Deze maatregelen en het hebben van een solide intern controleplan maken dat dat we kunnen spreken van een effectieve set aan beheersmaatregelen.

Voorbeelden van specifieke beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico's zijn in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding).

Het frauderisico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. In 2024 gaan we aan de slag met de (verdere) implementatie van de beheersmaatregelen, de verdere communicatie en bewustwording rondom frauderisico's.

Soft Controls

De cultuur in de organisatie (de normen en waarden, de openheid, aanspreekbaarheid) is een belangrijk onderdeel van het risicomangement in een organisatie. Wanneer medewerkers transparant en open naar elkaar zijn en feedback makkelijk te geven- en aan te nemen is, betekent dat risico's eerder onderkend en uitgesproken worden. In de vastgestelde integriteitscode wordt hier aandacht aan besteed. Om deze waarden en normen goed in te bedden in de organisatie is in 2021 en 2022 voor alle collega's een workshop (in 2 delen) georganiseerd en hebben wij eind 2022 een integriteitsspel gespeeld met alle collega's. In 2024 zullen er de nodige personeelsmutaties plaatsvinden. Na de personeelsmutaties gaan wij waarschijnlijk een vervolgworkshop organiseren.

deze waarden en normen goed
VOOR WAARMERKINGS
DELEINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties

In september is door Aedes en de VTW een handreiking uitgebracht over hoe te handelen m.b.t. vastgoedbezit anders dan de eigen woning voor bestuurders en commissarissen.

Deze handreiking is in de RvC besproken evenals mogelijke belangenverstrengelingen van bestuurder of RvC leden. Geconstateerd is dat hier geen sprake van is.

Ook is bij alle medewerkers navraag gedaan naar mogelijk vastgoedbezit. Hier heeft geen enkele medewerker op gereageerd. Wij gaan er daarmee vanuit dat hier geen conflicterende belangen aanwezig zijn.

4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing

De Goede Woning heeft in haar basisbegroting de relatie gelegd tussen de Nationale Prestatieafspraken (NPA), de prestatieafspraken met de gemeente en haar programmering. Voor de opgaven die De Goede Woning in haar werkgebied ziet is het noodzakelijk om de komende jaren fors te investeren en deze investeringen zijn opgenomen in haar begroting. Als gevolg daarvan stijgt de schuldpositie fors en we zien dat ook terug in de ontwikkeling van onze ratio's. De Goede Woning is zich bewust van de risico's die horen bij het investeringsprogramma en werkt ook met scenario's en/of gevoeligheidsanalyses.

Sinds enige tijd worden we geconfronteerd met oplopende bouwkosten, een toenemende inflatie en een stijgende rente. De verwachting is dat de inkomsten naar verhouding minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden. Deze effecten zijn verwerkt in een of meerder (combinaties van) scenario's.

Gezien de gezonde ratio's van De Goede Woning zullen deze ontwikkelingen op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van dergelijke maatregelen.

Wij zien geen reden te twijfelen aan de continuïteit van De Goede Woning en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Zorgvastgoed

De Goede Woning heeft een deel van haar vastgoed verhuurd aan zorginstellingen. De gezamenlijke huursom van deze partijen over het jaar 2023 bedraagt ruim 8% van de totale huurinkomsten van De Goede Woning. Dit percentage wordt gezien als een bovengemiddeld risico in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

In 2023 hebben wij de locatie "de Bekke" waarvan de huur is opgezegd per direct weer kunnen verhuren aan een nieuwe zorgaanbieder Trias Jeugdzorg. Voor Trias ingehuurd is, hebben wij de drie panden verduurzaamd en waar nodig gemoderniseerd.

In control

De Goede Woning heeft goed in beeld wat haar risico's zijn en welke maatregelen nodig zijn. Door de jaarlijkse monitoring en actualisatie is er voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen behaald worden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

4.4 ESG-rapportage

Vanaf 2024 rapporteren grote bedrijven explicieter over duurzaamheid en de impact op hun directe en indirecte omgeving. Vanaf 1 januari 2026 (boekjaar 2025) moeten alle grote ondernemingen Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) toepassen. Het is voor De Goede Woning nog niet verplicht om hierop te rapporteren. Echter vinden wij de sociale impact van ons werk belangrijk, willen daarnaar handelen en ons daarover verantwoorden.

In alles wat wij doen staat de mens centraal. We doen ons werk:

- *Dichtbij*: met hart voor huurders en woningzoekenden, zorg voor anderen, respectvol, luisterend en met open deur.
- *Samen*: met bewoners, collega's en partners zorgen we voor plezierig wonen in leefbare buurten en veilige wijken.
- *Verantwoordelijk*: we zorgen voor voldoende betaalbare, goede en duurzame woningen en handelen integer als goed rentmeester.

Met ons beleid realiseren we onze strategische doelen en actiepunten op het gebied van Environment (E), Social (S) en Governance (G). Hiermee geven we invulling aan onze ESG-impact voor de komende jaren.

De missie en visie worden vertaald in concrete strategische speerpunten met als richting: grotendeels CO₂-neutraal in 2035, een besparing van 60 tot 70 procent op de CO₂-uitstoot van 2035 en sociale duurzaamheid in aanleveringsketens en bedrijfsvoering. In de richting van onze huurders zetten we ons dagelijks in om met betaalbare huurwoningen een passende huisvesting en -omgeving te bieden die bij draagt aan het woongeluk. Nu en in de toekomst. Meer toegespitst op de diverse onderdelen van ESG komen wij tot de volgende punten:

Environment – de impact op het milieu en onze omgeving

- Klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035 (in 2023 heeft De Goede Woning 108 woningen grondig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij de betreffende woningen een labelsprong van ongeveer label D naar A+ hebben gemaakt).
- Naast energiebesparing probeert De Goede Woning waar mogelijk steeds meer energie duurzaam op te laten wekken. Onder meer door het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen en PVT-collectoren. Hierdoor is er steeds minder fossiel opgewekte energie benodigd.
- De Goede Woning gaat komende jaren in het duurzaamheidsbeleid nog meer inzetten op circulariteit en duurzaamheid van de te gebruiken materialen. Deze punten zullen ook in de aanbestedingen als uitvraagcriterium worden meegewogen.

Social – de impact op bewoners, personeel en overige belanghebbenden

- Door de woningen te verduurzamen wordt er minder energie verbruikt. Dit doen wij veelal zonder huurverhoging. Hiermee draagt De Goede Woning bij in het verlagen van de totale woonlasten.
- De Goede Woning investeert om nu en in de toekomst voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen voor onze huurders te hebben.
- Wij proberen de leefbaarheid in de wijken goed op peil te houden door dichtbij te zijn. Dit doen we door zelf zichtbaar aanwezig te zijn en door goed samen te werken met onze maatschappelijke partners (o.a. Gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en politie) en mee te werken aan oplossingen.

Governance – de impact van onze eigen bedrijfsvoering

- Het wagenpark van De Goede Woning is op een auto na geëlektrificeerd.
- Op het dak van ons kantoor liggen bijna 100 zonnepanelen die groene stroom opwekken voor onze auto's, kantoorinstallaties en computerapparatuur
- In 2023 heeft De Goede Woning 17 medewerkers in dienst. Meer dan de helft van de medewerkers komt uit Rijssen of directe omgeving en maakt voor het woon-werk verkeer gebruik van de fiets. De andere medewerkers komen voornamelijk uit Twente of aanverwante regio's, met een gemiddelde reistijd van maximaal 30 kilometer enkele reisafstand.



- Via onze huidige kantoorautomatisering wordt iedereen in staat gesteld om flexibel (tijd en plaats onafhankelijk) te werken, waardoor binnen de gestelde kaders meer rekening kan worden gehouden met een gezonde werk-privé balans. Ook wordt er steeds meer met digitale applicaties gewerkt en minder geprint.
- Van de medewerkers van De Goede Woning is ongeveer 65% vrouw en 35% man, waarbij de verdeling uitgedrukt in een fte-factor resp. 56%/44% bedraagt.
- De wereld en onze leefomgeving is in rap tempo aan het veranderen. Ook van woningcorporaties en haar medewerkers wordt veel gevraagd. De Goede Woning vindt het belangrijk hier als organisatie op toegerust te zijn. Daarom is in 2023 een vitaliteitsprogramma opgestart voor alle medewerkers, waarin we blijvend aandacht vragen voor de gezondheid. Dit geldt zowel privé als zakelijk; fysiek als mentaal maar ook in heden en in toekomst. De concrete stappen zijn: Het uitvoeren van periodieke RI&E en Arbo-onderzoeken. Het invoeren van een vitaliteitsbudget, waarmee gewerkt kan worden aan de fysieke of mentale conditie om fit-for-the job te zijn en blijven. En wekelijks worden er via een fruit-van-de-zaak programma gezonde tussendoortjes aangeboden. Naast een gezonde levensstijl wordt het volgen van cursussen of opleidingen gefaciliteerd en gestimuleerd, om inhoudelijk op niveau te blijven en klaar te zijn voor de toekomst.

Wij beseffen dat wij vanuit onze positie een grote impact kunnen hebben op de omgeving. Blijvend bewustzijn voor het welzijn van onze huurders en ons personeel vinden wij belangrijk. Richting de toekomst zullen wij op deze onderwerpen blijvend de focus houden en openstaan voor kansen en verbeteringen op dit vlak.



5 MAATSCHAPPELIJKE BELANGHOUDERS

5.1 Stakeholders

De Goede Woning werkt veel en graag samen met partners in het maatschappelijk veld. Dit is een brede groep van stakeholders waaronder huurdersraad, gemeente, zorgpartijen enz. Een aantal stakeholders werken wij intensief mee samen dit zijn voor De Goede Woning; de gemeente, Viavie de welzijn stichting, de collega corporatie Viverion en de huurdersraad. Met deze partijen wordt op meerdere terreinen en onderwerpen samengewerkt. Periodiek worden het overzicht met de stakeholders van De Goede Woning geactualiseerd.

5.2 Gemeente

De gemeente is een belangrijke partner voor De Goede Woning. De samenwerking vindt plaats op meerdere beleidsterreinen en is intensief. In 2023 zijn in het voorjaar aan de hand van een monitor eerst de resultaten vanuit het voorgaande jaar besproken en daarna zijn in een samenwerkingsproces met beide woningcorporaties, Viverion en De Goede Woning, de huurdersorganisaties van beide woningcorporaties en de gemeente Rijssen-Holtén nieuwe jaarafspraken voor 2023 opgesteld. In december zijn deze prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

Samen met de gemeente en Viverion bespreken en onderzoeken wij maandelijks hoe wij de uitbreiding van de vraag naar sociale huur in Rijssen-Holtén vorm kunnen geven.

We zijn in gesprek over binnenstedelijke bouwmogelijkheden en nieuwbouw in de volgende fase van Opbroek. Ook zijn wij aan het onderzoeken of wij een zorgcluster in Opbroek kunnen realiseren waarbij de woningcorporaties zorggeschikte woningen bouwen. In 2024 is bijvoorbeeld al afgesproken dat De Goede Woning 8 kleine eengezinswoningen gaat bouwen in Opbroek.

De Goede Woning is ook nauw betrokken bij het samenwerkingsverband BuurtKracht.

BuurtKracht Rijssen-Holtén is een samenwerkingsverband tussen bewoners, organisaties en de gemeente.

Samenwerking, betrokkenheid en gezondheid staan centraal. Daarnaast willen we met elkaar eenzaamheid tegengaan. Ingezet wordt op meer ontmoetingen, sterke buurten met als doel een gezonde samenleving.

Er zijn maar liefst **25 organisaties** betrokken bij BuurtKracht. De Goede Woning maakt deel uit van de stuurgroep.

BuurtKracht is er voor alles wat de buurt nog beter, sterker of meer verbonden maakt. BuurtKracht ondersteunt deze initiatieven samen met buurtbewoners. Daarom past BuurtKracht ook zo goed bij onze doelen en ambities. Begin december is onze samenwerkingsovereenkomst ondertekend als BuurtKracht Noaber.

5.3 Huurdersraad

Stichting Huurdersraad

Samen sta je sterker, en dat geldt ook voor onze huurders. De Stichting Huurdersraad (SHR) behartigt de belangen van onze huurders. De SHR is onze gesprekspartner, denkt met ons mee en adviseert op een breed gebied aan onderwerpen. Denk hierbij aan duurzaamheid, de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouwprojecten, de jaarrekening, de begroting, verkoop van woningen en beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Zij zijn gesprekspartner bij het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

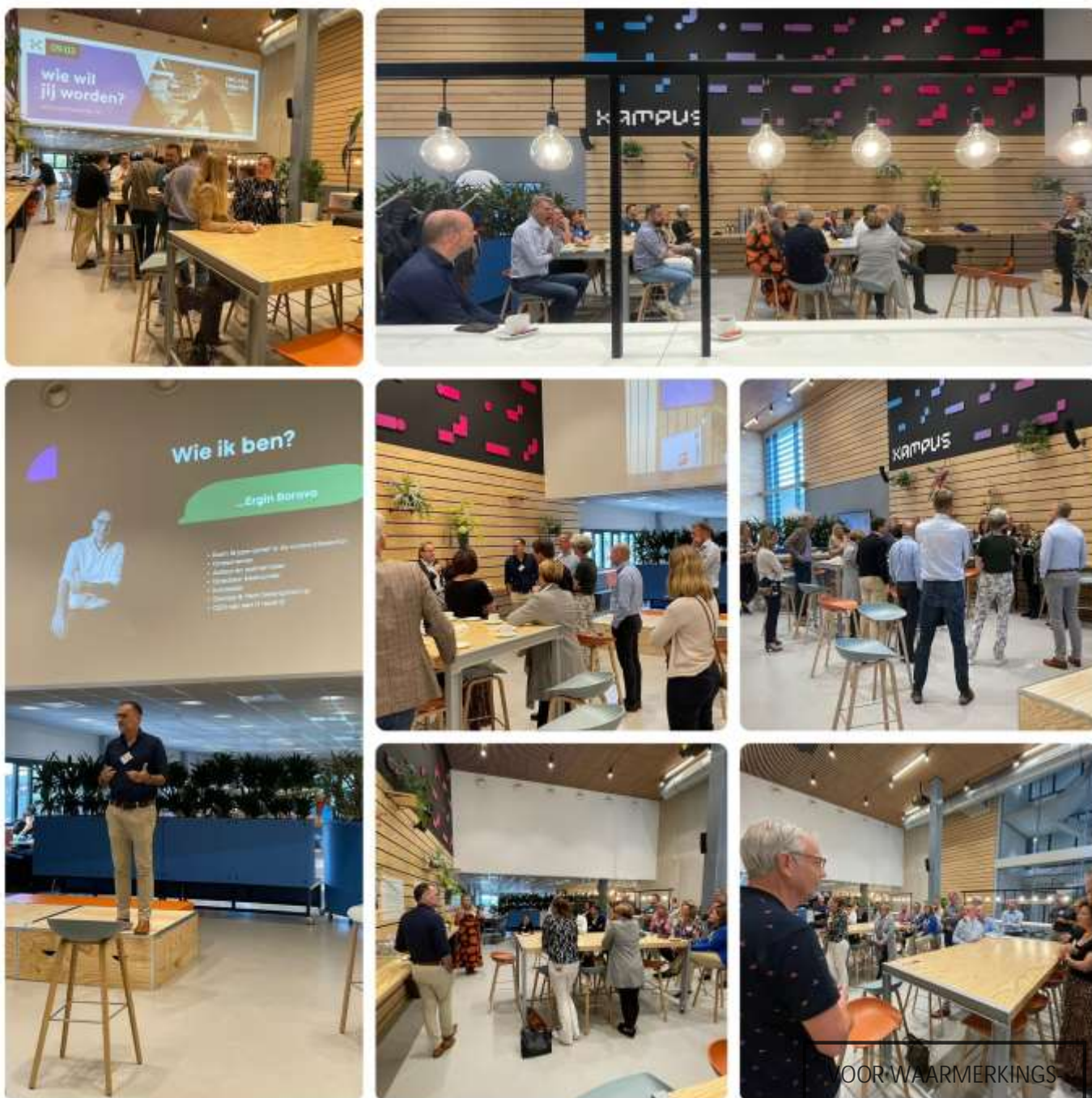
Er is regelmatig en goed contact tussen de SHR en De Goede Woning. We vergaderen gemiddeld 4 keer per jaar over bovengenoemde onderwerpen. In 2023 heeft de SHR actief geparticipeerd in workshops m.b.t. de portefeuillestrategie en de vormgeving van de website en daarnaast verscheiden keren in input geleverd voor het te maken beleid.



De SHR heeft nauwe banden met onze bewonerscommissies en behandelt de leefbaarheidsaanvragen die zij initiëren.

5.4 Samenwerking Wonen Delden en Woningstichting Tubbergen

Het afgelopen jaar heeft de samenwerking tussen De Goede Woning en de genoemde corporaties zich verdiept. Op verschillende niveaus heeft de samenwerking zich uitgestrekt; we pakken een aantal projecten samen op zoals Management Informatie en Cyber Security. De bestuurders praten regelmatig bij en delen kennis en ervaring. In het najaar van 2023 hebben van de 3 corporaties de RvC's en MT's samen een workshop gevolgd waarin Ergin Borova ons geïnspireerd en meegenomen heeft op thema's als innovatie, klantgerichtheid en actiegerichtheid vanuit de kracht en wendbaarheid van een kleine woningcorporatie.



VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

5.5 Overige samenwerking

Samenwerking

“Samen bereik je meer” is een motto dat wij op alle niveaus binnen De Goede Woning naleven. Juist als relatief kleine corporatie biedt samenwerking mogelijkheden voor beleidsoptimalisatie, verkleinen van kwetsbaarheid en het streven naar efficiency. Zowel bestuurlijk, als op management- en medewerkersniveau wordt samengewerkt met externe partijen. Mooie voorbeelden zijn het in ontwikkeling zijnde gemeenschappelijke woonvindsysteem in Twente vanuit WOON Twente. Of de P&O 'er die wij flexibel en op afroep inzetten en die ook voor een drietal collega corporaties werkt. Ook op gebied van bedrijfsvoering zoeken wij de samenwerking met collega's bijvoorbeeld in een Treasury-werkgroep of voor de afsluiting van de verzekeringsportefeuille.



6 FINANCIËEL GEZOND

6.1 Algemeen

De landelijke opgave, benoemd in de nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties, is groot. Er wordt van ons verlangd dat we meer woningen bouwen, woningen verduurzamen, investeren in leefbaarheid en dat we huren betaalbaar houden. Daar staat tegenover het beëindigen van de verhuurderheffing vanaf 01-01-2023, maar ook een hogere vennootschapsbelastinglast door een verslechtering van de rentebeperringsaftrek regeling en hogere tarieven. Verder zorgt de inflatie voor prijsstijgingen en tevens is de rente gestegen.

De Goede Woning is financieel een zeer gezonde organisatie. Onze ratio's zijn bovengemiddeld goed. De ingezette strategische koers gaat samen met de hierboven benoemde ontwikkelingen wel het nodige van ons vragen. Voor de korte termijn staat het duurzame verdienmodel van De Goede Woning onder druk vanwege de versnelde duurzaamheidsambitie samen met de nieuwbouwoopgave en de financieringsbehoefte die hierdoor ontstaat. Op de lange termijn zijn deze opgaven afgerond en ontstaat er weer ruimte, waarbij de leningenportefeuille weer afgebouwd kan worden.

De Goede Woning heeft 1.586 verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holt en bedient met 17 medewerkers (12,4 FTE) een groot deel van de huurders binnen de sociale doelgroep in Rijssen-Holt en. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 35% en een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement, terwijl ons financiële rendement solide genoeg is om dit beleid in continuïteit voort te zetten.

Ook zijn wij erg blij met de uitkomsten van de jaarlijkse Aedes-benchmark. Hierin behaalde De Goede Woning net als in voorgaande jaren goede scores. Met betrekking tot de uitkomsten voor de komende jaren, gebaseerd op de dVi2023 en verder, zal het de vraag zijn of voor met name bedrijfslasten de A-score vastgehouden kan worden. Een uitdaging, mede gezien de inspanningen en kosten die wij inzetten ten behoeve van de uitvoeringsskalender voor optimalisatieprojecten bij onze bedrijfsvoering. Hiermee werken wij hard aan een toekomstbestendige organisatie. De score is uiteraard ook afhankelijk van hoe de bedrijfslasten bij andere corporaties zich ontwikkelen.

Vanwege de beperkte omvang van het aantal verhuurbare eenheden waarover de lasten verdeeld worden, zijn wij des te meer trots dat wij op dit criterium toch goed scoren. We zien wel dat het elk jaar moeilijker wordt om bij het bovenste 1/3-deel van de corporaties te eindigen, omdat ook voor kleine corporaties de administratieve lastendruk aanzienlijk is. Dit drukt vanwege de geringe omvang relatief hard door in de lasten per eenheid.

6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet

Het eigen vermogen neemt af

Het eigen vermogen is in 2023 afgenomen met € 31,2 miljoen naar ongeveer € 177,4 miljoen. Deze ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds door een negatieve waardeverandering van € 36,6 miljoen in onze vastgoedportefeuille en anderzijds door een positief operationeel resultaat van € 5,2 miljoen. De waardevermindering is vooral het gevolg van validatie-aanpassingen van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, alsook door de duurzaamheidsinvesteringen die in 2023 zijn gedaan, maar slechts een beperkt waarde-opdrijvend effect hebben.

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in het jaar 2023 kent een andere ontwikkeling dan in de afgelopen jaren. Het jaar 2023 kenmerkt zich door een woningmarkt die gevoelig blijkt te zijn voor de marktomstandigheden. In het eerste half

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
Versteeg accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

jaar was er sprake van een daling van de huizenprijzen, vooral vanwege de gestegen rente. Halverwege het jaar sloeg het sentiment om en begonnen de huizenprijzen weer te stijgen. Er is door de Aw getracht ook deze laatste marktontwikkelingen zo goed mogelijk te vertalen in de basisversie van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”. Na jaren van toename van de marktwaarde, vertalen deze omstandigheden zich voor De Goede Woning in 2023 in een afname. In eerste instantie bleek er een toename van 1,6%. Na het uitbrengen van het hernieuwde handboek is er vooral in de regio Twente een forse correctie toegepast. De totale omvang van de woningportefeuille is afgenomen met € 23,5 miljoen. Dit betreft een waardevermindering van bijna 10,0%.

De waardemutatie is enerzijds het gevolg een aantal positieve waardeontwikkelingen van onder andere de mutatie van objectgegevens (€ 13,5 miljoen) en de voorraadmutaties (€ 2,5 miljoen). Anderzijds hebben vooral de methodische wijzigingen handboek en software (€ -6,2 miljoen), aanpassingen van parameters als gevolg van validatie van het handboek en marktontwikkelingen (€ -32,2 miljoen) en de aanpassingen van parameters als gevolg van marktontwikkelingen (€ -1,1 miljoen) een negatief waarde-effect gehad.

De mutatie van objectgegevens zorgt voor een opwaarts effect en is vooral het gevolg van een stijging van de WOZ-waarde, waardoor de gehanteerde leegwaarden en daarmee de verkoopopbrengsten stijgen. De voorraadmutaties zijn grotendeels het gevolg van de nieuwbouw en verkoop van een aantal verhuurbare eenheden.

De aanpassing van de parameters als gevolg van methodische wijzigingen en validatie van het handboek en software is vooral terug te zien in de toegenomen overdrachtskosten en een stijging van de gemiddelde disconteringsvoet. De aanpassingen in de parameters hebben zowel positieve als negatieve effecten voor de marktwaarde. Van een opwaarts effect is sprake bij de leegwaardestijging. Het neerwaarts effect is vooral het gevolg van een lagere historische leegwaardestijging en een aanpassing van de disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde per einde verslagjaar bedraagt € 97,4 miljoen. Dit is een afname van ruim € 30,0 miljoen. De belangrijkste oorzaken van deze waardemutaties worden hierna toegelicht.

Enerzijds is er een toename als gevolg gewijzigde waarderingsparameters beleidswaarde (€ 7,8 miljoen), een positief effect door voorraadmutaties (€ 1,4 miljoen) en ook de mutatie van de objectgegevens (€ 1,5 miljoen) Anderzijds is er sprake van een afname als gevolg van de marktontwikkelingen die een negatief effect (€ - 6,5 miljoen) hebben, evenals de effecten van de validatie van het handboek (€ -33,4 miljoen) en de methodische wijzigingen handboek en software (€ -0,8 miljoen)

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

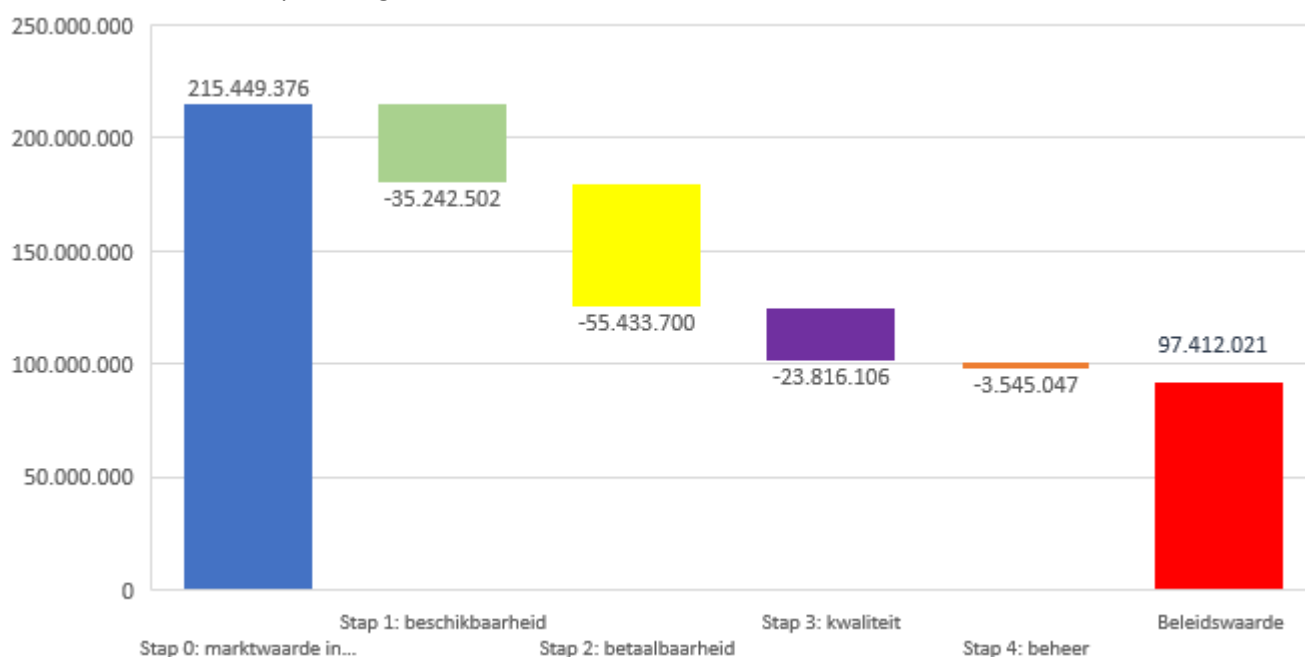
	x € 1.000, -	x € 1.000, -
Marktwaarde verhuurde staat		215.449
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-35.243	
Betaalbaarheid (huren)	- 55.434	
Kwaliteit (onderhoud)	- 23.816	
Beheer (beheerkosten)	-3.545	
	- 118.037	
Beleidswaarde		97.412

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. ...24/6/2024

Grafisch ziet het verloop als volgt uit:



Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

De maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waarde begrippen ad € 118,0 miljoen kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2022 bedroeg dat verschil nog € 111,6 miljoen. De toename van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door een afname van de marktwaarde (€ 23,5 miljoen) maar een nog grotere afname van de beleidswaarde (€ 30,0 miljoen).

Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

6.3 Resultaat en kasstromen

Operationeel resultaat ligt in lijn met begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt vrijwel gelijk met voorgaand jaar, maar hoger ten opzichte van de begroting 2023. Dit zit vooral in hogere exploitatieopbrengsten.

	2023	Begroting 2023	Vershil realisatie v.s. begroting	2022
	€	€	€	€
Resultaten (x 1.000)				
Exploitatie	6.021	5.679	342	5.705
Overige activiteiten	100	32	68	77
Overige organisatiekosten	-339	-246	-93	-247
Leefbaarheid	-236	-103	-133	-213
Rente	-915	-836	-79	-709
Operationeel resultaat	4.630	4.526	105	4.612

VOOR WAARTEKENINGSDOELEINDEN

Verstegen & Co. accountants en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Nettoresultaat verkoop	20	156	-136	81
Waardeverandering	-9.098	-6.697	-2.401	-6.050
Resultaat voor belasting	-4.449	-2.015	2.432	-1.356
Belastingen	550	526	24	-1.001
Resultaat na belasting	-3.899	-1.489	-2.410	-2.357

In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar.

Financiële positie blijft gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee belangrijke ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan-to-value (LTV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie. De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze ICR weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie.

	2023	2022	2021	2020	2019
Solvabiliteit	80	85	86	84	84
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	58	73	67	61	64
Rente dekkingsgraad	9,1	5,8	4,2	5,1	2,4
Loan to value (marktwaarde)	19	13	14	16	16
Loan to value (beleidswaarde)	43	25	32	39	36
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.188	20.830	21.700	21.900	20.820


Investeringskasstromen

We vinden het belangrijk dat we doen wat we beloven. De investeringskasstromen zijn groot en hebben een behoorlijke impact. Wanneer deze niet betrouwbaar zijn, heeft dit een groot effect op de ontwikkeling van de liquiditeitsprognoses en de daarmee samenhangende liquiditeitsrisico's. Om de betrouwbaarheid van de investeringskasstromen te vergroten, zetten we de gerealiseerde investeringskasstromen tegen de geprognosticeerde investeringskasstromen in het betreffende jaar.

De planning van de liquiditeiten worden maandelijks gemonitord. Onderstaand zijn deze kasstromen als volgt gespecificeerd over 2023:

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Verschil
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	7.196.424	6.054.000	1.142.424
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	11.260.930	11.103.000	157.930
Investing overig	8.376	0	8.376
Totaal uitgaven	18.465.730	17.157.000	1.308.730
Desinvesteringen (ontvangsten)	186.165	515.000	-328.835
Totaal ontvangsten	186.165	515.000	-328.835
Totaal investeringskasstroom	18.279.565	16.642.000	1.637.565

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

6.4 Intern en extern toezicht

De Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen een gezamenlijk beoordelingskader voor de financiële continuïteit. De Aw richt zich daarnaast op de Governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel.

Autoriteit Wonen (Aw)

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Oordeel Aw: de risico inschatting voor De Goede Woning is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De financial risks bepaalt WSW jaarlijks aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks bepaalt WSW door De Goede Woning te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de lening portefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Oordeel WSW: het risicoprofiel van De Goede Woning blijft laag.

6.5 Overige financiële informatie

Financiële verslaglegging is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

Toekomstperspectief

De Goede Woning heeft voor de komende jaren een ambitieus nieuwbouw- en transformatieprogramma. We doen dit om ons woningbestand beschikbaar en betaalbaar te houden voor onze huidige huurders en voor toekomstige huurders. Wij investeren in de jaren 2024 tot en met 2028 naar verwachting ruim € 34,3 miljoen in bestaand bezit. Hierbij wordt verondersteld dat de toegang tot de kapitaalmarkt nog steeds goed is. Naast regulier onderhoud geldt dit ook voorverduurzaming van ons bezit. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting ruim € 27,0 miljoen in nieuwbouw. Als gevolg van dit ambitieuze investeringsprogramma neemt onze leningenportefeuille tot en met 2028 naar verwachting met € 44,8 miljoen toe.

Treasury

Treasury bestaat onder andere uit het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit zijn belangrijke doelstellingen van het treasurybeleid. De treasuryactiviteiten zijn ingekaderd door het treasurystatuut. De middellange liquiditeitsplanning wordt in het treasuryjaarplan beschreven. De korte liquiditeitsplanning wordt dagelijks gemonitord en per kwartaal wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt besproken in de Treasury Commissie. De rekening-courantfaciliteit is, in combinatie met de opnameruimte van de roll-over leningen, ruimschoots voldoende om liquiditeitsschommelingen op te vangen.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

In 2023 is voor een bedrag van € 13,0 miljoen externe financiering aangetrokken voor het financieren van de nieuwbouwprojecten en het groot planmatig onderhoud, er is een bedrag van € 2,3 miljoen afgelost. Voor de totale omvang van de financiering en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. De Goede Woning heeft geen financiële derivaten.

6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

Wettelijke vereisten volgens de Woningwet

De Goede Woning zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente Rijssen-Holtten.

De Goede Woning bestemt batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Volgens de Woningwet en het BTIV moet De Goede Woning beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd.

De Goede Woning heeft de inzet van rentederivaten uitgesloten (verboden).

Het eventueel afdekken van renterisico's zal met behulp van conventionele instrumenten binnen de geldende beleidsregels van het WSW plaatsvinden, bijvoorbeeld leningen met een uitgestelde storting.

De Goede Woning voldoet aan de wettelijke bepalingen verantwoord beleggen die gelden voor toegelaten instellingen. De nadere uitwerking van deze bepalingen staat beschreven in het Treasurystatuut.

Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten heeft De Goede Woning een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

Overzicht verbonden ondernemingen

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2023 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

De omgeving waarin wij leven en ook de context voor ons als corporaties is dynamisch. Kansen en bedreigingen wisselen elkaar snel af in een politiek en maatschappelijk wispelturige omgeving.

Het tekort aan koop en huurwoningen zorgt voor een grote opgave voor de woningmarkt in algemene zin en voor ons als corporatiesector in het bijzonder. Ook de verduurzamingsopgave is door de energiecrisis nog belangrijker geworden. Het tempo moet omhoog. De verhuurdersheffing is gelukkig afgeschaft. De ontstane financiële ruimte voor de sector is gevuld met nationale prestatieafspraken en uitwerkingen daarvan per regio (regiodeal). Zoals al eerder aangegeven neemt De Goede Woning haar opgave serieus en investeert de komende jaren flink. Dit is geen duurzaam verdienmodel. Onze leningenportefeuille stijgt behoorlijk. Gelukkig is onze financiële uitgangspositie positief en gezond en kunnen wij vooralsnog al onze ambities waarmaken financieel gezien.

De belangrijkste opgave de komende jaren is de gewenste toevoeging van 170 woningen aan onze woningvoorraad en de verdere verduurzaming van ons bezit zodat wij in 2035 grotendeels CO2 neutraal zijn. Met name het verkrijgen van voldoende grondposities of ontwikkellocaties is spannend en onzeker. We zijn hier maandelijks over in gesprek met de gemeente de belangrijkste partner hiervoor. De sociale grondprijs is hierbij een discussiepunt die in 2024 opnieuw besproken en hopelijk vastgesteld kan worden.

In 2024 gaan wij samen met de gemeente, Viverion en de huurdersraden onze kaderprestatieafspraken herzien.

Begin 2024 start de visitatie. Wij zijn benieuwd naar de uitkomsten en onze ontwikkelpunten. Deze kunnen wij weer meenemen bij de start van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan eind 24/begin 25.

In 2024 gaan wij vanzelfsprekend verder met de uitwerking van onze koers en de bijbehorende plannen. We gaan aan de slag met de vijf opdrachten die wij ons gesteld hebben.

1. Wonen betaalbaar houden

In 2024 gaan wij ons huurbeleid evalueren en bijstellen. Het huidige huurbeleid is van begin 2022. Nieuwbouwwoningen zijn grotendeels voorzien van een huurprijs onder de 1^e aftoppingsprijs en daarmee bereikbaar voor alle doelgroepen. Verduurzaamde huurwoningen worden niet verhoogd in de huur. De betreffende huurders krijgen hierdoor lagere woonlasten.

2. Verduurzamen van onze woningen

Ons doel om in 2035 CO2 neutraal te zijn betekent dat wij de komende jaren fors gaan verduurzamen. De komende jaren (tot 2030) zetten wij in op de isolatie van de schil van onze woningen isoleren (trias energetica). In 2024 loopt het project waarin wij 227 woningen verduurzamen door (looptijd tot en met 2025). Ons duurzaamheidsbeleid wordt dit jaar geëvalueerd en herijkt.

3. Een thuis voor iedereen

Wij willen dichtbij zijn en makkelijk bereikbaar. De nieuwe website en het regionale woonvind systeem dragen hieraan bij. Intern werken wij aan verdere digitalisering o.a. rondom mutaties en huurachterstanden.

Wij streven er naar dat actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar een passende huurwoning vinden. Dat lukt op dit moment niet meer voor de meeste woningzoekenden. Dit zal de komende periode extra aandacht vragen door de tekorten op de woningmarkt en de toestroom van doelgroepen zoals statushouders. In 2024 gaan wij in ieder geval weer 8 woningen bouwen en door met de ontwikkeling om meer nieuwe woningen toe te voegen.



4. De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken

Wij werken eraan dat iedereen in de samenleving meedoet en zo lang mogelijk zelfstandig woont. Wij versterken vitale wijken en noaberschap. In 2023 gaan wij verder met het opstellen van wijkvisies. In 2024 voeren wij een verkenning uit naar geclusterde woonvormen. Ook gaan wij aan de slag met een servicefonds dat onze huurders kan helpen bij het prettig en zelfstandig wonen.

5. Samenwerken om dichtbij te zijn

Wij willen actief samenwerken in sociale netwerken en als kleine organisatie minder kwetsbaar zijn. Samen met woningstichting Tubbergen en Wonen Delden werken wij op meerdere gebieden samen. Alle andere samenwerkingen zoals met Viverion, Viavie etc. worden vanzelfsprekend voortgezet in 2024.

Doorontwikkeling organisatie

In 2024 gaan wij aan de slag met een aantal vervolprojecten rondom digitalisering van een aantal processen waaronder het facturatie en het mutatieproces. Ook wordt in 2024 het nieuwe managementinformatiesysteem opgezet en voeren wij het actieplan m.b.t. cyber security uit.

Het organisatie ontwikkeltraject vanuit Hostmanship krijgt ook een vervolg in 2024.

DICHTBIJ onze huurders en woningzoekenden. Dat is waar De Goede Woning voor staat en continue mee aan de slag zijn. Dat kunnen wij niet alleen, dat doen wij graag samen met alle betrokkenen. Want samen zorgen wij voor plezierig wonen in onze gemeente.

8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

De wereld in 2023 kenmerkte zich door veel onrust, alarmerende berichten over oorlogen en klimaatverandering. Het is ook het jaar waarin in eigen land het kabinet is gevallen over asielbeleid en de verkiezingsuitslag veel stof deed opwaaien. In veel discussies worden het asielbeleid en het tekort aan sociale huurwoningen in een adem genoemd. In de Nationale Prestatieafspraken staan grote ambities en De Goede Woning heeft aangegeven hier haar verantwoordelijkheid te willen nemen.

De Goede Woning heeft altijd hard gewerkt om een bijdrage aan de volkshuisvestingsopgave in Rijssen-Holten te leveren en wil dat in de toekomst ook blijven doen. Met de herijking van de portefeuillestrategie is hiertoe een aanzet gegeven en de nieuwe vastgestelde portefeuillestrategie laat zien, dat niet alleen de verantwoordelijkheid gevoeld wordt, maar dat hier ook concreet invulling aan wordt gegeven.

Een behoorlijke ambitie met nieuwbouwplannen, verdere verduurzaming van het huidig bezit, maar bovenal betaalbaarheid voor onze huurders. Het afgelopen jaar is het project Cattenburg 20 beneden- en bovenwoningen in het Opbroek opgeleverd en zijn 21 Flexwoningen geplaatst in Holten. Naast nieuwbouw is ook de haalbaarheid van diverse herontwikkelingen onderzocht of staan deze op de rol. Hiermee laat De Goede Woning zien, dat er op een brede manier gekeken wordt naar het realiseren van de uitgesproken ambitie.

Ambitie is mooi, maar deze vraagt ook wat van De Goede Woning als organisatie. Het is erg mooi om te zien, hoe de organisatie dit oppakt. De ingezette en afgeronde organisatieontwikkeling werpt zijn vruchten af en vol passie wordt er gewerkt aan het realiseren van de doelstellingen. Hierbij blijven de belangen van onze huurders altijd op één staan. Een bijzondere prestatie, die onderschreven werd door de mooie uitkomst van de Aedes Benchmark met 4x een A voor De Goede Woning.

8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC

In de Toezichtvisie, die in de vergadering op 22 mei is vastgesteld, formuleren de Raad van Commissarissen (RvC) en de Directeur Bestuurder (DB) hoe de toezichthoudende rol binnen de organisatie moet worden ingevuld en hoe het toezicht bijdraagt aan de uitvoer van de missie van De Goede Woning zoals verwoord in het ondernemingsplan. De primaire verantwoordelijkheid van de RvC in de rollen van Toezichthouder, Klankbord en Werkgever zijn in deze Toezichtvisie beschreven.

Toezicht:

De RvC toets de besluiten van de bestuurder en de realisatie en uitvoering van strategische doelen aan externe en interne kaders.

Het externe toezichtkader bestaat uit de wet- en regelgeving, zoals de Woningwet en de wet Bestuur en Toezicht en kaders vanuit de sector, zoals de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties. De interne kaders worden gevormd door de toezichtvisie, het toetsingskader en de statuten, zoals het investering statuut, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. In de Governance jaaragenda staan de onderwerpen die in de jaarplanning van de RvC terug moeten komen.

Bij de rol Toezichthouder wordt uitgegaan van een gelijkwaardige relatie; vertrouwen en verantwoordelijkheid in wederkerigheid.

De bestuurder en organisatie voorziet de RvC van actuele en volledige informatie met betrekking tot onderwerpen die de RvC raken in haar toezichthouderschap.



Werkgever:

Als werkgever beoordeelt en volgt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder, stelt haar in staat om competenties te ontwikkelen en zorgt voor passend beloningsbeleid. Onderdeel hiervan is een jaarlijkse cyclus van 3 gesprekken met de remuneratiecommissie. De RvC is betrokken bij het welzijn van DB, heeft oog voor de mens achter de bestuurder en draagt zorg voor haar vitaliteit.

Klankbord:

De RvC als geheel functioneert als klankbord voor de bestuurder tijdens beeldbepalende agendapunten, korte brainstormsessies tijdens de vergadering en in aparte themabijeenkomsten. Voorbeeld hiervan is de werksessie over de portefeuille strategie. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de voorzitter RvC en DB en wordt er op verschillende thema's ook gespard met individuele RvC-leden.

8.2 Samenstelling van de RvC per 31-12-2023

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
Ir. J. Van Riggelen-Braakman	3-7-1961	voorzitter	Vastgoed Bouweducatie Scholing en advisering Woon-consumenten-organisatie	Docente Saxion Hogescholen Zelfstandig Ondernemer (Bouwwijs)	
G. Kaplan, MSc	23-8-1987	lid	Financiën Bedrijfseconomie Volkshuisvesting Vastgoed	Manager Bedrijfsvoering & Vastgoed bij Vechtdal Wonen Zelfstandig ondernemer (GK Interim en Advies)	
H. Kreijkes, RA	21-11-1967	lid	Financiën Bedrijfseconomie Fiscaliteit Privacy en IT	Senior Tax & IT audit manager Pon Holdings	Ouderling-kerkrentmeester/ penningmeester Hervormde Gemeente
R.J. Cornelissen	14-2-1971	vice voorzitter	Volkshuisvesting Samenlevings-ontwikkeling Bewonersbelangen Personeel en organisatie	Ondernemer Locohippo/ Jakkas animatiestudio	

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

Rooster van aftreden

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een periode van 4 jaar.

Naam	Benoemd per	Herbenoemd/ herbenoembaar per	Aftredend per	Commissie
G. Kaplan	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2024	Auditcommissie (voorzitter)
H. Kreijkjes	1-1-2019	1-1-2023	1-1-2027	Auditcommissie
J. Van Riggelen-Braakman	1-1-2017	1-1-2021	1-1-2025	Remuneratiecommissie
R.J. Cornelissen	1-6-2021	1-6-2025	1-6-2029	Remuneratiecommissie (voorzitter)

Overzicht PE-punten

Naam	Aantal behaalde PE-punten 2023	Minimaal aantal in 2024 te behalen punten
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder	44	36
J. Van Riggelen-Braakman	5	5
G. Kaplan	14,5	
H. Kreijkjes	24	5
R.J. Cornelissen	5 (overschot 2022)	5

8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen

De RvC is in het afgelopen jaar 6 keer voor een reguliere vergadering bij elkaar geweest. Aan het begin van elke vergadering is er een vooroverleg geweest waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

Besluiten die tijdens deze reguliere vergaderingen zijn genomen:

13 februari:

- Herbenoeming Herman Kreijkjes als lid RvC per 1-1-2023 voor een periode van 4 jaar.
- Goedkeuring van de volgende reglementen: herziene Treasury- en Beleggingsstatuut, Procuratieregeling, reglement Financieel Beleid en Beheer

22 mei:

- Vaststelling jaarrekening
- Vaststelling Toezichtvisie
- Vaststelling algemene profielschets RvC

18 juli:

- Goedkeuring bod gemeente
- Na inventarisatie van het vastgoedbezit van de DB en de leden van de RvC, stelt de RvC vast dat er geen mogelijke schijn van belangenverstremgeling is en dat er geen melding bij het VTW hoeft te worden gedaan.
- Vaststelling profielschets voor de nieuwe commissaris

9 oktober:

- Goedkeuring portefeuillestrategie
- Vaststelling Introductieprogramma voor nieuwe RvC-leden

20 november:

- Goedkeuring begroting en Treasury jaarplan 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

18 december:

- Elisabeth Hoekstra op voordracht van de huurdersraad benoemd (o.v.v. goedkeuring door de Autoriteit Wonen) als lid van de RvC per 1 januari 2024.
- Vaststelling van de honorering van de RvC voor 2024 volgens het beloningsbeleid
- Vaststelling herziene reglementen voor RvC, Bestuur, auditcommissie en remuneratiecommissie.

Naast de reguliere vergaderingen waren er in 2023 de volgende extra bijeenkomsten en ontmoetingen met stakeholders:

- 13 februari, voorafgaan aan de RvC-vergadering, een themabijeenkomst 'Opgaven en middelen', waarin Claudia Bleumer DB Woningstichting Sint Joseph in Almelo verslag heeft gedaan over de situatie en ontwikkelingen bij Sint Joseph. Daarna volgt een discussie binnen de RvC over de rol van De Goede Woning bij het ondersteunen van andere corporaties in hun opgave.
- 20 maart: Zelfevaluatie zonder externe begeleiding, onder leiding van Roland Cornelissen, voorzitter remuneratie commissie. Tijdens de zelfevaluatie is er kritisch gekeken naar het functioneren van de RvC. In december vertrekt Gabriel Kaplan uit de RvC. Er is besproken welke kennis en vaardigheden aanwezig zijn en missen in de huidige samenstelling van de RvC en na vertrek van Gabriel. De conclusies zijn input geweest voor de profielschets voor de nieuwe commissaris.
- 18 april: Themabijeenkomst over de Portefeuille strategie. Werksessie van het MT, RvC, SHR en het adviesbureau Companen. Doel van de bijeenkomst: input ophalen voor de herijking van de portefeuillestrategie. Gespreksonderwerpen: de resultaten van het woningonderzoek; de bijdrage van De Goede Woning aan het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen in Rijssen-Holten; hoe De Goede Woning kan inspelen op de vergrijzing; hoe De Goede Woning moet omgaan met niet passende voorraad.
- 21 juni Netwerkbijeenkomst WoON met als thema: Is solidariteit een keuze of is de keuze al gemaakt?
- 14 september: oplevering nieuwbouwwoningen in het Opbroek, Roland Cornelissen en Herman Kreijkjes zijn namens de RvC aanwezig.
- 20 september: Gesprek Herman Kreijkjes en Janita van Riggelen met Ron Groothuis van de Greenleaf Academy in het kader van een ontwikkelingstraject voor het MT.
- 6 oktober: Inspiratiesessie met RvC's, DB's en MT's van Woningstichting Tubbergen, Wonen Delden en De Goede Woning Rijssen in het Kampus Experience Center in Rijssen. Na een presentatie van inspirator Ergin Borova en een rondleiding door het opleidingsgebouw volgde een workshop. In vijf groepjes werd gesproken over vijf relevante thema's waar we als (kleine) woningcorporatie mee te maken hebben: innovatie, samenwerken, wendbaarheid, klantgerichtheid en opgave. Elk groepje heeft één thema bij de kop gepakt vanuit de vragen: waar moeten we mee stoppen, waar moeten we mee starten en wat moeten we vasthouden?
- 6 oktober: aanwezigheid De Goede Woning bij jubileumfeest 2 medewerker De Goede Woning
- 9 oktober: voorafgaand aan de RvC-vergadering het jaarlijkse gesprek met SHR over solidariteit en de rol van De Goede Woning.
- 28 november: Bezoek B&W aan De Goede Woning. Herman Kreijkjes rijdt namens de RvC mee met de fietstocht langs het bezit van De Goede Woning.
- 18 december: na de RvC vergadering het afscheid Gabriel Kaplan

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

8.4 Verslag commissies

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2023 uit Gabriël Kaplan, voorzitter en Herman Kreijkes, lid. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de RvC. De primaire taak van de auditcommissie is verankerd in het reglement auditcommissie. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering.

De auditcommissie heeft in 2023 vijf keer vergaderd. In alle vergaderingen waren de bestuurder en de manager bedrijfsvoering aanwezig. Afhankelijk van de agenda is de externe controller betrokken geweest bij enkele vergaderingen. Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt en deze zijn aangeboden en toegelicht op de eerstvolgende RvC-vergadering. Afgelopen jaar is gesproken met de externe accountant over de bevindingen van de controle, de mate van follow-up door de bestuurder en de impact voor de jaarrekening als verantwoordingsdocument als geheel.

Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- De werking van de interne beheer- en controlesystemen, waaronder het managementinformatiesysteem;
- Periodieke rapportages inclusief het verslag over de werking van het risicomanagement. Naast een beoordeling van de rapportages zijn de risico's beoordeeld in samenhang met de reguliere operationele activiteiten; daarnaast is gesproken over frauderisico's;
- Jaarverslag en jaarrekening 2022;
- Begroting 2024 inclusief een uitgebreide scenario analyse;
- Accountantsverslag 2022 en managementletter;
- Treasuryjaarplan 2023
- Reglement Financieel Beleid en Beheer De Goede Woning
- Treasury- en beleggingsstatuut De Goede Woning
- Procuratieregeling De Goede Woning


Overeenkomstig het beleid heeft er een evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden. De RvC concludeert hierbij content te zijn met de wijze waarop de werkzaamheden van de accountant hebben plaatsgevonden.

Remuneratiecommissie

Met ingang van 1 januari 2023 heeft Janita van Riggelen de plek van Gabriël Kaplan weer ingenomen in de remuneratiecommissie en blijft Roland Cornelissen voorzitter van de remuneratiecommissie. Op 13 februari 2023 is Herman Kreijkes na goedkeuring van het AW herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar. De remuneratiecommissie heeft in 2023 in het kader van de beoordelingscyclus drie gesprekken gevoerd met de directeur bestuurder. Het planningsgesprek vond plaats op 6 maart, het voortgangsgesprek op 30 augustus en het beoordelingsgesprek op 6 december. Van de gesprekken zijn de verslagen opgemaakt en hiervan is een terugkoppeling gegeven in de RvC vergadering.

In 2022 was de zelfevaluatie onder begeleiding van een extern adviseur. De zelfevaluatie voor 2023 is door de remuneratie zelf voorbereid. De zelfevaluatie bestond uit twee delen. In het eerste gedeelte is stilgestaan bij het functioneren van de RvC en bij het tweede gedeelte is gekeken naar kennis en ervaring van de RvC leden. De uitkomst van de zelfevaluatie is gebruikt om te komen tot de nieuwe algemene profielschets van de RvC (herzien en vastgesteld op 22 mei) en voor de profielschets voor de nieuwe huurderscommissaris door het vertrek op 1 januari 2024 van Gabriël Kaplan (vastgesteld op 18 juli).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

In augustus is de eerste wervingsronde gestart zonder extern adviseur, maar dit leverde geen passende kandidaat op. Vandaar dat er werd gekozen de werving te laten begeleiden door een extern adviseur. Deze selectieprocedure heeft geresulteerd in een geschikte kandidaat. Op 18 december is in de RvC vergadering een voorgenomen besluit genomen om Elisabeth Hoekstra te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen en is dit ter goedkeuring aan de Autoriteit Wonen voorgelegd.

Ook is het nieuwe introductieprogramma voor nieuwe RvC leden vastgesteld (9 oktober) en is de remuneratiecommissie begonnen met de werving van een nieuwe bestuurssecretaris van de RvC in verband met het afscheid van Ellen Woolderink. Dit heeft geleid tot de aanstelling van Christel de Maar, als nieuwe bestuurssecretaris van de RvC per 1 januari 2024.

Tot slot is op 18 december door de RvC het besluit genomen om per 1 januari 2024 te komen tot een nieuwe taakverdeling in de RvC. De samenstelling en taakverdeling van de RvC in 2024 is dan als volgt:

- Roland Cornelissen, voorzitter en lid van auditcommissie;
- Janita van Riggelen, vicevoorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie;
- Herman Kreijkes, voorzitter auditcommissie;
- Elisabeth Hoekstra, lid remuneratie commissie (o.v.v. goedkeuring door de Autoriteit Wonen).

8.5 Tot slot

De RvC wil de bestuurder Erna Mobach, het MT bestaande uit Ard Ligtenberg, Evert Jan Voortman en Linda Luimes en alle medewerkers bedanken voor de inspanningen die zij in 2023 hebben geleverd. De RvC feliciteert MT en de medewerkers van De Goede Woning met de mooie uitkomst van de Aedes Benchmark: de score van 4 x A. De organisatie heeft veel werk verzet en een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningmarkt in Rijssen-Holten.

De bestuurder heeft samen met MT en medewerkers het jaarverslag over 2023 opgesteld. Daarin is de door Verstegen gecontroleerde jaarrekening opgenomen. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De RvC verleent het bestuur dan ook décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De RvC heeft vastgesteld dat de middelen van De Goede Woning uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend. Alle activiteiten van De Goede Woning waren gericht op volkshuisvesting en leefbaarheid, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De leden van de RvC verklaren tenslotte integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De RvC vertrouwt erop met dit verslag te voldoen aan de eisen, die de wetgever aan verslaglegging door de RvC van een woningcorporatie stelt. Voorts hoopt de RvC hiermee tegemoet te komen aan de behoefte van alle overige bij De Goede Woning betrokken belanghebbenden aan een inzichtelijke verantwoording over onze werkzaamheden.

8.6 Ondertekening

Rijssen, 24 juni 2024

De Raad van Commissarissen

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter RvC

H. (Herman) Kreijkes

ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman

E. (Elisabeth) Hoekstra



DEEL B JAARREKENING 2023



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

1 KENGETALLEN

Woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen/woongebouwen	1.515	1.496	1.498	1.499	1.457
Garages	70	70	71	71	71
Overig onroerend goed	1	1	1	1	2
	<u>1.586</u>	<u>1.567</u>	<u>1.570</u>	<u>1.571</u>	<u>1.530</u>

Mutaties in woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019
Nieuwbouw	20	0	0	15	0
Verworven	1	0	0	31	0
Verkocht	1	1	1	5	2
Sloop	0	0	0	0	7
Uit exploitatie naar MVA	0	1	0	0	0
Voorraad	2	1	0	0	0

Kwaliteit	2023	2022	2021	2020	2019
Planmatig onderhoud per VHE	985	1.049	1.580	790	1.247
Dagelijks en mutatieonderhoud per VHE	617	701	734	616	657

Het verhuren van woningen	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddeld aantal reacties	145	89	59	32	25
Verhuringen	106	75	76	119	109
Huurachterstand in %	0,71	0,65	0,47	0,49	0,55
Huurderving (€) leegstand in %	0,92	0,31	0,22	0,22	0,33

Financiële continuïteit	2023	2022	2021	2020	2019
Solvabiliteit (%)	80	85	86	84	84
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (%)	58	73	67	61	64
Rente dekkingsgraad	9,1	5,8	4,2	5,1	2,4
Loan to value (marktwaarde) (%)	19	13	14	16	16
Loan to value (beleidswaarde) (%)	43	25	32	39	36
Dekkingsratio (%)	21	13	16	20	19
Onderpandratio (%)	19	13	17	20	19
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.188	20.830	21.700	21.900	20.820

Personele bezetting	2023	2022	2021	2020	2019
Bedrijfsvoering	2,2	2,2	2,2	2,7	2,6
Vastgoed	3,4	3,4	3,5	3,5	3,5
Wonen	5,3	5,8	4,3	1,2	2,5
Secretariaat	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Directeur-bestuurder	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

VOOR WAARMERKINGS
DOELINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

2 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(Voor resultaatbestemming)

	31-dec 2023	31-dec 2022
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	1	
DAEB-vastgoed in exploitatie	209.153.809	231.973.643
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.295.568	7.027.235
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.598.775</u>	<u>489.017</u>
	218.048.152	239.489.895
Materiële vaste activa	2	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.035.881	1.121.032
	<u>219.084.033</u>	<u>240.610.927</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		
Vlottende activa		
Vorraden	4	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	239.911	167.054
Vorderingen	5	
Huurdebiteuren	101.354	95.326
Belastingen en premies sociale verzekeringen	549.894	997.188
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>139.720</u>	<u>45.765</u>
	790.968	1.138.279
Liquide middelen	6	
	<u>895.954</u>	<u>2.446.512</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	1.926.833	3.751.845
TOTAAL ACTIVA	<u><u>221.010.866</u></u>	<u><u>244.362.772</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

	31-dec 2023	31-dec 2022
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	7	
Herwaarderingsreserve	108.485.773	144.341.231
Overige reserves	100.268.008	66.769.958
Resultaat boekjaar	<u>-31.367.332</u>	<u>-2.357.408</u>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	177.386.449	208.753.781
Vorzieningen	8	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.261.515
Overige voorzieningen	<u>17.582</u>	<u>24.827</u>
TOTAAL VOORZIENINGEN	17.582	3.286.342
Langlopende schulden	9	
Leningen kredietinstellingen en overige leningen	41.403.308	28.189.416
Overige schulden	<u>36.590</u>	<u>38.898</u>
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	41.439.898	28.228.314
Kortlopende schulden	10	
Schulden aan kredietinstellingen	769.510	3.269.510
Schulden aan leveranciers	601.220	373.705
Schulden ter zake van belastingen, premies etc.	568	0
Overlopende passiva	<u>795.639</u>	<u>451.120</u>
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	2.166.937	4.094.335
TOTAAL PASSIVA	<u><u>221.010.866</u></u>	<u><u>244.362.772</u></u>

3 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	11 10.490.051	10.374.009
Opbrengsten servicecontracten	12 220.325	170.659
Lasten servicecontracten	13 -220.325	-170.659
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14 -911.471	-833.999
Lasten onderhoudsactiviteiten	15 -3.112.782	-2.645.103
Overige directe operationele lasten	16 -445.096	-1.190.153
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.020.702	5.704.754
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17 190.000	255.000
Toegerekende organisatiekosten	-3.218	-3.161
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-167.054	-170.416
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19.728	81.423
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18 -1.058.867	-2.381.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19 -35.507.759	-3.668.511
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.566.626	-6.050.311
Opbrengsten overige activiteiten	20 122.678	95.085
Kosten overige activiteiten	21 -23.145	-18.033
Nettoresultaat overige activiteiten	99.533	77.052
Overige organisatiekosten	22 -338.974	-247.235
Leefbaarheid	23 -236.374	-213.016
Bedrijfsresultaat	-31.002.011	-647.333
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24 34.344	18.932
Rentelasten en soortgelijke kosten	25 -949.559	-727.991
Financiële baten en lasten	-915.215	-709.059
Resultaat voor belastingen	-31.917.226	-1.356.392
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26 549.894	-1.001.016
Resultaat na belastingen	-31.367.332	-2.357.408

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

4 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.487.197		10.362.618	
Vergoedingen	218.940		170.659	
Overige bedrijfsontvangsten	121.261		47.593	
Ontvangen interest	0		2.423	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.827.398		10.583.293
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.134.994		-854.710	
Onderhoudsuitgaven	-2.285.658		-1.979.492	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.572.847		-1.495.029	
Betaalde interest	-743.489		-722.909	
Sectorspecifieke heffing	-45.281		-16.060	
Verhuurderheffing	0		-765.020	
Leefbaarheid	-34.432		-36.254	
Vennootschapsbelasting	987.821		-1.249.519	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-4.828.880		-7.118.993
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.998.518		3.464.300
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		186.165		255.000
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-7.196.424		-739.085	
Verbeteruitgaven	-11.260.930		-652.850	
Investeringen overig	-8.376		-163.914	
Externe kosten bij verkoop	0		-3.161	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-18.465.730		-1.559.010
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-18.279.565		-1.304.010
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.279.565		-1.304.010
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.000.000		0	
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-2.269.510		-1.376.775	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.730.490		-1.376.775
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.550.557		783.515
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.446.512		1.662.997	
Liquide middelen per 31 december	895.954		2.446.512	
		-1.550.557		783.515

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Activiteiten

De activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning (geregistreerd onder KvK-nummer 06032990), statutair gevestigd te Rijssen, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, met uitzondering van enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn ook het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 3 juni 2024.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, voor een nadere toelichting zie Vastgoedbeleggingen.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, voor een nadere toelichting zie Voorziening onrendabele investeringen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").



Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Christelijke Woningstichting De Goede Woning verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Bij de waardering van het vastgoed worden een door exploitatie- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode.

Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door exploitatie- en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het door exploitatie- en anderzijds op basis van het uitpondscenario van toepassing.

Uitgaven na eerste verwerking

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).



De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als gereede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatende van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert gedifferentieerde streefhuurklassen per productgroep/woningtype.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarig-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.



In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/ MOG/ ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Christelijke Woningstichting De Goede Woning heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie, her geclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van her classificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen als zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde wordt een herwaarderingsreserve opgevoerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELENDEN
de Goede Woning, adviseurs
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden tegen nominale of contante waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen herstructureringen

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als gereede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatende deel van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Voorziening vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten, overige hieraan direct toerekenbare kosten en eventuele (overheids-)subsidies. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere boekwaarde. De boekwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Als gereede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al 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.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van



huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen over de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. Deze voorziening is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de Winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht. De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van de exploitatie en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude opslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven over sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven over sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, als hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2023 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

8 GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De Effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte Groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het Kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

Activa

Vaste Activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2023</i>				
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2023	231.973.643	234.765.168	7.027.235	7.724.829
<i>Mutaties</i>				
Onrendabele investeringen	0	-3.435.700	0	0
Investerings reguliere verbeteringen	1.306.568	541.863	1.509	0
Investerings projectmatige verduurzaming	10.186.128	174.185	0	0
Desinvesteringen	0	-170.416	0	0
Mutatie voorziening onrendabele investering	-3.261.515	3.261.515	0	0
Waardeverandering via het resultaat	-34.774.584	-2.975.518	-733.176	-692.993
Subsidies	0	-20.400	0	0
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van	0	0	0	-4.601
Her classificatie naar voorraad woningen	-239.911	-167.054	0	0
Overboeking uit vastgoed in ontwikkeling	3.963.479	0	0	0
Totaal mutaties 2023	-22.819.835	-2.791.525	-731.667	-697.594
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>				
Marktwaarde in verhuurde staat	<u>209.153.809</u>	<u>231.973.643</u>	<u>6.295.568</u>	<u>7.027.235</u>

Toelichting marktwaarde

De Goede Woning heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de

uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2022 enerzijds en de validatie

effecten anderzijds. Voor De Goede Woning bedraagt het validatie effect in corop regio Twente conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -2,8%.

Uitgangspunten marktwaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven macro-economische parameters uit het "Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde 2023.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploteerscenario	1.725-2.205	1.725-2.205	1.725-2.205	1.725-2.205	1.725-2.205	1.725-2.205	1.725-2.205
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploteerscenario	1.457-2.188	1.457-2.188	1.457-2.188	1.457-2.188	1.457-2.188	1.457-2.188	1.457-2.188
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeneid (extr. muraal) bij doorexploteerscenario	1.724-2.259	1.724-2.259	1.724-2.259	1.724-2.259	1.724-2.259	1.724-2.259	1.724-2.259
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenario	925-1.181	925-1.181	925-1.181	925-1.181	925-1.181	925-1.181	925-1.181
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenario	860- 1.275	860- 1.275	860- 1.275	860- 1.275	860- 1.275	860- 1.275	860- 1.275
Beheerkosten – EGW	509	509	509	509	509	509	509
Beheerkosten – MGW	499	499	499	499	499	499	499
Beheerkosten – zorgeneid (extra muraal)	460	460	460	460	460	460	460
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waard peildatum 1 januari)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurindex – geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		4,90%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij door- exploiteren	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Mutatiekans bij uitponden	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%	7,28%- 8,12%

VOOR WAARMERKINGS-

DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e. v
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,36 per m ² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 13,97 per m ² BVO inclusief BTW						
Marketing	14% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e. v
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 213,72 per jaar						
Beheerkosten	€ 31,74 per jaar (parkeerplaats) , € 43,38 per jaar (garagebox)						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e. v
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,11 per m ² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 13,97 per m ² BVO inclusief BTW						
Marketing	14% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten	2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%	8,42%- 9,26%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

De Goede woning waardeert haar maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed volgens de full-versie van het Handboek. Hiervoor is gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Disconteringsvoet
- Exit Yield

Complex	Straatnaam	Discontovoet Basis waardering	Discontovoet Full waardering	Afwijking	Exit Y. 2023	Exit Y. 2022	Vershil
2700	Veeneslagen	9,64%	9,64%	0,00%	10,57%	10,04%	0,53%
2900	Wierdensestraat	8,42%	6,50%	-1,92%	7,00%	8,75%	-1,75%
3000	Wierdensestraat	9,26%	7,00%	-2,26%	7,50%	8,00%	-0,50%
3001	Wierdensestraat	9,26%	7,00%	-2,26%	7,50%	8,00%	-0,50%
3900	Schoolstraat	8,42%	6,00%	-2,42%	6,50%	7,00%	-0,50%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2023	2022
Eengezinswoningen (EGW)	57.310.107	80.307.651
Meergezinswoningen (MGW)	30.041.538	37.162.635
Maatschappelijk onroerend goed	645.185	786.167
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.919.657	6.873.044
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	2.124.063	1.853.812
Parkeergelegenheden	371.471	395.405
Totaal	97.412.021	127.378.715
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	-215.449.376	-239.000.893
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-118.037.355	-111.622.178

Toelichting beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,59%-punt (Corop regio Twente). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 7,0 miljoen.



Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,53% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,70% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskastromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen door exploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en door exploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaarde 2023		Effect op marktwaarde 2022	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	215.449.376	100%	239.000.893	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-35.242.502	-16%	20.524.229	9%
Stap 2: betaalbaarheid	-55.433.700	-26%	-93.632.979	-39%
Stap 3: kwaliteit	-23.816.106	-11%	-36.030.456	-15%
Stap 4: beheer	-3.545.047	-2%	-2.482.972	-1%
Beleidswaarde	97.412.021	45%	127.378.715	53%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

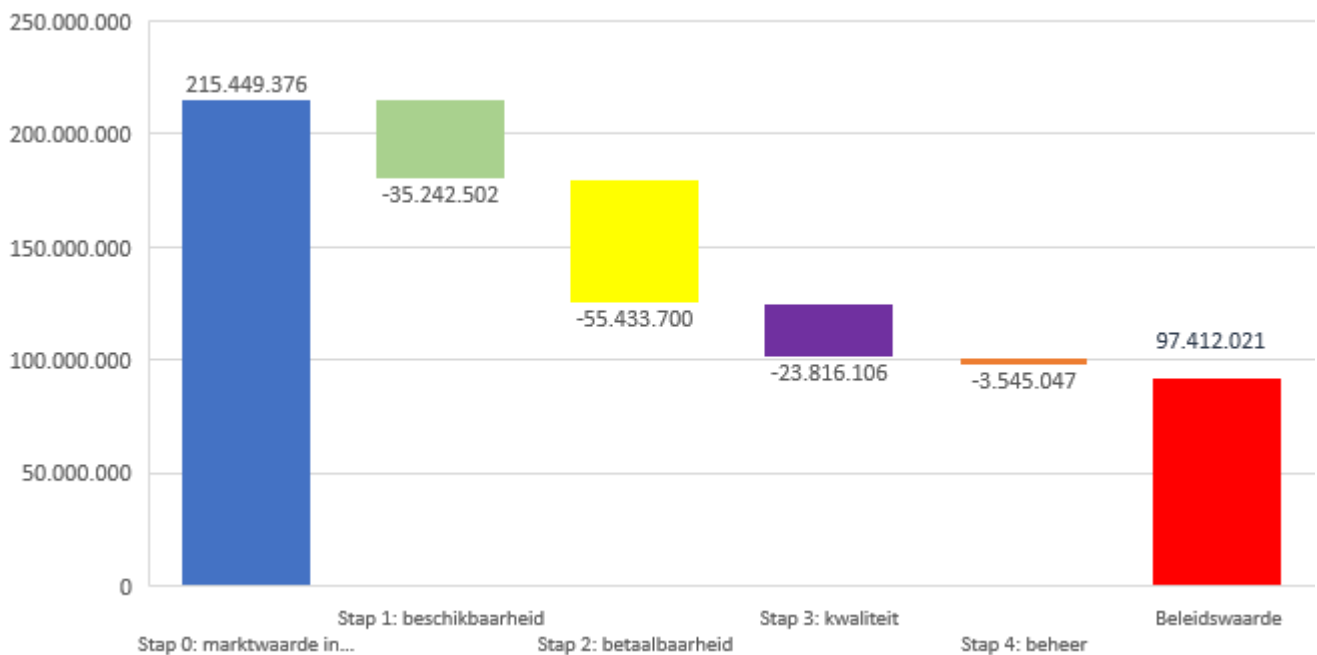


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

Watervalgrafiek:

In de onderstaande grafiek is per onderdeel de maatschappelijke bijdrage grafisch weergegeven.



Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten gemiddeld als volgt

Uitgangspunt voor 2023	
Disconteringsvoet	8,21%
Streefhuur per maand	€ 645 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.610 per woning (2022: €2.511)
Lasten beheer per jaar	€ 917 per woning (2022: € 818)

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effecten een positieve of negatieve uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (what-if scenario):

Effect op beleidswaarde: x € 1000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 7.044 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 4.449 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 3.261 lager

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	489.017	18.503
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	7.232.104	742.287
Onrendabele top	-1.058.867	1.053.900
Provinciale subsidie flexwoningen	-100.000	0
Overboeking in ontwikkeling naar in exploitatie	-3.963.479	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	-1.325.673
Totaal mutaties 2023	2.109.758	470.514
Boekwaarde per 31 december 2023	2.598.775	489.017

2. Materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.769.632	1.605.718
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-648.599	-549.740
Herrekenende stand per 1 januari	1.121.033	1.055.978
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	8.376	163.914
Afschrijvingen	-93.528	-98.860
Totaal mutaties 2023	-85.152	65.054
Boekwaarde per 31 december	1.035.881	1.121.032

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

- Bedrijfsgebouwen	€ 892.079
- Werkruimte servicemedewerker	€ 4.601
- Automatisering	€ 45.813
- Inventaris	€ 27.551
- Bedrijfsauto's	€ 62.790
- Gereedschap	€ 3.047

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsgebouwen: 25 tot 40 jaar
- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- inventaris kantoor: 5 tot 10 jaar;
- vervoersmiddelen: 5 jaar;
- automatisering: 3 tot 5 jaar;
- grond: geen afschrijving;

Mutaties

	Afschrijvingen	Investerings
Bedrijfsauto's	24.736	0
Gereedschap	831	0
Kantoor	40.223	1.406
Werkruimte servicemedewerker	0	0
Automatisering	15.299	5.300
Inventaris	12.438	1.670
	<u>93.528</u>	<u>8.376</u>

3. Financiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari 2023	0	91.772
Mutatie boekjaar	0	-91.772
	<u>0</u>	<u>0</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	2023	2022
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad ten behoeve van verkoop	239.911	167.054

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan

wel lagere marktwaarde.
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

5. Vorderingen

	31-12 2023	31-12 2022
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	75.542	67.522
Vertrokken huurders	25.812	27.804
	<u>101.354</u>	<u>95.326</u>

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2023 bedraagt 0,71% (2022 0,65%) van de ontvangen huren.

Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2023.

	31-12 2023	31-12 2022
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	549.894	987.821
Omzetbelasting	0	9.367
	<u>549.894</u>	<u>997.188</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overlopende activa	<u>139.720</u>	<u>45.765</u>
Overlopende activa		
Te ontvangen ziekengeld	0	22.399
Vooruitbetaalde assurantiepremie	7.427	10.732
Bijdragen woningaanpassingen	10.792	506
Provinciale subsidie flexwoningen	100.000	0
Diverse vorderingen	21.501	12.128
	<u>139.720</u>	<u>45.765</u>

6. Liquide middelen

Rabobank RC	195.954	446.512
Rabobank doelrekening	700.000	2.000.000
	<u>895.954</u>	<u>2.446.512</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2023	2022
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB-vastgoed in exploitatie	107.250.831	142.690.857
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.234.942	1.650.374
	<u>108.485.773</u>	<u>144.341.231</u>

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	146.737.692	2.337.251	149.074.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-124.878	0	-124.878
Mutatie boekjaar	-3.921.957	-686.877	-4.608.834
Stand per 31 december 2022	<u>142.690.857</u>	<u>1.650.374</u>	<u>144.341.231</u>
Stand per 1 januari 2023	142.690.857	1.650.374	144.341.231
Realisatie uit hoofde van verkoop	-136.203	0	-136.203
Mutatie boekjaar	-35.303.823	-415.432	-35.719.255
Stand per 31 december 2023	<u>107.250.831</u>	<u>1.234.942</u>	<u>108.485.773</u>

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari 2023	66.769.958	26.978.528
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-2.357.408	35.057.718
Mutatie herwaarderingsreserve	35.719.255	4.608.834
Overige mutaties overige reserve	136.203	124.878
Stand per 31 december 2023	<u>100.268.008</u>	<u>66.769.958</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings

Voorzieningen onrendabele investeringen

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari 2023	3.261.515	1.325.673
Mutatie	0	3.261.515
Ottrekking	-3.261.515	-1.325.673
Stand per 31 december 2023	<u>0</u>	<u>3.261.515</u>

Overige voorzieningen

Voorziening jubileumuitkeringen

	2023	2022
	€	€

	17.582	24.827
--	--------	--------

Uitgestelde beloningen

Stand per 1 januari 2023	24.827	22.740
Dotatie	-7.245	2.087
Stand per 31 december 2023	<u>17.582</u>	<u>24.827</u>

9. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen en overige leningen

Lening kredietinstellingen

Agio Vestia lening

	31-12-2023	31-12- 2022
	€	€

	40.702.241	27.471.751
--	------------	------------

	701.067	717.665
--	---------	---------

	<u>41.403.308</u>	<u>28.189.416</u>
--	-------------------	-------------------

	2023	2022
	€	€

Lening kredietinstellingen

Stand per 1 januari 2023

Opgenomen gelden

Aflossing

Stand per 31 december 2023

Aflossingsverplichting komend boekjaar

Saldo per 31 december

	30.741.261	32.101.527
--	------------	------------

	13.000.000	-
--	------------	---

	-2.269.510	-1.360.266
--	------------	------------

	41.471.751	30.741.261
--	------------	------------

	-769.510	-3.269.510
--	----------	------------

	<u>40.702.241</u>	<u>27.471.751</u>
--	-------------------	-------------------

Agio Vestia lening

Stand per 1 januari 2023

Opgenomen gelden Aflossing

Saldo per 31 december 2023

	717.665	734.174
--	---------	---------

	106.598	165.509
--	---------	---------

	<u>701.067</u>	<u>717.665</u>
--	----------------	----------------



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de lening portefeuille is uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (bedragen x 1.000)

Rentepercentage	Renteherzieningsperiode	Resterende looptijd
-1%-0%	1-6 mnd.	0 < 5 jaar
0% - 1%	7.579.950 6 mnd. tot 1 jaar	0 > 5 jaar
1% - 2%	5.144.000 1 tot 5 jaar	1.879
2% - 3%	2.390.260 5 tot 10 jaar	0
3% - 4%	25.508.066 > 10 jaar	10.174
4% - 5%	849.475	
5% - 6%	0	
6% ->	0	

De gemiddelde looptijd van de leningen is 12,12 jaar. De marktwaarde van de leningen bedroeg per 31-12-2023 (exclusief opg. rente) € 43,1 mln. (2022 € 30,0 mln.).

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	36.590	38.898
Ontvangen waarborgsommen	38.898	40.612
Boekwaarde per 1 januari	38.898	40.612
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-2.309	-1.714
Saldo per 31 december	36.590	38.898

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	769.510	3.269.510
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	601.220	373.705
Schulden ter zake van belastingen, premies etc.		
Omzetbelasting	568	0
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	795.639	451.120
Overlopende passiva		
Nog te betalen opnamekosten energie labels	57.394	0
Vakantiedagen	44.337	42.915
Accountantskosten	32.702	27.467
Nog te betalen onderhoudskosten	76.100	0
Niet vervallen rente	495.927	298.074
Te verrekenen servicekosten	0	8.916
Vooruit ontvangen huur	50.475	52.837
Diversen	38.704	20.911
	795.639	451.120

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% resulterend in een obligoheffing van € 45.281.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft De Goede Woning een aangegane obligolening van € 852.000 die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Variabele roll-over lening

De Goede Woning heeft een variabele roll-over lening van € 3.000.000, - bij de NWB-bank. Het niet opgenomen deel van deze lening bedraagt per 31-12-2023 € 1.000.000, -

Het rentetarief van de roll-over lening bedraagt het EURIBOR-tarief op jaarbasis met een opslag van 0,3% voor opgenomen bedragen boven de € 1.000.000, -. En heeft een looptijd tot 03-06-2030.

Operationele lease

De Goede Woning is een all-in huurovereenkomst van kopieermachines aangegaan met een looptijd van 60 maanden op 13 mei 2022. De maandelijkse kosten in 2023 bedraagt € 144,07 per maand.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen na balansdatum te melden die een effect hebben op het vermogen en resultaat over het afgelopen boekjaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

10 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Woningen en woongebouwen	10.477.155	10.290.847
Garages	35.391	34.866
Maatschappelijk vastgoed	84.450	82.429
	<u>10.596.996</u>	<u>10.408.142</u>
Huurderving wegens leegstand	-94.306	-29.478
Huurderving wegens oninbaarheid	-12.639	-4.655
	<u>10.490.051</u>	<u>10.374.009</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>220.325</u>	<u>170.659</u>
--------------------------------	----------------	----------------

13. Lasten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>220.325</u>	<u>170.659</u>
--------------------------------	----------------	----------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen	45.506	48.396
Toegerekende lonen en salarissen	377.035	322.646
Toegerekende sociale lasten	63.926	57.533
Toegerekende pensioenlasten	47.126	47.449
Toegerekende beheerkosten	<u>377.878</u>	<u>357.975</u>
	<u>911.471</u>	<u>833.999</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

	2023	2022
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	764.270	658.625
Sociale lasten	133.475	121.364
Pensioenlasten	97.356	91.123
Overige personeelskosten	127.387	131.827
	<u>1.122.488</u>	<u>1.002.939</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 17 werknemers in dienst (2022: 17). Dit aantal is gebaseerd op 12,7 (2022:11,8) fulltime equivalenten.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	1.561.529	1.312.239
Klachten- en mutatieonderhoud	978.384	812.556
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	33.691	26.957
Toerekening indirecte kosten	539.179	493.351
	<u>3.112.782</u>	<u>2.645.103</u>

16. Overige directe operationele lasten

	2023	2022
	€	€
Onroerendezaakbelasting	271.381	255.992
Waterschapslasten	105.023	107.058
Verhuurdersheffing	0	765.020
Verzekeringen	55.143	49.114
Contributie landelijke federatie	13.549	12.969
	<u>445.096</u>	<u>1.190.153</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2023 is 1 woning verkocht. Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is daarom beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	190.000	255.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	-3.218	-3.161
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-167.054	-170.416
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>19.728</u>	<u>81.423</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Onrendabele investering nieuwbouwprojecten	-1.058.867	1.053.900
Onrendabele investering renovatieprojecten	0	-3.435.700
	<u>-1.058.867</u>	<u>-2.381.800</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-35.507.759</u>	<u>-3.668.551</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengsten overige activiteiten


	2023	2022
	€	€
Opbrengst bemiddeling glasfonds	28.309	28.131
Zonnepanelen	53.795	37.367
EPV-vergoeding	27.666	18.258
Zonwering De Reling	5.547	5.582
Parkeerplaatsen	5.220	5.340
Resultaat verzekeringsschades	2.141	195
Dakgoten schoonmaken	0	212
	<u>122.678</u>	<u>95.085</u>

21. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Kosten bemiddeling glasfonds	<u>23.145</u>	<u>-18.033</u>

22. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Governance en bestuur	127.672	117.557
Treasury	37.051	18.333
Jaarverslaglegging en control	107.684	74.932
Personeel en organisatie	13.552	12.400
Heffing AW	7.734	7.953
Obligoheffing	45.281	16.060
	<u>338.974</u>	<u>247.235</u>


 Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.
 d.d. 24/6/2024

	2023	2022
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening (Versteegen accountants)	60.811	52.684
Fiscale advisering (BDO)	24.118	21.096
Andere niet-controle diensten (diversen)	1.452	9.425
	<u>86.381</u>	<u>83.205</u>

Wat opvalt is dat de overige organisatiekosten ten opzichte van 2022 een stuk hoger liggen. De obligoheffing is ten opzichte van 2022 gestegen door een hoger percentage wat door het WSW is toegepast (2022: 0,0487% versus 2023: 0,1383%).

Door inhuur van een externe controller ter ondersteuning van de Manager Bedrijfsvoering zijn de kosten van jaarverslaglegging en control gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Op het gebied van Treasury is er een samenwerking met Thésor, in 2023 zijn er diverse adviesgesprekken geweest evenals de treasury pool waarin De Goede Woning aan deelneemt.

23. Leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Overige uitgaven leefbaarheid	43.192	36.254
Toerekening indirecte kosten	193.182	176.762
	<u>236.374</u>	<u>213.016</u>

Financiële baten en lasten

24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten


	2023	2022
	€	€
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	16.147	0
Rente disagio Vestia lening	16.598	16.509
Rente diversen	1.599	2.423
	<u>34.344</u>	<u>18.932</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rente leningen kredietinstellingen	-949.559	-720.392
Rente rekening-courant banken	0	-6.872
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	0	-727
	<u>-949.559</u>	<u>-727.991</u>

De rente op de leningen van kredietinstellingen ligt hoger dan 2022. De renteverplichtingen van de nieuwe leningen zijn hier vooral de oorzaak van. Er is in 2023 voor 13,0 mln. aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast zijn er van bestaande leningen renteconversies geweest wat zorgt voor een hogere renteverplichting.

VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN


 Versteegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 24/6/2024

26. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten over projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	-1.015.128
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	549.894	105.884
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage	0	-91.772
	<u>549.894</u>	<u>-1.001.016</u>
De aansluiting tussen het commerciële en belastbare bedrag is als volgt:		
Commercieel resultaat		-31.917.220
Bijtellingen		
Fiscaal geen waardeveranderingen	36.566.626	
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	49.409	
		<u>36.616.035</u>
Aftrekposten		
Fiscaal hogere afschrijvingen mva	-102.079	
Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-7.245	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-6.595.032	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last	-4.442	
		<u>-6.708.798</u>
Belastbare winst 2023		-2.009.983
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Bijtellingen		
Beperkt aftrekbare kosten	5.100	
		<u>5.100</u>
Aftrekposten		
Dotatie herinvesteringsreserve	69.137	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	2.345	
		<u>71.482</u>
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		-2.076.365
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		-2.076.365
Betaalde voorlopige aanslag 20-01-2023		1.285.827
Vermindering voorlopige aanslag 25-02-2023		-1.285.827
Te betalen vennootschapsbelasting over 2023		0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN 1.285.827
-1.285.827
Verstegen accountants
en adviseurs B.V. 0
d.d. 24/6/2024

11 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Christelijke Woningstichting De Goede Woning heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2023: > € 763,47) en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend; Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB- tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB €	N-DAEB €	DAEB €	N-DAEB €
Huuropbrengsten	10.142.515	347.536	10.034.550	339.457
Opbrengsten servicecontracten	202.408	17.917	154.593	16.066
Lasten servicecontracten	-202.408	-17.917	-156.185	-14.474
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-885.996	-25.475	-808.981	-25.019
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.984.111	-128.671	-2.602.277	-42.826
Overige directe operationele lasten	-432.957	-12.139	-1.178.461	-11.691
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.839.451	181.251	5.443.239	261.513
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	190.000	0	255.000	0
Toegerekende organisatiekosten	-3.218	0	-3.161	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-167.054	0	-170.416	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19.728	0	81.423	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.058.867	0	-2.381.800	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.774.583	-733.176	-2.975.518	-692.993
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.833.450	-733.176	-5.357.318	-692.993
Opbrengsten overige activiteiten	119.540	3.138	92.565	2.520
Kosten overige activiteiten	-23.145	0	-18.033	0
Nettoresultaat overige activiteiten	96.395	3.138	74.532	2.520
Overige organisatiekosten	-331.002	-7.972	-244.209	-3.027
Leefbaarheid	-228.408	-7.966	-210.911	-2.105
Bedrijfsresultaat	-30.437.286	-564.725	-213.244	-434.092
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34.344	0	18.932	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-949.559	0	-727.990	0
Financiële baten en lasten	-915.215	0	-709.058	0
Resultaat voor belastingen	-31.352.501	-564.725	-922.300	-434.092
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	533.397	16.497	-1.001.016	0
Resultaat na belastingen	-30.819.104	-548.228	-1.923.316	-434.092

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het gescheiden kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB €	N-DAEB €	DAEB €	N-DAEB €
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.139.680	347.517	10.023.896	338.722
Vergoedingen	200.227	18.713	154.620	16.039
Overige bedrijfsontvangsten	118.130	3.131	45.074	2.519
Ontvangen interest	0	0	2.423	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	10.458.037	369.361	10.226.013	357.280
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.076.669	-58.325	-823.477	-31.233
Onderhoudsuitgaven	-2.175.033	-110.625	-1.913.687	-65.805
Overige bedrijfsuitgaven	-1.525.662	-47.185	-1.468.413	-42.676
Betaalde interest	-743.489	0	-722.909	0
Sectorspecifieke heffing	-45.281	0	0	0
Verhuurderheffing	0	0	-765.020	0
Leefbaarheid	-32.101	-2.331	-34.005	-2.249
Vennootschapsbelasting	958.186	29.635	-1.249.519	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.640.048	-188.832	-6.977.030	-141.963
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.817.989	180.529	3.248.983	215.317
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	186.165	0	255.000	0
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-7.196.424	0	-739.085	0
Verbeteruitgaven	-11.260.930	0	-652.850	0
Investerings overig	-8.376	0	-163.914	0
Externe kosten bij verkoop	0	0	-3.161	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-18.465.730	0	-1.559.010	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-18.279.565	0	-1.304.010	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.279.565	0	-1.304.010	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.000.000	0	0	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-2.269.510	0	-1.376.775	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.730.490	0	-1.376.775	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.731.086	180.529	568.198	215.317

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

12 OVERIGE INFORMATIE

Toelichting Wet Normering Topinkomens (WNT)

Bezoldiging van bestuurder en raad van commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden volgende gegevens gemeld.

De Goede Woning valt in klasse C van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aangezien De Goede Woning tussen 1501-2500 VHE heeft en de gemeente Rijssen-Holten minder dan 40.000 inwoners heeft. De Goede Woning heeft iets meer dan 1500 VHE. Het bezoldigingsmaximum voor klasse C is €131.000,-.

Directeur-bestuurder: H.G.G. Mobach-Donderwinkel, datum indiensttreding: 1-9-2018. Er is sprake van een dienstverband voor onbepaalde tijd, met een benoemingsduur van vier jaar. De directeur-bestuurder is per 1 september 2022 herbenoemd voor vier jaar.

Er zijn aan het bestuur geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

De Raad van Commissarissen heeft volgens de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Christelijke Woningstichting De Goede Woning ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.183
Beloningen betaalbaar op termijn	13.140
<i>Subtotaal</i>	<i>102.323</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	116.466
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	102.323
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.003
Beloningen betaalbaar op termijn	12.179
<i>Subtotaal</i>	<i>97.182</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	112.890
Bezoldiging	97.182

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	J. van Riggelen-Braakman	G. Kaplan	H. Kreijkes	R.J. Cornelissen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - heden	1/1 – 31/12	1/1 - heden	1/1 - heden
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200
Bezoldiging				
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag				
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022				
bedragen x € 1	J. van Riggelen-Braakman	G. Kaplan	H. Kreijkes	R.J. Cornelissen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	8.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

Ondertekening van de jaarrekening

Rijssen, 24 juni 2024

Directie voor akkoord

H.G.G. (Erna) Mobach-Donderwinkel

Raad van commissarissen voor akkoord

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter

Ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman

H. (Herman) Kreijkjes RA

E. (Elisabeth) Hoekstra - Veenstra

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/6/2024

DEEL C OVERIGE GEGEVENS



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ...24/6/2024

1. RESULTAATBESTEMMING

De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € 31.367.332 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad € -35.719.255 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 4.351.923 aan de overige reserves toe te voegen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De Jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 mei 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld volgens het daartoe gedane voorstel.

Aan de raad van commissarissen van
Christelijke Woningstichting De Goede Woning

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting De Goede Woning op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Christelijke Woningstichting De Goede Woning zoals vereist in 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 en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 4 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Christelijke Woningstichting De Goede Woning bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 6 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 63. Hierin staat beschreven dat Christelijke Woningstichting De Goede Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 75/76. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die



gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Dordrecht, 24 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. (John) Wisse RA