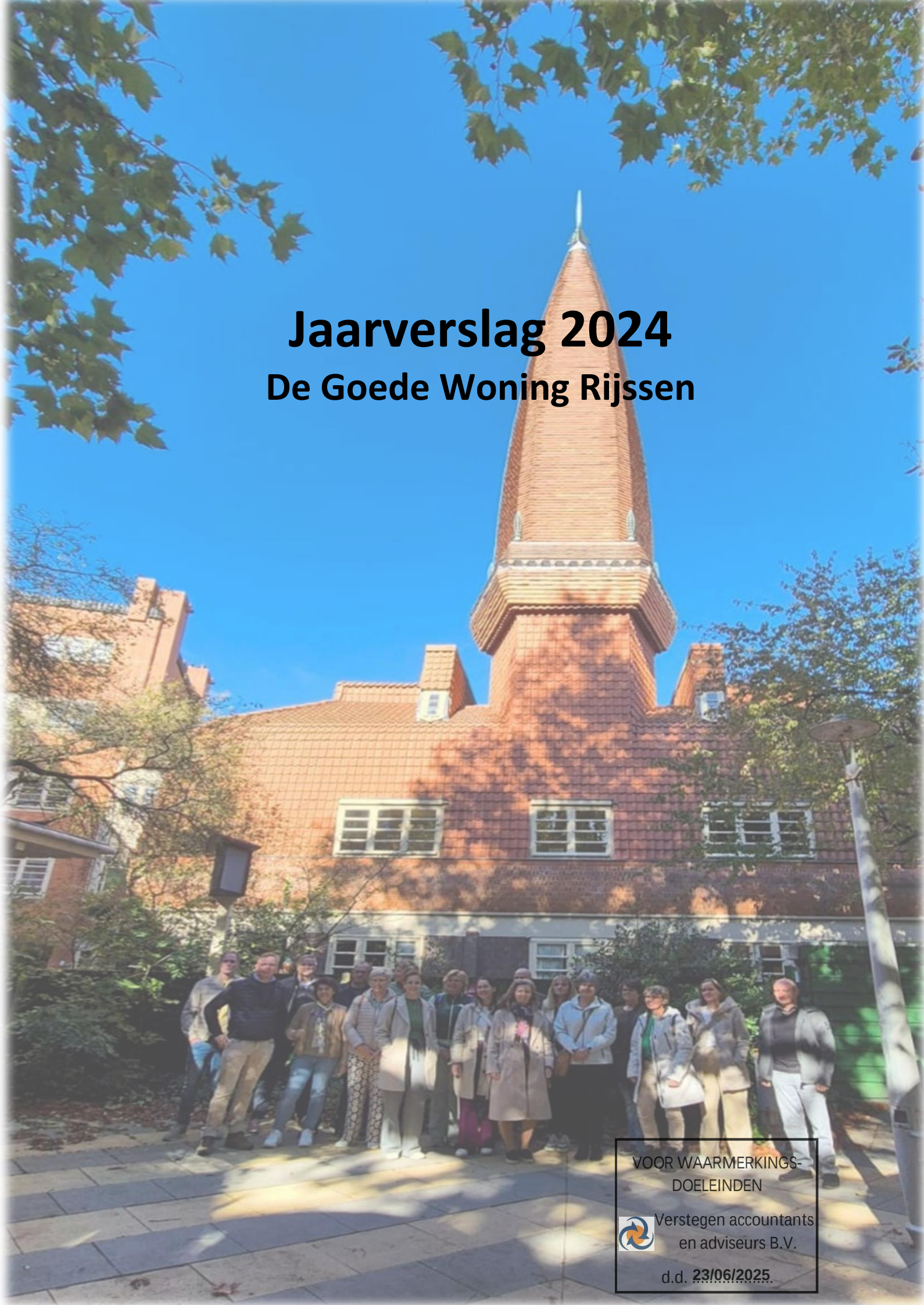




Jaarverslag 2024

De Goede Woning Rijssen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

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: personeelsfoto bij "Het Schip" in Amsterdam ter gelegenheid van het 70-jarig jubileum van DGW

INHOUDSOPGAVE

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	17
2.5 Leefbare buurten en wijken	18
2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid	21
3 Vastgoed	23
3.1 Portefeuille strategie	23
3.2 Kwaliteit van het bezit	24
3.3 Ontwikkeling van het bezit	27
3.4 Onderhoud van het bezit	29
4 Governance	31
4.1 Verantwoording	31
4.2 Risicomanagement	31
4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing	35
4.4 ESG-rapportage	36
4.5 Maatschappelijke Visitatie	37
5 Maatschappelijke belanghouders	39
5.1 Stakeholders	39
5.2 Gemeente	39
5.3 Huurdersraad	39
5.4 Samenwerking Wonen Delden en Woningstichting Tubbergen	40
5.5 Overige samenwerking	40
6 Financieel gezond	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	41
6.3 Resultaat en kasstromen	43
6.4 Intern en extern toezicht	44
6.5 Overige financiële informatie	45
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	46
7 Blik op de toekomst	47
8 Verslag van de Raad van commissarissen	49
8.1 Inleiding	49
8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC	49
8.3 Samenstelling van de RvC per 31-12-2024	50
8.4 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen	51
8.5 Verslag commissies	54
8.6 Tot slot	55
8.7 Ondertekening	55

DEEL B JAARREKENING 2024 56

	KENGETALLEN	57
1	Balans per 31 december 2024	59
2	Winst- en verliesrekening over 2024	61
3	Kasstroomoverzicht 2024	62
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	64
	- Algemeen	64
	- Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
	- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	72
	- Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	75
	- Grondslagen voor gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	75
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	76
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	92
7	Gescheiden winst- en verliesrekening	97
8	Gescheiden kasstroomoverzicht	99
9	Overige informatie	101

DEEL C OVERIGE GEGEVENS 106

1	Resultaatbestemming	107
2	Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	108

Voorwoord

Het jaar 2024 is een bewogen jaar geweest. Net als in de voorgaande jaren is er veel gerealiseerd. Er zijn nieuwbouwwoningen verhuurd, daarnaast complexen verduurzaamd en ook op organisatieniveau heeft zich het nodige voorgedaan. Op 18 januari 2024 vierden wij ons 70-jarig jubileum als De Goede Woning. Deze belangrijke mijlpaal benadrukt onze voortdurende inzet voor de volkshuisvesting in de gemeente Rijssen-Holten.

In november 2024 nam onze directeur-bestuurder Erna Mobach afscheid. Na vele jaren waardevol werk heeft ze een functie bij een andere corporatie aanvaard. Wij erkennen haar grote inzet en belangrijke bijdragen aan onze organisatie. Per 23 juni 2025 is Carin Hemeltjen benoemd als haar opvolger. Gedurende de overgangsperiode wordt de positie vervuld door interim-bestuurder Evert-Jan Voortman, die in deze periode nauw samenwerkt met de overige leden van het managementteam.

De volkshuisvestelijke opgave stond in 2024 onverminderd onder druk. De behoefte aan betaalbare en duurzame woningen bleef groot, terwijl de middelen en mogelijkheden om hierin te voorzien steeds meer onder spanning kwamen te staan. De stijgende bouwkosten, een aanhoudend tekort aan vakmensen en de verscherpte regelgeving maakten het realiseren van onze ambities complexer. Tegelijkertijd vroegen urgente thema's als betaalbaarheid, energiearmoede, leefbaarheid in kwetsbare wijken en de opvang van speedzoekers om doordachte en doortastende oplossingen.

Het politieke klimaat in Nederland beïnvloedde onze sector sterk. De langdurige kabinetsformatie zorgde voor onzekerheid in beleidskeuzes. Dit benadrukte de behoefte aan stabiel beleid. Eind 2024 tekenden het Rijk, de VNG en Aedes de herijkte Nationale Prestatie Afspraken met doelen tot 2035 voor betaalbare woningen, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid.

Met al deze uitdagingen hebben we als organisatie belangrijke stappen gezet. We hebben geïnvesteerd in de verduurzaming van onze woningvoorraad en bijgedragen aan sociale initiatieven die de leefbaarheid in onze wijken versterken. Dit alles dankzij de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers, Huurdersraad, Raad van Commissarissen en stakeholders, die zich volop hebben ingezet om een thuis te bieden aan hen die dat nodig hebben.

Voor 2025 blijven onze ambities onveranderd: het bouwen, verduurzamen en behouden van betaalbare, duurzame en kwalitatieve woningen, in nauwe samenwerking met onze stakeholders. Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet en blijven ons inzetten voor een sterke en sociaal verantwoorde volkshuisvesting. Samen zorgen we voor goed wonen in Rijssen-Holten.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Evert-Jan Voortman
Interim Directeur-bestuurder

Rijssen, april 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

DEEL A BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

Organisatieontwikkeling

De structuur van De Goede Woning is stevig en heeft zich op een positieve manier doorontwikkeld sinds de organisatie verandering in 2021. In de afgelopen jaren is door verdere professionalisering, de keuze voor een wijkbeheerder/onderhoudsmedewerker en een toename in het aantal woningen, onze formatie geleidelijk gegroeid. In 2024 zijn een parttime beleidsadviseur en een adviseur bedrijfsvoering gestart. Eind 2024 bedraagt het medewerkersbestand 14,5 fte en heeft De Goede Woning 18 medewerkers in dienst. Door de gestage groei en inhuur van externe expertise lopen we binnen het huidige kantoor tegen grenzen aan, dit heeft geresulteerd in de heroverweging van de huisvesting van onze medewerkers.

Het vertrek van de directeur-bestuurder per 1 januari 2025 bracht een aantal organisatorische vraagstukken met zich mee. Het MT heeft voorgesteld samen de interim periode te overbruggen en kreeg hiervoor goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Het in 2023 gestarte gezamenlijke organisatieontwikkelingsproject, met de nadruk op dienend leiderschap en Hostmanship, is in 2024 voortgezet. Er zijn twee bijeenkomsten gehouden met het volledige personeel waarbij klantbeleving en werkplezier centraal stonden. Daarnaast zijn er MT-sessies georganiseerd om de verantwoordelijkheid lager in de organisatie te beleggen.

1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij

De koers uit het huidige ondernemingsplan is verder voortgezet. Belangrijkste doel blijft: voldoende goede en betaalbare woningen voor de inwoners van gemeente Rijssen-Holten. Daarvoor hebben wij de volgende vijf opdrachten geformuleerd:

1. Wonen betaalbaar houden (streven 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).

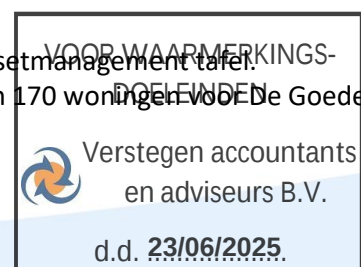
1.3 Gerealiseerde projecten

Wat hebben wij gedaan in 2024?

Het afgelopen jaar hebben wij ons ingezet voor het verwerven van locaties en posities om **geschikte woningen** aan onze voorraad toe te kunnen voegen. In Opbroek hebben wij grond aangekocht voor de bouw van 8 kleine eengezinswoningen, waarvan de realisatie gepland staat voor 2025. Daarnaast zijn 21 flexwoningen in Holten verhuurd na afronding van de gemeentelijke bezwaarprocedure vanuit de buurt.

In 2024 zijn wij volop doorgegaan met het **renovatie en verduurzaming** van de 227 woningen (project 2022-2025). Totaal zijn er nu 167 woningen verduurzaamd.

De in 2023 opgestelde **portefeuillestrategie** is verder uitgewerkt aan de assetmanagementtafel. De realisatie van 345 extra sociale woningen tot 2035 geeft een opgave van 170 woningen voor De Goede Woning.



Door het toepassen van de 30-40-30 regel door de gemeente Rijssen-Holten schuiven steeds meer ontwikkelaars vroegtijdig aan bij de corporaties. Volgens de eind 2024 gehouden Woontop betekent dit concreet toepassing van de afgesproken regel dat van iedere 100 nieuwbouwwoningen er 30 in de categorie sociale huur vallen, 40 in de categorie middel dure huur/koop, en 30 in de 'vrije sector'.

Als verdere uitwerking van de portefeuillestrategie is het **assetmanagement** verder opgepakt in 2024. De procedures en werking zijn vastgelegd in beleid en vastgesteld. De vastgoedportefeuille is op complexniveau gelabeld door de assetmanagementwerkgroep en overzichtelijk vastgelegd. Aandachtcomplexen zijn voorzien van een prioriteit en zullen in de komende jaren verder worden uitgewerkt.

In 2024 is ons **huurbeleid** uit 2022 geëvalueerd. Er zijn in deze periode veel externe ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op het huurbeleid. We hebben hierin zoveel mogelijk vastgehouden aan ons huurbeleid om zo voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Het is wel steeds lastiger gebleken om de kwaliteit van de woning terug te laten komen in de huurprijs. Steeds meer woningen, ook die duidelijk verschillen in kwaliteit, hebben een huurprijs die wordt afgetopt op de huurprijsgrenzen. We hebben afgesproken dat we de komende jaren streven naar het aanbieden van 75% van onze woningen onder de onderste aftoppingsgrens. Daarnaast gaan we het tweehurenbeleid uitbreiden.

In 2024 is ook het vernieuwde **ZAV-beleid** (Zelf Aangebrachte Veranderingen) opgesteld en eind 2024 ter advies voorgelegd aan de Huurdersraad. In dit beleid zijn de spelregels helder vastgelegd voor de bewoners wat ze zelf mogen veranderen aan hun woning en volgens welke procedure.

Samen met Woningstichting Tubbergen is het selectietraject voor het project **managementinformatie** afgerond. Het doel is om te komen tot gestandaardiseerde, geautomatiseerde en heldere managementinformatie. In 2025 vindt de implementatie plaats.

Samenwerking is van groot belang voor De Goede Woning; het vergroot onze mogelijkheden en opent nieuwe deuren. Onze medewerkers zijn actief betrokken bij verschillende netwerken om kennis en ervaringen uit te wisselen. Door samen te werken kunnen we beter inspelen op de behoeften van onze huurders.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Het in gezamenlijkheid maken van prestatieafspraken met gemeente, Viverion en huurdersraden;
- Netwerkbijeenkomsten via WoON Twente
- Ontwikkeling regionaal woonvindsysteem;
- 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.
- Samenwerking met kennisinstellingen als Saxion en ROC van Twente door het aanbieden van stageplaatsen.

Aedes Benchmark

De benchmark maakt de prestaties en de kwaliteit van de dienstverlening van de deelnemende woningcorporaties inzichtelijk. Elk jaar onderzoekt Aedes de dienstverlening van alle woningcorporaties, en De Goede Woning neemt deel aan dit onderzoek.

Na de vier keer A van 2023 is deze nu op twee keer A en twee keer B beoordeeld.

Voor de thema's **Bedrijfslasten en Duurzaamheid** scoren we nog steeds een mooie A.

Voor de thema **Huurdersoordeel** scoren we een B. Huurders gaven voor het reparatieverzoek een 7,9, waarmee we net 0,1 tekort kwamen voor de A score op dit thema. Voor reparatieverzoeken is het oordeel exact gelijk aan het landelijk gemiddelde. Voor nieuwe huurders en vertrokken huurders scoren we duidelijk beter dan het landelijk gemiddelde. Al met al een goede beoordeling door onze huurders.

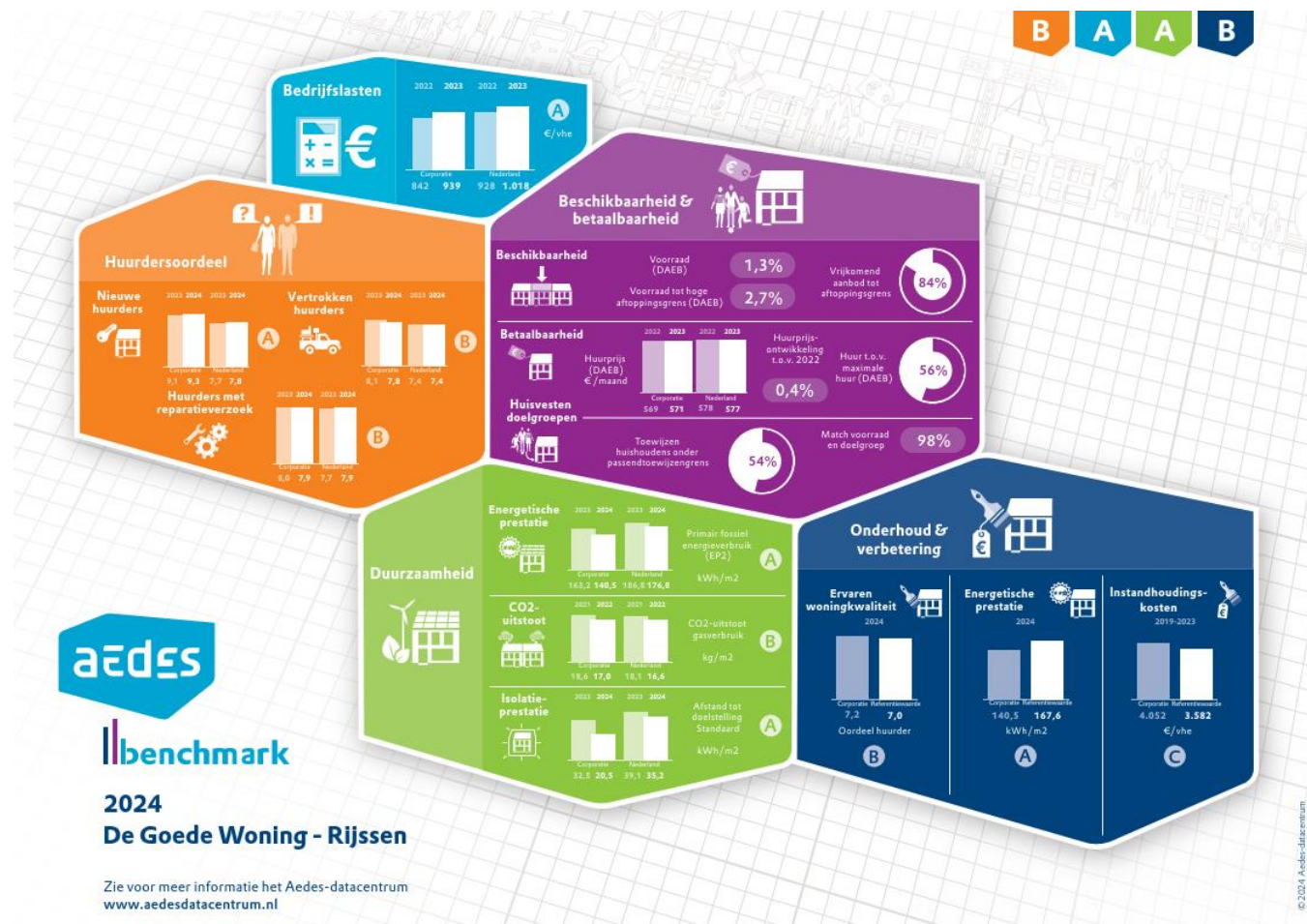
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Voor het thema **Onderhoud & verbetering** scoren we ook een B. Reden is daar de verhoging van de Instandhoudingskosten. (De instandhoudingskosten zijn de totale kosten voor onderhoud en verbetering van het bezit van de afgelopen 5 jaar.) Deze zijn voor 2023 verhoogd met 11 miljoen. De B score zal de komende jaren wel blijven in verband met de MDO renovaties. Positieve is dat deze investeringen weer terug te vinden zijn in de verbeteringen in het Duurzaamheid thema.



Wonen

Het aantal verhuizingen was in 2024 historisch laag. We hadden een mutatiegraad van 4,8%. In 2023 was dit nog 5,9%. In 2024 zijn 25% van de vrijgekomen woningen via directe bemiddeling verhuurd (urgenten, statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang). In de eerste maanden van 2024 zijn 21 tijdelijke woningen verhuurd aan een diverse groep huurders. Zes woningen zijn toegewezen aan spoedzoekers (statushouders, uitstroom beschermd wonen en urgenten). Tien woningen zijn met voorrang aangeboden aan inwoners uit Holten, waaronder ook 7 jongeren tot 28 jaar. De overige woningen zijn regulier verhuurd.

De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was in 2024 5,3 jaar. Dit is vrijwel gelijk gebleven aan de inschrijftijd in 2023 (5,2 jaar). Door de overgang naar WoningHuren.nl in 2023 is de actieve zoekduur niet bekend. De eerste reactie van een woningzoekende op het woningaanbod is hierin belangrijk. Hiervoor moet eerst historie worden opgebouwd binnen WoningHuren.nl

Het aantal reacties op een woning is in 2024 toegenomen. De trend van steeds meer reacties op het woningaanbod is er al jaren. De stap van gemiddeld 145 reacties in 2023 naar gemiddeld 239 reacties in 2024 is wel een hele grote toename.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

In 2024 zien we een verlaging van de huurachterstand bij onze huurders van 0,71% van de jaarhuur eind 2023 naar 0,59% van de jaarhuur eind 2024. Het vroegtijdig signaleren en in gesprek gaan met huurders bij huurachterstand vraagt doorlopend veel aandacht.

Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan brandveiligheid in de appartementsgebouwen. Nieuwe regels gaan over het vrijhouden van vluchtroutes. Brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen, zoals scootmobielen, mogen er niet meer staan. We hebben hier veel aandacht aan besteed onder meer door het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten met medewerking van de brandweer. Daarnaast realiseren we stallingen voor scootmobielen en hebben we samen met bewoners gezocht naar een brandveilige inrichting van algemene ruimten.

Vastgoed

In 2024 zijn de 21 flexwoningen in exploitatie genomen. Verder zijn er geen nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. De aankoopovereenkomst van het complex De Molenpoort in Rijssen, bestaande uit 63 appartementen, is in 2024 afgerond. De overdracht heeft in januari 2025 plaatsgevonden. Verder lopen er nog ontwikkelingen in de uitbreidingswijk Opbroek waar ook grond is aangekocht voor 8 kleine rijwoningen, realisatie 2025. Ook op de inbreidingslocatie Enkoterrein in Holten loopt nog een ontwikkeling rond een bestaande booghal van Universal.

Tot en met 2024 hebben we in totaal 167 woningen energiezuiniger gemaakt volgens de MDO-methode. Deze woningen maken deel uit van de totaal 227 eengezins- en seniorenwoningen die in de periode 2022 tot en met 2025 worden aangepakt door de twee contractpartners. Na de verduurzaming hebben deze woningen een energielabel van A+ of A++.

Aan het einde van het jaar waren er nog maar negen woningen met een energielabel E en vier met een energielabel F in onze vastgoedportefeuille. Deze staan gepland voor verduurzaming en renovatie in de komende jaren. Momenteel heeft meer dan 75% van ons vastgoed een A- of B-label, en dankzij de MDO-verduurzamingsprojecten zal dit percentage de komende jaren verder stijgen.

Aan het einde van 2024 is het eerste 1/3 deel weer met succes geïnspecteerd volgens de NEN2767-conditiescore. Elk jaar wordt 1/3 van de eigendommen gecontroleerd, wat de basis vormt voor onze meerjarige onderhoudsbegroting (MJOB) voor de komende jaren. Bij de inspectie bleek dat ruim 50% van de vastgoedportefeuille in uitstekende of goede staat te verkeren, terwijl het overige in redelijke tot matige staat verkeerde. De matig beoordeelde woningen worden binnenkort gerenoveerd als onderdeel van verduurzamingsprojecten voor 227 woningen. Voor 2025 staat de herinspectie van het tweede 1/3-deel van de eigendommen weer gepland.

1.4 Omgeving

De druk op de huizenmarkt is ongekend hoog. In 2024 is er een tekort van zo'n 400.000 woningen in Nederland (4,9% van de woningvoorraad). Het streven is om in de periode 2022-2030 bijna 1.000.000 woningen te bouwen. In 2024 waren er nog ruim 800.000 te bouwen tot en met 2030. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat partijen alles in het werk stellen om vanaf 2027 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. In Twente is in 2024 gewerkt aan het actualiseren van de Woondeal. Hieruit komt een extra opgave van 5.000 woningen en de ambitie om minimaal 19.100 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030.

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten ligt hoog. Zij nemen in de woondeal een relatief groot aandeel van de te bouwen woningen voor hun rekening. Deze aantallen zijn groter dan de uitkomsten uit het meest recente gezamenlijke woningmarktonderzoek uit 2023 waar onze portefeuillestrategie op gebaseerd is. We zijn en blijven in gesprek met de gemeente over het extra toevoegen van sociale huurwoningen.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister VRO deze afspraken herijkt. Het is een gezamenlijke agenda tot 2035 over de opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Het Duurzaam prestatiemodel dat het afgelopen jaar is ontwikkeld, vormt het financiële kader waarbinnen de Nationale prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. In de afspraken is er ook meer aandacht voor de onderlinge samenwerking om de doelen te halen. De nieuwe afspraken zijn meer wederkerig en beter afdwingbaar. Op het gebied van beschikbaarheid wordt er strakker en op projectniveau gestuurd en gemonitord. Bij duurzaamheid wordt gestuurd op warmtevraagreductie zodat corporaties meer woningen kunnen aanpakken en bij leefbaarheid zijn de verantwoordelijkheden van partijen beter verankerd. Ook in Rijssen-Holten vraagt de leefbaarheid in buurten en wijken steeds meer aandacht. 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. Samen met de gemeente, zorgpartijen, Viavie Welzijn en Viverion zetten wij ons in om onze buurten en wijken leefbaar te houden.

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. Het huurbeleid uit 2022 is in 2024 geëvalueerd.

De drie pijlers onder het huurbeleid zijn:

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

In de periode dat het huidige huurbeleid van toepassing is zijn er heel veel ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op ons huurbeleid. We hebben daarin zoveel mogelijk vastgehouden aan ons huurbeleid. De betaalbaarheidsdoelstelling was bij aanvang van het huurbeleid al ambitieus en dat is ook gebleken. We kiezen er voor om te streven naar 75% van het woningaanbod onder de onderste aftoppingsgrens aan te bieden. Dit was 84%. Daarnaast bieden we meer woningen aan met het tweehurenbeleid, zodat woningzoekenden met een lager inkomen een passende huurprijs krijgen. We willen graag een relatie houden tussen de kwaliteit van de woningen en de huurprijs. In de praktijk wordt dit steeds lastiger. Steeds meer woningen, ook die duidelijk verschillen wat betreft kwaliteit, hebben een huurprijs die wordt afgetopt op de huurprijsgrenzen. We blijven nog wel variëren in streefhuurpercentages bij verschillende productgroepen. Productgroepen zijn zowel verschillende woningtypes als variatie in grootte van een bepaald woningtype.

Passendheidstoets

Wij verhuren onze woningen in het DAEB bezit zoveel mogelijk passend. Minimaal 95% van onze nieuwe huurders, met een inkomen onder het norminkomen van de huurtoeslag, krijgen een woning aangeboden die passend is bij hun inkomen. Dit voorkomt dat woningzoekenden met een lager inkomen een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Afhankelijk van het huishoudinkomen en de huishoudgrootte gaat het om een woning met een huurprijs tot € 650,43 (prijsspeil 2024) of € 697,07 (prijsspeil 2024), de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. In 2024 lag ons percentage op 98,4%.

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 € 47.699, - in 2024 voor meerpersoonshuishoudens € 52.671, -. Jaarlijks wijzen we minimaal 85% van de woningen toe aan deze inkomensdoelgroepen. In overeenstemming met de wet mogen corporaties 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage kan echter in overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente worden verhoogd tot maximaal 15%. De Goede Woning heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.

In 2024 hebben we 2 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024) toegewezen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens. Dit is 2,2%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Doelgroep	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	89	85,0	97,8
Eenpersoonshuishoudens tot (47.699)	52		57,1
Meerpersoonshuishoudens tot (52.671)	37		40,7
Vrij toewijsbaar	2	15,0	2,2
Eenpersoonshuishoudens vanaf (47.699)	0		
Meerpersoonshuishoudens vanaf (52.671)	2		2,2
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)	0		
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)	0		
Totaal volgens EU-norm	91		100,0

Incl. nieuwbouw, exclusief verhuur niet-DAEB

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 75% van onze woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (in 2024 € 650,43) aan te bieden. En nog eens 10% verhuren we met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens (in 2024 € 697,07).

Huurprijsklasse	Huidige huurprijzen bewoonde woningen	
	Aantal	%
Goedkoop ≤ € 454,47	75	5
Betaalbaar laag > € 454,47 ≤ € 650,43	1.037	70
Betaalbaar hoog > € 650,43 ≤ € 697,07	153	10
Duur tot liberalisatiegrens > € 697,07 ≤ € 879,66	184	13
Duur boven liberalisatiegrens => € 879,66	28	2
Totaal	1.477	100

Aantal woningen naar huurklasse excl. intramurale woningen, peildatum 31-12-2024

Huurprijsklasse	Aantal woningen	%
Goedkoop ≤ € 454,47	9	10
Betaalbaar laag > € 454,47 ≤ € 650,43	60	65
Betaalbaar hoog > € 650,43 ≤ € 697,07	14	15
Duur tot liberalisatiegrens > € 697,07 ≤ € 879,66	8	9
Duur boven liberalisatiegrens => € 879,66	1	1
Totaal	92	100

Aantal verhuurde woningen in 2024 naar huurprijsklasse, incl. 21 nieuwbouwwoningen.

In 2024 is het aantal verhuurde woningen onder de 1^e aftoppingsgrens 75%. Het aandeel woningen tot de 2^e aftoppingsgrens is 15%. We voldoen hiermee exact aan ons streven om 75% van het woningaanbod onder de onderste aftoppingsgrens aan te bieden.

Huurverhoging en huurverlaging

In 2024 was de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-loonontwikkeling. De huursom mocht met maximaal 5,3% stijgen in het gereguleerde segment (CAO-loonontwikkeling 5,8%-0,5%). Deze afspraak komt voort uit de Nationale Prestatieafspraken. Voor de vrijesectorwoningen was het maximale huurverhogingspercentage 5,5%. Bij ons kregen alle woningen, zowel in het gereguleerd segment (DAEB) als in de vrije sector (niet DAEB), een huurverhoging van 5,3%. De huur na huurverhoging in het gereguleerde segment werd afgetopt op € 879,66. Ook bij de garages voerden we een huurverhoging van 5,3% door. Bij het maatschappelijk- en zorg onroerend verhoogden we de huurprijs op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens CPI. De huurprijs werd verhoogd met de cumulatieve jaarmutatie CPI-index per 1 maart 2024. Dit was 3,1%.

Er zijn in 2024 relatief veel bezwaren binnengekomen tegen de huurverhoging. Met allen hebben we contact gezocht en zijn we in gesprek gegaan. Uiteindelijk hebben 3 huurders besloten om bezwaar aan te tekenen tegen de huurverhoging bij de Huurcommissie. Hun bezwaar is ongegrond verklaard.

In 2023 hadden alle huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie 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. Tot en met 30 december 2024 konden huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen als ze ook aan de overige voorwaarden voldeden. Een enkele huurder heeft er in 2024 nog naar geïnformeerd, maar men voldeed niet aan alle voorwaarden. We hebben dan ook geen huurverlaging meer doorgevoerd het afgelopen jaar.

Huurachterstanden

In 2024 zien we een verlaging van de huurachterstand bij onze huurders van **0,71%** van de jaarhuur eind 2023 naar **0,59%** van de jaarhuur eind 2024.

Huurachterstanden	2023	2024
Aantal contracten met huurachterstand	62	51
Gemiddelde achterstand	€ 1.210	€ 1.275

De gemiddelde achterstand per contract is in 2024 iets toegenomen. Huurincasso vraagt doorlopend veel aandacht. In 2024 is er nog weer extra aandacht aan besteed. Vanaf de eerste achterstand benaderen we de huurder actief. Hierdoor is het aantal huurders met een huurachterstand gedaald. Dit voorkomt ook grotere huurachterstanden in de toekomst.

Er zijn in 2024 in totaal 20 zaken uit handen gegeven aan de deurwaarder ten opzichte van 17 in 2023. In 2024 zijn 20 zaken door de deurwaarder afgewikkeld ten opzichte van 15 zaken in 2023.

Samenwerking bij huurachterstanden

Wij vinden het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Daarom nemen wij persoonlijk contact met hen op, indien nodig 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 energietoelagen 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 schuldhulpoverleg wordt samen met andere betrokken instanties bekeken wie we in contact kunnen brengen met Rise Up.

VOORWAARDE VAN DE VERSTEGEN ACCOUNTANTS-DELENDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Ontruimingen

In 2024 hebben er twee ontruimingen plaatsgevonden vanwege een huurachterstand. Beide huurders waren vertrokken naar het buitenland zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Deze ontruimingen waren dan ook niet te voorkomen.

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 2024

In 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. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op de woningen van alle corporaties. 2024 was het eerste hele jaar waarin de woningen werden aangeboden via WoningHuren.nl.

Inschrijftijd voor een woning

Wij wijzen de woningen toe op basis van inschrijfduur. De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was in 2024 5,3 jaar. In 2023 was dit gemiddeld 5,2 jaar. Door de overgang naar WoningHuren.nl hebben we tot en maart 2023 de actieve zoekduur vastgelegd. De historie van de woningzoekenden is niet meegenomen binnen WoningHuren.nl, waardoor de eerste reactie op een woning onbekend is. De zoektijd tussen de eerste reactie op een woning en het daadwerkelijk vinden van een woning (de zoektijd) is daardoor de eerste jaren geen goede weergave van de tijd die men daadwerkelijk actief reageert op het woningaanbod.

Aantal reacties

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

Periode	Aantal reacties
2021	59
2022	89
2023	145
2024	239

Het gemiddelde aantal reacties verschilt per type woning. We verhuren het meeste gezinswoningen en appartementen. Op gezinswoningen komen gemiddeld 381 reacties per woning. Op appartementen gemiddeld 125 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 2024 waren dit 25% van de toewijzingen bij mutaties. Tellen we de nieuwbouw ook mee dan is 22% van de toewijzingen via directe bemiddeling gegaan.

Nieuwe verhuringen

In 2024 zijn 71 reguliere woningen opgezegd en opnieuw verhuurd. Er zijn daarnaast 2 garages opgezegd, een daarvan is opnieuw verhuurd. De andere garage is uit de verhuur gehaald ten behoeve van een mobiele stalling.

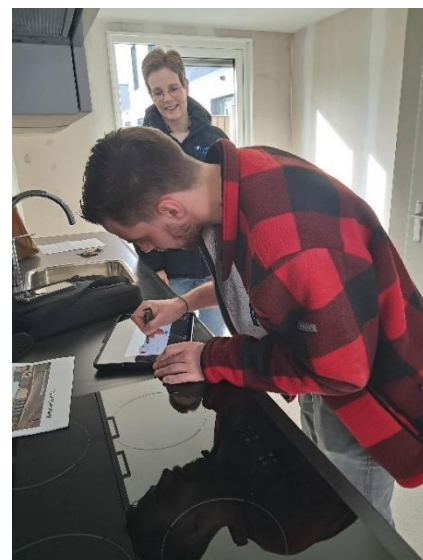
VOOR WAARMERKING
DE FENIX
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 23/06/2025.

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 4,8%. Dit is veel lager dan in 2023 toen de mutatiegraad 5,9% was.

Verhuur nieuwbouw Akkerwinde

In oktober 2023 zijn 21 tijdelijke woningen opgeleverd in Holten. Deze locatie hebben we Akkerwinde genoemd. Helaas konden de woningen vanwege bezwaren uit de buurt niet direct bewoond worden. Na afronding van de procedures rondom de bezwaren bij de gemeente zijn we in maart 2024 overgegaan op de verhuur van de woningen. De omwonenden zijn wel in beroep gegaan waardoor het ook begin 2025 nog niet volledig zeker is dat de woningen mogen blijven staan.

We hebben een diverse groep woningzoekenden gehuisvest in deze woningen. 10 woningen zijn met voorrang aangeboden aan inwoners uit Holten, 7 daarvan waren met voorrang voor jongeren tot 28 jaar. Ook zijn er 6 spoedzoekers gehuisvest. Dit waren zowel sociale urgenten, uitstroom uit beschermd wonen en statushouders. De overige woningen zijn regulier verhuurd. Er was veel belangstelling voor de woningen. Op de woningen voor jongeren kwamen 320 reacties en op de woningen met 2 slaapkamers 411 reacties.



Leegstand

Het leegstandspercentage verhuur in dagen bedraagt in 2024 **0,67%**. Dit is incl. de leegstand over vrijwel het gehele jaar van de te slopen woning naast ons kantoorpand. De huurderving vanwege leegstand is in 2024 **€ 68.800**. Zo'n € 32.000 leegstandsderving komt door projectleegstand vanwege de renovatie van onze woningen het afgelopen jaar. Bij meerdere woningen vonden verhuizingen plaats waarna de woning tijdens de renovatie niet bewoond werd. Daarnaast hebben we vier wisselwoningen ingezet bij de renovatie omdat vanuit de situatie bij de huurder renovatie niet in bewoonde staat kon.

Bij 7 woningen heeft groot onderhoud plaatsgevonden na mutatie. Deze woningen staan gemiddeld zo'n 4 maanden leeg. De totale leegstandskosten voor dit onderhoud bedroegen in 2024 ruim € 15.000.

Bij totaal 33 woningen was er sprake van reguliere verhuur leegstand. Gemiddelde kosten hiervoor bedroegen **€ 225 per woning**, in totaal ruim € 7.400. De overige leegstandskosten worden veroorzaakt doordat een woning wat langer leegstaat voor het vervangen van bijvoorbeeld een keuken en/of badkamer. Daarnaast door incidenten, zoals extra leegstand na een ontruiming of een wietplantage.

Directe bemiddeling statushouders

Het totaal aantal gehuisveste statushouders door De Goede woning bedraagt 18. In 2024 zijn hiervoor 9 woningen aangeboden. Samen met Viverion en enkele particuliere verhuurders zijn in totaal 54 statushouders gehuisvest.

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen	Na reizigers (aantal personen)
De Goede Woning	18	9	0
Viverion	11	6	9
Particuliere verhuurder (via HAR regeling)	16	2	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten voor geheel 2024 was 78 te huisvesten statushouders. Door de achterstand van 24 personen uit 2023 waren er 102 statushouders te huisvesten. In 2024 hebben wij samen met Viverion en enkele particuliere verhuurders 54 statushouders gehuisvest, waardoor er eind 2024 een achterstand is van 48. Het beschikbaar stellen van 9 woningen voor slechts 18 statushouders geeft aan dat het gemiddelde aantal statushouders per woning laag is. Er zijn veel alleenstaande statushouders. Een aantal wacht wel op gezinshereniging, maar dat duurt vaak lang. De achterstand in de taakstelling loopt hierdoor op.

Oekraïense vluchtelingen

In 2024 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 2024 hebben we 81 (2023: 63) urgentieaanvragen ontvangen. Er zijn 11 urgenties toegekend en daarvan zijn er 10 gehuisvest dit is inclusief de woningzoekenden die zijn voorgedragen vanuit het CIMOT (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.

Reden urgentie/directe bemiddeling	Aantal toegewezen woningen
Sociale urgentie	7
Medische urgentie/WMO	2
CIMOT*	1
Uitstroom transferpunt**	0
Zorgindicatie De Veste (via CarintReggeland)	1

*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

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 2024 aangeboden:

- Gehele verhuur 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

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. We hebben een risicoanalyse zorgvastgoed die we met enige regelmaat actualiseren. Daarnaast vinden we goed contract- en relatiebeheer met de zorgpartijen belangrijk. We willen graag weten wat er leeft bij de zorgpartijen, hoe de huisvesting en de locatie bevalt en wat de toekomstplannen zijn.

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

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 kinderen/jongeren vanuit Trias jeugdhulp
Wierdensestraat	8	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van kinderen/jongeren vanuit Trias jeugdhulp
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. Onze wijkbeheerder/servicemedewerker is veel in de wijk en de woongebouwen aanwezig 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 zorginstanties, 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.



Overlast

In 2024 zijn er **40 overlastmeldingen** bij ons binnengekomen. 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 personen met verward gedrag. Er zijn 6 meldingen waarop intensief is gehandeld en 3 overlastsituaties die we blijvend monitoren. We zien een toename in meldingen van overlast waarbij het gaat over leefgedrag, verschil in cultuur of waar het gebruik van drugs een rol speelt.

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. Daarnaast is er een leefbaarheidsbudget beschikbaar per complex. Aanvragen voor het leefbaarheidsbudget zijn bijvoorbeeld het verfraaien van bloembakken of het faciliteren van een springkussen voor een buurtfeest.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

De meest voorkomende problemen in Rijssen-Holt en zijn geluidsoverlast, een verstoorde relatie/pesterijen en problemen buiten/in de tuin. In 2024 werd goed beroep gedaan op Buurtbemiddeling, waarvan een groot gedeelte positief werd afgesloten. Inwoners nemen rechte reeks 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

We zijn al ruim twee jaar BuurtKracht Noaber. Dit is 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. Ondertussen is BuurtKracht dé verbindende schakel tussen mensen in buurten. 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.

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.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 23/06/2025.

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 27 genomineerden waarvan drie huurders van De Goede Woning. Met een klein comité zijn alle genomineerden thuis bezocht.



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 2025 zijn nog niet meegenomen in de kosten.

Kosten leefbaarheid 2024	Bedrag
Schoonmaken	€ 14.022, -
Ongediertebestrijding	€ 1.343, -
Groen	€ 12.712, -
Buiten-/ straatwerk	€ 4.796, -
Sneeuwruimen/ strooizout	€ 2.956,-
Sociaal	€ 14.665,-
Brandpreventie	€ 9.622,-
Verplicht voorschot algemene ruimten Groenling/ energiecompensatie	€ -145,-
Totaal	€ 59.971, -

De kosten zijn in totaal met bijna € 17.000 toegenomen. Deze toename heeft 3 belangrijke oorzaken:

- In 2023 is Buurbemiddeling van start gegaan in Rijssen-Holten. De afgesproken bijdrage vanuit De Goede Woning over 2023 en 2024 is beide in 2024 betaald. In totaal € 7.366. Dit valt onder het kopje 'sociaal'.
- De post voor sneeuwruimen/strooizout is bijna € 2000,- hoger dan in 2023.
- Een nieuwe post is brandpreventie. Hieraan is ruim € 9.600. besteed. Per 1 juli 2024 zijn de regels rondom brandveiligheid aangescherpt. Met medewerking van de brandweer hebben we hierover voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor onze huurders. Gevolg van de nieuwe regelgeving was dat veel accessoires en meubilair weg moest uit de algemene ruimten. Samen met een vertegenwoordiging van de bewoners in de appartementengebouwen is gezocht naar een passende vervanging. De uitgaven in 2024 zijn met name kosten voor nieuw meubilair voor ontmoeting en bij de entree voor het wachten op bijvoorbeeld de taxi.

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 2025 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 2024 waren er 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 in 2023. Begin 2024 heeft de huurcommissie De Goede Woning in het gelijk gesteld.

3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

Ambitie

De herziene portefeuillestrategie van 2023 toonde een verschuiving in vraag van eengezinswoningen naar kleinere, gelijkvloerse woningen door de toename van kleine en oudere huishoudens. Het plan, gebaseerd op het laatste woningmarktonderzoek, streeft naar 170 extra sociale huurwoningen per corporatie tussen 2022 en 2035, met compacte, kostenefficiënte en levensloopbestendige bouwprincipes als uitdaging.

Verduurzamen

De ambitie om tegen 2035 alle woningen CO₂-neutraal te maken met betrekking tot het gebouwgebonden deel is vastgelegd in het duurzaamheidsbeleid en bleef in 2024 onveranderd.

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;

Eind 2024 begon de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid, die naar verwachting begin 2025 zal worden afgerond. De conclusie van de herijking is in de memo als volgt verwoord:

In 2020 is het huidige beleid opgesteld met kennis en de actualiteiten en trends die op dat moment beschikbaar waren. In de afgelopen jaren zijn de ontwikkelingen doorgegaan, de ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid volgen elkaar snel op (ook met installaties).

DGW is op de goede weg met haar verduurzamingsopgave. De CO₂ reductie volgens de ingerekende plannen komt voor 2035 op 50% uit, hier moet nog een extra slag gemaakt worden rond MDO stap 2, vervanging installaties om deze ambitie ook te kunnen behalen.

Ultimo 2023 was 72% van het bezit van De Goede Woning voorzien van een energie label B (31%) of A (41%) de EFG labels worden voor 2027 uit gefaseerd. Circa 1/3e van het bezit beschikt over zonnepanelen etc.

Met boven genoemde herijking worden de uitgangspunten herzien en wordt de route naar "klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035" verder uitgewerkt in het herijkte Duurzaamheidsbeleid.

Uitvoeringsagenda

Volgens onze vastgestelde portefeuillestrategie focussen we ons op:

- Nieuwbouw van kleinere gelijkvloerse wooneenheden voor jongeren en ouderen.
- Vanaf 2022 tot eind 2024 zijn totaal 167 woningen volgens de MDO-aanpak verduurzaamd.
- De tweede stap naar CO₂-neutraliteit door vervanging van de installatie staat gepland na 2030.

Assetmanagement

De organisatie brede implementatie van assetmanagement is in 2024 verder geoptimaliseerd. Een assetmanagementteam, bestaande uit medewerkers van alle afdelingen, is samengesteld en volledig ingevuld. In deze samenstelling is de eerste algehele complexinventarisatie uitgevoerd en zijn aandacht complexen geselecteerd voor verdere verdieping.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

3.2 Kwaliteit van het bezit

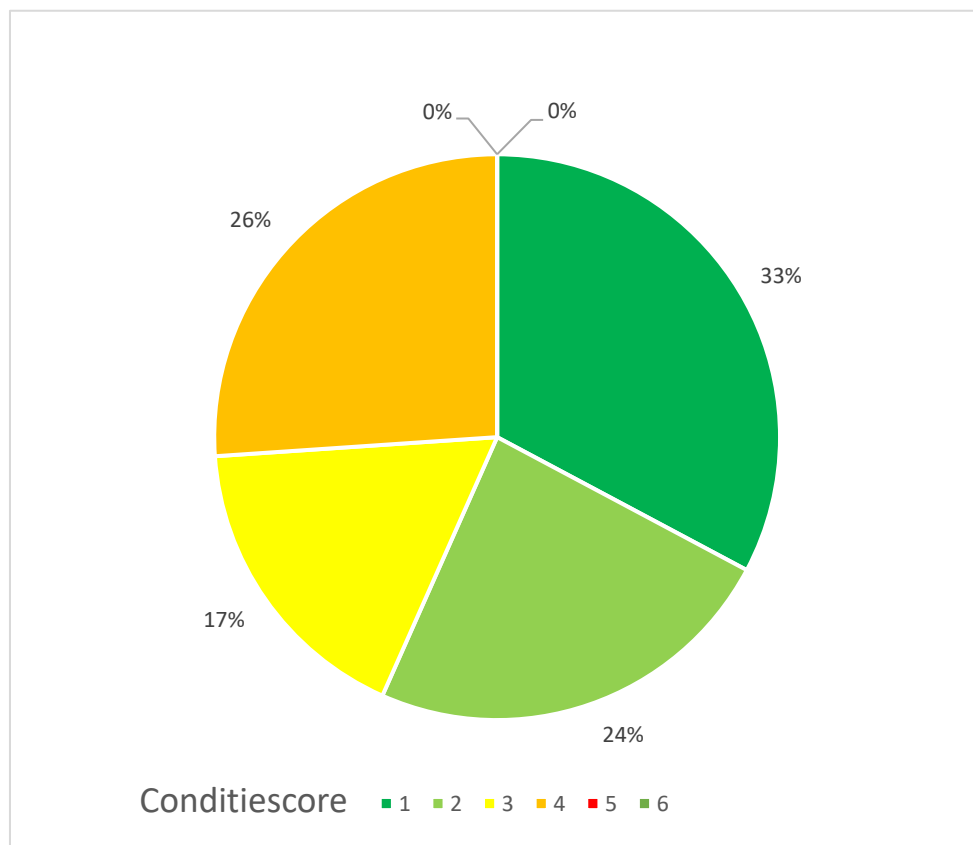
Plannen

In 2024 hebben wij wederom een derde van onze woningvoorraad geïnspecteerd volgens de NEN 2767-conditiemethode om de kwaliteit uniform te beoordelen. Hierbij is het deel dat drie jaar geleden werd geïnspecteerd opnieuw beoordeeld.

Jaarlijks wordt deze inspecties herhaald, waarbij telkens een derde van het bezit wordt geïnspecteerd. Veel woningen in categorie 3 en 4 zullen in de komende jaren worden gerenoveerd volgens de MDO-aanpak.

De periodieke inspecties zijn zowel belangrijk voor intern onderhoud en de meerjarige onderhoudsbegroting (MJOB) als voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit komt doordat ons woningbezit dient als onderpand voor deze financiële borgsteller.

Conditie	1	2	3	4	5	6
Aantal	503	366	265	400	0	0
Percentage	33%	24%	17%	26%	0%	0%



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)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Woningvoorraad in exploitatie

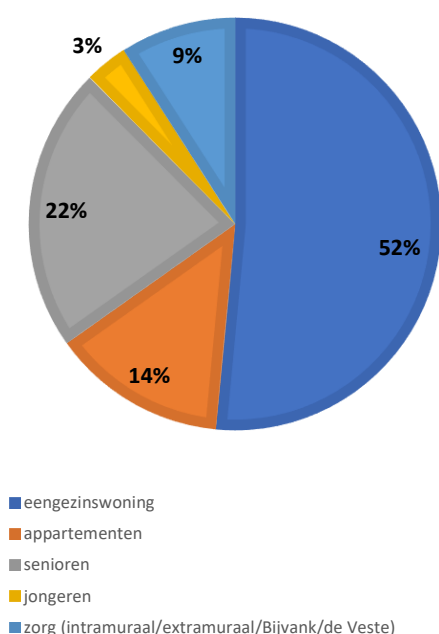
Op 31 december 2024 had De Goede Woning 1.534 woningen in exploitatie (op 31 december 2023 bedroeg dit 1.515 woningen).

Alle woningen zijn gesitueerd in Gemeente Rijssen-Holten. De Goede Woning heeft daarnaast een dagactiviteitencentrum en 69 garages (2023: 70) in eigendom.

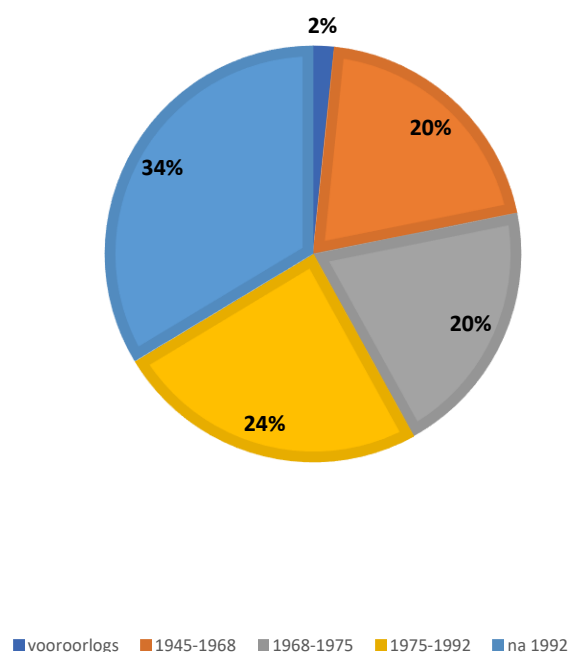
Het totale vastgoedbezit van De Goede Woning bestaat uit 1.604 verhuurbare eenheden.

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

Overzicht woningbezit in woningtype



Overzicht woningbezit in bouwjaar



Huidige stand CO2-reductie

Het onderstaande overzicht toont de CO2-reductie over verschillende jaren volgens de labelopnamemethodiek NTA 8800. De verwachting is dat de daling in 2025 zal doorzetten als gevolg van de voortdurende verduurzaming van de Meest Duurzame Oplossing bij onderhoudswerkzaamheden aan meer dan 500 woningen in de komende jaren.

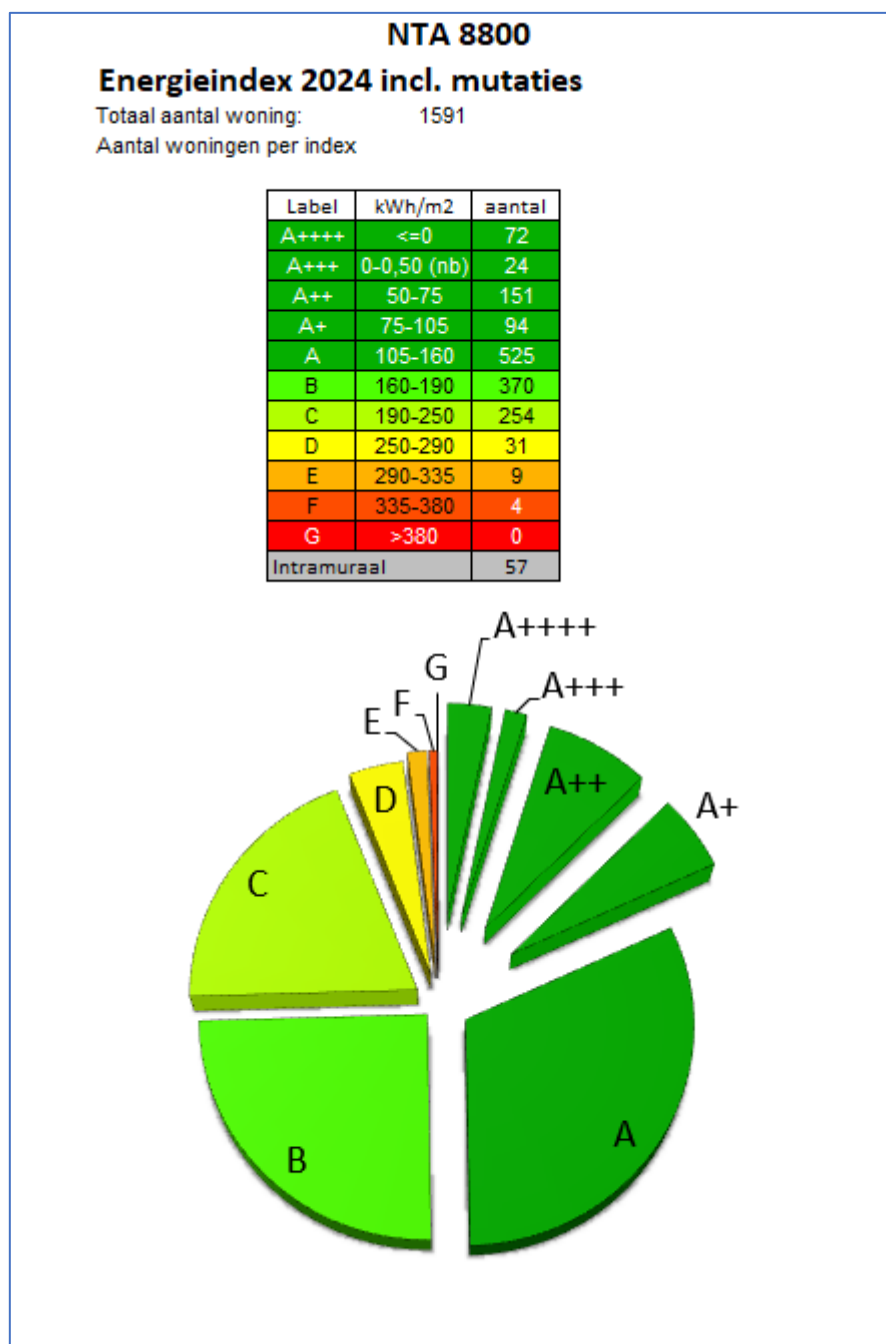
Jaar	CO2 in kg	Aantal VHE	CO 2/ VHE	Bron
2018	5.370.486	1.390	3.864	Shaere
2019	5.227.064	1.398	3.739	Shaere
2020	5.181.580	1.401	3.698	Shaere
2021	4.655.008	1.441	3.206	Shaere
2022	4.430.948	1.439	3.056	Shaere
2023	3.806.687	1.448	2.629	Shaere
2024	3.395.741	1.477	2.299	Shaere

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

Huidige stand energie indexen

De onderstaande overzichten tonen het energielabel van de vastgoedportefeuille volgens de richtlijnen van NTA 8800. In de tabel hieronder wordt weergegeven wat de labels in 2023 waren en de huidige stand eind 2024.

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
2023	48	24	115	84	473	371	292	59	21	8	1	1496
2024	72	24	151	94	525	370	254	31	9	4	0	1534



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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

3.3 Ontwikkeling van het bezit

Nieuwbouw

In 2024 is het nieuwbouwproject van 21 Flexwoningen in Holten in de verhuur gekomen; dit complex was in 2023 opgeleverd, maar nog niet in exploitatie genomen vanwege een destijds lopende bezwaarprocedure. Daarnaast is er grond aangekocht voor de 8 rijwoningen in Opbroek, met een start gepland voor 2025. Verder zijn er veelbelovende ontwikkelingen gestart die verdere uitwerking vereisen.

Verkoop

In het kader van het strategisch voorraadbeleid zijn voor de komende 15 jaar 25 woningen aangewezen voor verkoop. Dit komt neer op gemiddeld twee woningen per jaar, afhankelijk van mutaties en de marktvraag.

Planning is om in 2025 de verkoopvijver te actualiseren. In 2024 zijn er 3 woningen verkocht.

Brandveiligheid

Voor het jaar 2024 was een bedrag begroot om de Prio1 maatregelen voor de brandwerendheid uit te voeren. In het MT is daarnaast besloten om ook vrijloopdeurdranger aan te brengen in appartementencomplexen met een gesloten gang of vide. De werkzaamheden bij 4 complexen met de meeste risico's zijn afgerond, resterende werkzaamheden voor de Prio1 lopen door in 2025.

Gelijktijdig met het brandwerend maken van de complexen en de wettelijke verplichting om de vluchtroutes in de appartementencomplexen veilig te maken, zijn er scootmobielstallingen geplaatst.

Projecten in voorbereiding

Nieuwbouwwoningen 8 stuks Opbroek. De grond is aangekocht en de aanbesteding is eind 2024 opgestart. Plan bestaat uit 8 rijwoningen één laag met kap. Begin 2025 zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd door de bouwende partij.

Universal Holten

Het Enkco-terrein in Rijssen-Holten is herontwikkeld met behoud van de oude Universal-bedrijfshal uit 1956, door de gemeente aangemerkt als waardevol industrieel erfgoed. Een architect uit Holten heeft dit project vormgegeven met 12 jongerenwoningen in de bestaande hal en 14 seniorenwoningen haaks op de achtergevel. Na het goedkeuren van het haalbaarheidsbesluit in 2023, zijn in 2024 verdere onderhandelingen gestart met de gemeente.

10 BEBO woningen Opbroek

In samenwerking met een aannemer uit Rijssen heeft DGW een aanbod ontvangen voor de bouw van 10 BEBO-woningen in de uitbreidingswijk Opbroek. Na een interne evaluatie van de portefeuille, heeft het managementteam in september 2024 besloten om het voorstel verder uit te werken tot een investeringsvoorstel. De benodigde procedures zijn gestart om deze woningen via een turn-key overeenkomst in 2025 af te nemen. Dit aanbod vloeit voort door de 30-40-30 regeling die door de gemeente Rijssen-Holten wordt gehanteerd.

Groot onderhoud/ MDO

In 2022 kregen twee aannemers een driejarige opdracht voor de renovatie van 227 woningen volgens het MDO-principe. De jaren 2022, 2023 en 2024 omvatte de renovatie van 167 woningen, waarbij nieuwe kozijnen met triple glas, isolatie in gevels, vloeren en daken, vervanging van dakpannen en vernieuwing van installaties zijn uitgevoerd. De overige woningen worden in 2025 aangepakt.



Uitbreiding kantoor DGW

Vanwege de aanhoudende groei en de noodzaak om externe expertise in te huren, stuiten wij momenteel op de grenzen van ons huidige kantoor. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de huisvesting van ons personeel. Het huidige plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande kantoor op het naastgelegen perceel. Dit perceel, dat in het verleden is aangekocht voor mogelijke kantooruitbreiding, bevatte een vrijstaande woning die tijdelijk werd verhuurd. Deze woning is inmiddels uit de verhuur in verband met de huidige onderhoudsstaat.

Flexwoningen Holten

De woningmarkt in de gemeente Rijssen-Holten staat onder druk. Om deze situatie te verlichten, hebben de gemeente en De Goede Woning samengewerkt aan het project met 21 flexwoningen in Holten. De woningen zijn na de zomervakantie van 2023 opgeleverd, maar de verhuur is pas begin 2024 gestart om de bezwaarprocedure van de gemeente af te wachten. Het college van de gemeente Rijssen-Holten heeft inmiddels besloten om de omgevingsvergunning voor de 21 flexwoningen te handhaven.



Sloop

Er zijn geen woningen gesloopt of sloopbesluiten genomen in 2024, wel is een voorgenomen sloop van de Jan ter Horststraat 7 opgenomen voor 2025.

3.4 Onderhoud van het bezit

De werkelijke kosten voor het onderhoud van ons woningbezit in 2024 bedragen € 3,7 miljoen, terwijl de begroting hiervoor € 3,7 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 2024 aan ons vastgoed zijn besteed.

Kostenoverzicht onderhoud

Element omschrijving	Begroting Projecten 2024	Totale kosten 2024 incl. toerekening interne kosten	Verschil begroting-realisatie	Totale kosten 2023 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2022 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	2.275	2.358	-83	1.870	1.586
Dagelijks onderhoud: (*1)	735	720	15	615	830
Contract onderhoud:	326	302	24	358	
Mutatie onderhoud: (*2)	373	363	10	269	229
Totaal niet planmatig:	1.434	1.385	49	1.243	1.059
Totaal onderhoud:	3.709	3.743	-33	3.113	2.245

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.

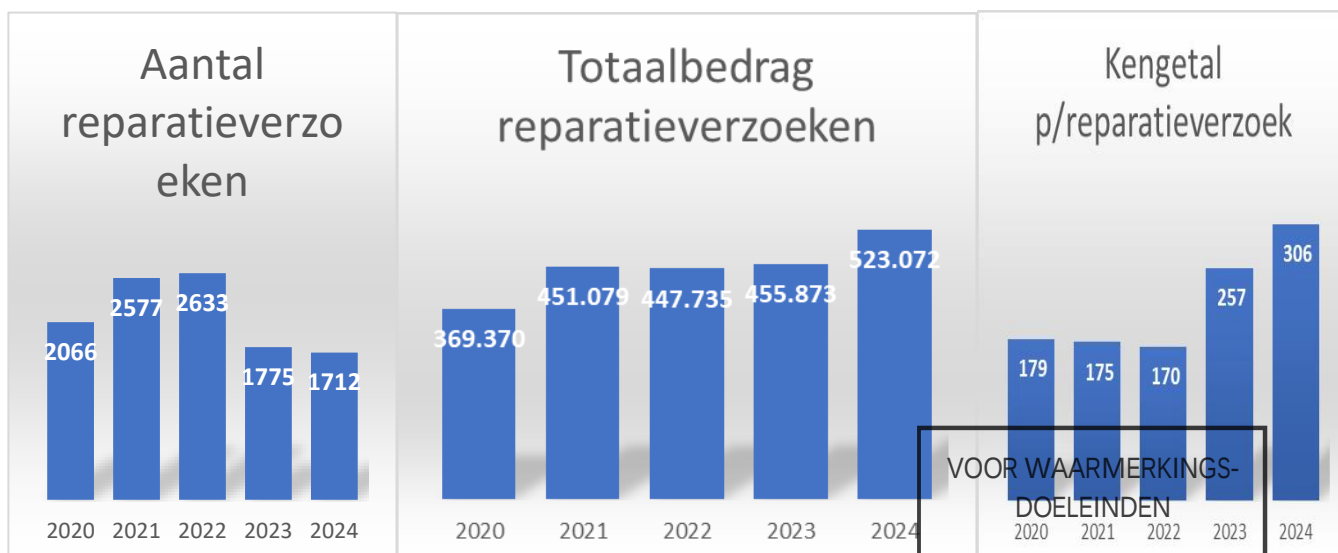
*2 De kosten komen niet overeen met later zichtbare grafiek, dit komt door de toerekening van de interne kosten.

Planmatig en groot onderhoud

De projecten voor "Planmatig en Groot onderhoud" zijn vastgesteld in de onderhoudsbegroting. De werkzaamheden zijn grotendeels volgens planning uitgevoerd. Het merendeel van de projecten voor 2024 is afgerond, waarbij de financiële afwikkeling voor sommige projecten is doorgeschoven naar 2025.

Dagelijks onderhoud

Tot 2023 waren in het dagelijks onderhoud ook de kosten van het contractonderhoud opgenomen. In 2023 hebben we deze kosten gesplitst. Daarmee kunnen we nu 2023 en 2024 goed met elkaar vergelijken. Het aantal reparatieverzoeken was ook in 2024 een stuk lager dan andere jaren. De uitgaven zijn gestegen. Deels heeft dit te maken met grotere reparaties en de gestegen loon en materiaalkosten.



In bovenstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2020 tot 2024

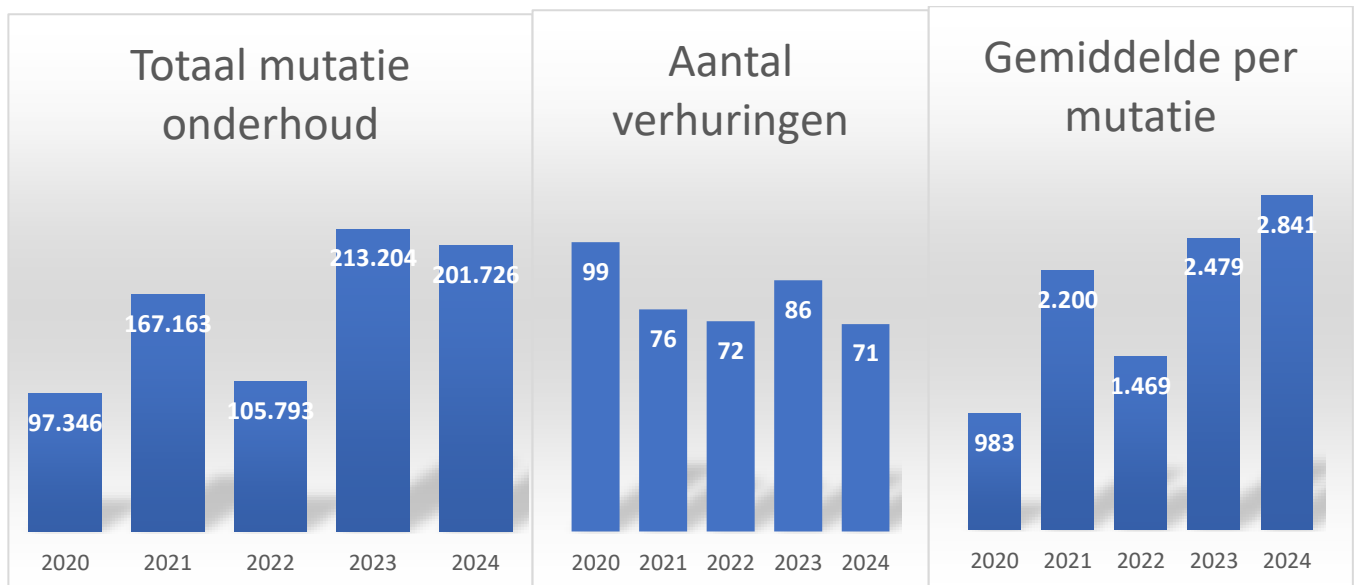
VOOR WAARMERKINGS-DOELEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoudskosten omvatten herstelwerkzaamheden aan woningen bij verhuizing. In 2024 was het aantal mutaties weer in lijn met de jaren 2021 en 2022. De kosten zijn wel hoger. In 2023 waren de kosten al flink gestegen in verband met hogere materiaal en uurloonkosten. Deze lijn is ook in 2024 weer verder doorgezet. 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 2020 tot en met 2024.

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 toezichtsvisie is vastgesteld in en haar reglementen zijn daarmee al in 2023 in lijn gebracht.

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 ze voor een volgende periode van 4 jaar herbenoemd. Mevrouw Mobach is tot en met 31 december 2024 als directeur-bestuurder in dienst bij De Goede Woning vanwege een nieuwe functie bij een andere organisatie per 1 januari 2025. 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 heeft een actualiteitsessie met het personeel plaatsgevonden.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2024.

Strategische koers

De koers van de organisatie is verwoord in het ondernemingsplan. Het huidige 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.

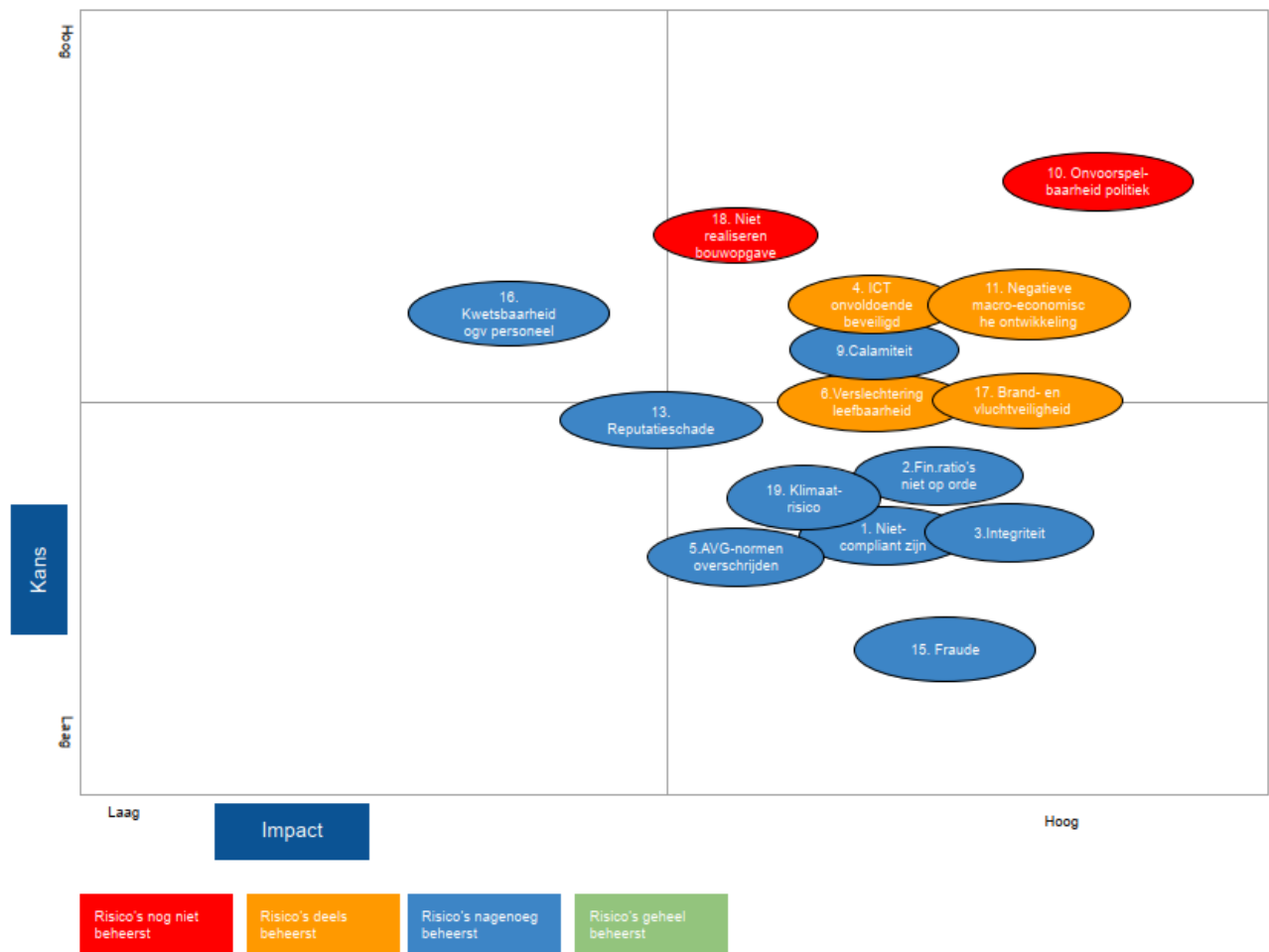
4.2 Risicomanagement

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. Medio 2024 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 2023 hebben we een risico toegevoegd en een risico 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 19 – klimaatrisico's

Klimaatverandering brengt significante risico's met zich mee voor woningcorporaties, zoals wateroverlast en hittestress, die schade aan vastgoed of gezondheid kunnen veroorzaken. Dit leidt tot aanzienlijke financiële implicaties en vereist strategische aanpassing van portefeuillestrategieën en begrotingen. Het niet adequaat beheersen van deze risico's kan resulteren in verhoogde onderhoudskosten en verminderde waarde van het vastgoed. Daarom is het essentieel om klimaatrisico's te integreren in de strategische risicoanalyse van woningcorporaties.

Het afgevoerde risico's is:

Risico 7 – Mismatch tussen vraag en aanbod

Op korte termijn speelt dit niet (meer) vanwege de huidige marktomstandigheden. Bij het opstellen van/of herijken van de portefeuillestrategie is (mis)match altijd een onderwerp dat aan de orde komt. In hoofdlijnen zien we de afgelopen jaren een toenemende behoefte aan huisvesting voor kleine(re) huishoudens, waarbij de huidige portefeuille van DGW overwegend grote(re) woningen in haar bezit heeft.

Maatregelen oranje en rode risico's

De oranje en rode risico's vroegen in 2024 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 zijn 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. De afronding vindt plaats in 2025.

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 zien dat het steeds belangrijker wordt om ook data op orde te hebben. Vanuit alle politieke verwachting geldt dat het ook belangrijk is om vooral ook inzicht in de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken en begrotingen. Eind 2024 zijn er nieuwe Nationale Prestatieafspraken gemaakt.

Risico 11 - Negatieve macro- economische ontwikkeling

Verschillende 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

In 2024 zijn alle brandveiligheidsscans uitgevoerd voor de appartementencomplexen. Bij de vier grootste complexen zijn de prioritaire veiligheidsmaatregelen voor veilige vluchtwegen Prio1 al uitgevoerd. Daarnaast zijn er enkele scootmobielstallingen geplaatst. De resterende werkzaamheden rond Prio1 lopen over in 2025.

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.

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 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 frauderisicoscan uitgevoerd en besproken met het MT en de auditcommissie. In 2024 hebben we de stappen ook uitgevoerd en besproken met de voltallige RvC. We hebben de risico's geïdentificeerd, beoordeeld en geprioriteerd. Ook hebben we met elkaar de beheersmaatregelen verkent die passen bij de belangrijkste risico's. De implementatie van beheersmaatregelen, communicatie van uitkomsten en plannen voor verdere monitoring en rapportage in 2025. De risicoscan heeft geen nieuwe inzichten of significante afwijkingen opgeleverd ten opzichte van eerdere interne bevindingen, of de bevindingen van de accountant.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen De Goede Woning zijn:

- IT-gerelateerde fraude
- Niet naleven van wet- en regelgeving
- Misbruik/verduistering van middelen
- Manipulatie bij aanbestedingen
- Fraude bij onderhoud/renovatie
- Toewijzingen zonder zorgvuldig selectieproces

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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Het frauderisico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. In 2025 gaan we aan de slag met de (verdere) implementatie van de beheersmaatregelen, de verdere communicatie rapportage en bewustwording rondom frauderisico's. Het evalueren en rapporteren hierover en verwerken dat actualiteit en feedback uit de organisatie.

Er zijn twee risico's die gezien de prioritering, snel veranderende omstandigheden en bijzondere aandacht (vanuit brief Aw) op korte termijn de meeste aandacht verdienen binnen De Goede Woning. Dat zijn de risico's m.b.t. de fraude bij onderhoudsfacturen (prestatielevering) en IT-gerelateerde risico's. In beide gevallen heeft De Goede Woning in het (recente) verleden tal van activiteiten verricht op het voorkomen en/of beheersen van risico's. E.e.a. maakt onderdeel uit van het intern controleplan voor 2025.

Soft Controls

De cultuur in de organisatie (de normen en waarden, de openheid, aanspreekbaarheid) is een belangrijk onderdeel van het risicomanagement 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 september 2024 is er met elkaar in een personeelsbijeenkomst opnieuw aandacht gevraagd voor het onderwerp integriteit.

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 meerdere (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 2024 bedraagt ruim 9% 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 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.



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 2024 heeft De Goede Woning 67 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.
- De Goede Woning is betrokken bij het initiatief van BuurtKlusKracht. Met onder andere de Gemeente Rijssen-Holten en Viverion wordt hierin samengewerkt. Binnen dit initiatief wordt met een team van (vrijwillige) medewerkers tegen aantrekkelijke tarieven kleine klussen uitgevoerd. Dit kunnen kleine tuinklussen, klusjes in en om huis of kleine verhuizingen zijn. De medewerkers hebben een afstand tot de arbeidsmarkt en staan onder begeleiding van een professionele werkbegeleider. Doel is om weer arbeidsritme op te doen, te integreren in de samenleving, werkplezier terug te krijgen, vaardigheden van werknemersvaardigheden. Opdrachtgevers kunnen zowel de woningcorporaties als hun huurders zijn. Zie voor een verdere informatie ook de toelichting in paragraaf 2.5.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

- Binnen De Goede Woning worden met enige regelmaat stages aangeboden. De studenten studeren onder andere aan het ROC van Twente en Saxion Hogescholen. In het afgelopen jaar is een meeloopstage aangeboden op het gebied van sociaal-juridische dienstverlening. En eind 2024 is via Saxion, afdeling Finance & Control een afstudeeropdracht verstrekt om in 2025 mee te werken aan het verbeteren van onze informatievoorziening. Het begeleiden van deze opdrachten vraagt enerzijds energie, maar levert anderzijds een mooie wisselwerking op tussen de onderwijsinstellingen, studenten en de corporaties. Tevens vergroot het de bekendheid met de corporatiesector bij de studenten en het onderwijs, want deze bekendheid is nog niet heel groot.

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 2024 heeft De Goede Woning 18 medewerkers in dienst. Ongeveer 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 straal van max. 30-35 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. 60%/40% 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 doorlopend 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.

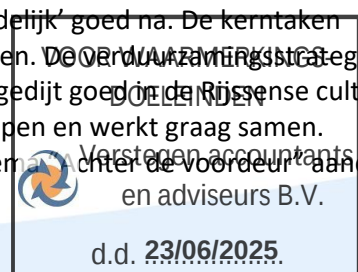
4.5 Maatschappelijke Visitatie

In 2024 heeft de maatschappelijke visitatie weer plaatsgevonden over de jaren 2019-2023. De visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van de woningcorporaties. De positieve resultaten uit de visitatie hebben ons extra gemotiveerd om op de in geslagen weg door te gaan, ook de mooie cijfers van de stakeholders hebben ons verblijd. De aangedragen leerpunten zullen ons ook helpen onze blik te verscherpen.

De commissie heeft dit in rapportage onder het hoofdstuk De Goede Woning in één oogopslag onder de volgende vier kopjes beschreven, de maatschappelijke- waarde, verankering, capaciteit en besturing.

De maatschappelijke waarde van De Goede Woning is goed.

De Goede Woning leeft haar kernwaarden 'Dichtbij, Samen en Verantwoordelijk' goed na. De kerntaken beschikbaar en betaalbaar wonen weet De Goede Woning prima te realiseren. De Verduurzamingsstrategie helpt daarbij sterk om de woonlasten relatief laag te houden. De Goede Woning gedijt goed in de Rijssense cultuur en draagt daar actief aan bij tot profijt van de huurders. De Goede Woning is open en werkt graag samen. Gezamenlijkheid en wederkerigheid zijn vanzelf. Wel is duidelijk dat het thema Versterken accountants en adviseurs B.V.



d.d. 23/06/2025.

behoeft en dat er stappen te zetten zijn door de betrokken partijen bij problemen van diverse aard die leefbaarheid en betaalbaarheid raken. Partijen zijn zich daar goed van bewust. De commissie waardeert de maatschappelijke waarde van De Goede Woning als goed.

De maatschappelijke verankering van De Goede Woning is zeer goed.

Alle betrokkenen ervaren een wij-gevoel. Problemen worden als gemeenschappelijk ervaren en worden gemeenschappelijk uitgevoerd. Dat is een vanzelfsprekendheid. Dienstbaarheid aan het oplossen van opgaven tekent de sfeer. De door christelijke waarden gedreven De Goede Woning past hier als een vis in het water. Dichtbij en samen wil De Goede Woning werken. Dat doet ze en de gun factor is hoog. De commissie was zeer onder de indruk van de samenwerkingsbereidheid binnen de ketens van wonen en leefbaarheid. Er is een zeer sterke lokale verankering. Daar waar dat zinvol is, zijn er samenwerkingen met andere Twentse corporaties en via focusthema's van Woon Twente, het regionale samenwerkingsverband. De huurdersparticipatie is goed. De commissie is van mening dat de maatschappelijke verankering van De Goede Woning zeer goed is.

De besturing van De Goede Woning.

De basis voor strategievorming en sturing is goed op orde. Alle documenten, plannen en rapportages zijn duidelijk en consistent gestructureerd en worden gebruikt. De verhouding managementteam en bestuurder is goed en kent korte lijnen. De voorgenomen prestaties met betrekking tot de huisvesting van (zorg)doelgroepen, duurzaamheid, groot onderhoud en nieuwbouw grotendeels worden gehaald. De Goede Woning heeft haar besturing in de ogen van de commissie goed op orde. Er wordt voldaan aan de behoefte aan adequate informatie met betrekking tot planning, voortgang en verantwoording van ambities, prestaties en gecreëerde maatschappelijke waarde.

De maatschappelijke capaciteit van De Goede Woning.

De Goede Woning verkeert in een zeer gezonde financiële positie. Door de hoge ambities komen de eigen financiële normen in zicht omdat er gestuurd wordt op een maximale maatschappelijke prestatie. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij te sturen bij tegenvallers. De Goede Woning heeft met de nieuwbouw van 170 sociale huurwoningen een forse opgave. Om dit te organiseren zal zij extra capaciteit op projectniveau inhuren. De kwaliteit van de sturingsinformatie kan nog worden verbeterd. De Goede Woning is zich bewust van haar beperkte omvang en lost capaciteitsomissies gepast op door met een flexibele schil (bijv. projectleiders), met collegiale samenwerking (bijv. rond cybersecurity) en met deeltijd inhuur van expertise (zoals de controller) te werken. De Goede Woning is zowel financieel als organisatorisch goed uitgerust om de maatschappelijke opgave waar te maken.

5 MAATSCHAPPELIJKE BELANGHOUDERS

5.1 Stakeholders

De Goede Woning werkt intensief samen met diverse maatschappelijke partners. Deze groep van belanghebbenden omvat onder andere de huurdersraad, de gemeente, zorginstellingen en andere relevante partijen. Enkele van de belangrijkste samenwerkingspartners voor De Goede Woning zijn de gemeente, welzijnsstichting Viavie, collega-corporatie Viverion en de huurdersraad. Met deze partijen wordt op meerdere gebieden en onderwerpen samengewerkt. Het overzicht van de stakeholders van De Goede Woning wordt regelmatig bijgewerkt.

5.2 Gemeente

De gemeente is een belangrijke partner voor De Goede Woning. De samenwerking vindt plaats op meerdere beleidsterreinen en is intensief. In 2024 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-Holten nieuwe jaarafspraken voor 2025 opgesteld. In december zijn deze prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

We zijn continu in gesprekken over de mogelijkheden voor binnenstedelijke bouw en nieuwe woningen in de volgende fase van Opbroek in Rijssen en het Enkoterrein in Holten. Onderzoek naar het zorgcluster in Opbroek is nog gaande; het plan is om hier omheen geschikte woningen voor zorg te bouwen door de woningcorporaties.

De Goede Woning is ook nauw betrokken bij het samenwerkingsverband BuurtKracht. BuurtKracht Rijssen-Holten 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. In 2023 is de 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. In mei 2024 heeft het bestuur besloten te stoppen met haar werkzaamheden vanwege een gebrek aan tijd voor dit werk. Uit een enquête van de Huurdersraad, eerder in het voorjaar van 2024, kwamen huurders naar voren die interesse hadden om een bijdrage te leveren aan het werk van de Huurdersraad. Begin juli bleek in een bijeenkomst met deze groep huurders dat hieruit een nieuwe Huurdersraad gevormd kon worden. In september zijn vier nieuwe bestuursleden gestart. Zij zijn met ondersteuning van de Woonbond aan de slag om hun taken verder vorm te geven. Helaas is een van de bestuursleden eind 2024 gestopt. Versterking is dan ook zeker nog welkom.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

De Huurdersraad is in het najaar weer aangehaakt als gesprekspartner bij het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. Ook is er regelmatig en goed contact tussen de SHR en De Goede Woning. De vergaderfrequentie is bij de start van het nieuwe bestuur voorlopig opgehoogd naar 6 keer per jaar (i.p.v. 4 keer per jaar). In 2024 heeft de SHR deelgenomen aan de workshop over duurzaamheid en advies gegeven over het ZAV-beleid.

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 2024 hebben de RvC's en MT's van de 3 corporaties samen een workshop gevolgd over "Thuis oud worden", waarin verrassende inzichten op tafel kwamen en wat corporatie hiermee kunnen. Ook is samen met de RvC's en MT's van Wonen Delden, Viverion en IJsseldal Wonen een workshop Wet regie volkshuisvesting onder leiding van Eelkje van de Kuilen georganiseerd.

5.5 Overige samenwerking

Samenwerking

"Samen sta je sterker" is een leidraad die we binnen De Goede Woning op elk niveau naleven. Vooral als kleinere corporatie biedt samenwerking kansen om beleid te optimaliseren, kwetsbaarheid te verminderen en efficiëntie te bevorderen. Zowel bestuurlijk als op management- en werknemersniveau werken we samen met externe partijen. Voorbeelden hiervan zijn het ontwikkelende gemeenschappelijke woonsysteem in Twente door WOON Twente, of de flexibel inzetbare P&O'er die voor meerdere corporaties werkt. Ook op het gebied van bedrijfsvoering zoeken we samenwerking met collega's, bijvoorbeeld in een Treasury-werkgroep of voor het afsluiten van verzekeringsovereenkomsten.

6 FINANCIËEL GEZOND

6.1 Algemeen

De landelijke opgave, benoemd in de nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties, is groot. Er wordt van corporaties verlangd dat we meer woningen bouwen, woningen verduurzamen, investeren in leefbaarheid en dat we huren betaalbaar houden. Daarnaast is er sprake van een hogere vennootschapsbelastinglast door een verslechtering van de rentebeperkingsaftrek regeling. Ook zorgt de inflatie voor prijsstijgingen en tevens staat de rente op een hoger niveau dan de afgelopen jaren het geval was.

De Goede Woning is financieel een gezonde organisatie. Onze ratio's zijn bovengemiddeld goed. Maar 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 nieuwbouwopgave 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.

Per 31-12-2024 heeft De Goede Woning 1.604 gewogen verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en bedient met 18 medewerkers (14,5 FTE) een groot deel van de huurders binnen de sociale doelgroep in Rijssen-Holten. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 31% 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 blij met de uitkomsten van de jaarlijkse Aedes-benchmark. Hierin behaalde De Goede Woning net als in voorgaande jaren een goede score, met onder andere een A op bedrijfslasten. Met betrekking tot de uitkomsten voor de komende jaren, zal het de vraag zijn of de A-score vastgehouden kan worden. Een uitdaging, mede gezien de inspanningen en kosten die wij inzetten ten behoeve van de uitvoeringskalender 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, onder andere op het gebied van wet- en regelgeving. Dit drukt vanwege de geringe omvang relatief hard door in de lasten per eenheid.

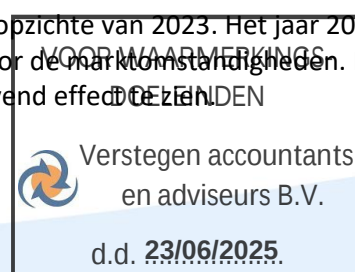
6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet

Het eigen vermogen neemt toe

Het eigen vermogen is in 2024 toegenomen met € 9,8 miljoen naar ongeveer € 187,2 miljoen. Deze ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds door een positieve waardeverandering van € 5,4 miljoen in onze vastgoedportefeuille en anderzijds door een positief operationeel resultaat van € 4,4 miljoen.

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in het jaar 2024 kent een tegengestelde ontwikkeling ten opzichte van 2023. Het jaar 2023 kenmerkte zich destijds door een woningmarkt die gevoelig bleek te zijn voor de marktomstandigheden. In 2024 daarentegen is er met name door een krappe woningmarkt een prijsopdrijvend effect te zien.



Er is door de Aw getracht ook de laatste marktontwikkelingen zo goed mogelijk te vertalen in de basisversie van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde”. De totale omvang van de woningportefeuille is toegenomen met € 20,8 miljoen. Dit betreft een groei van ca 9,7%.

De waardemutatie is enerzijds het gevolg een aantal positieve waardeontwikkelingen van onder andere de marktontwikkelingen (€ 17,2 miljoen), de mutatie van objectgegevens (€ 10,1 miljoen), de voorraadmutaties (€ 2,7 miljoen) en methodische wijzigingen (€ 0,9 miljoen).

Anderzijds hebben de aanpassingen van parameters als gevolg van validatie (€ -10,1 miljoen) een negatief waarde-effect gehad.

Bij de hogere marktontwikkeling heeft vooral de hogere historische leegwaardestijging een opdrijvend effect en drukt een hogere disconteringsvoet het effect op de marktontwikkeling. De toename door mutatie van de objectgegevens is vooral het gevolg van de toegenomen WOZ-waarde (dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten), een stijging van de contracthuren; de lagere mutatiegraad heeft daarentegen een neerwaarts effect op de toename mutatie objectgegevens. De toegenomen voorraadmutaties is het gevolg van nieuw toegevoegde woningen.

De aanpassingen in de parameters als gevolg van validatie heeft een negatieve effecten voor de marktwaaarde. Dit is vooral het gevolg van een aanpassing van de gevalideerde disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde 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 € 131,9 miljoen. Dit is een toename van € 34,4 miljoen. In het boekjaar 2024 is de beleidswaarde berekend conform de nieuwe methode. De belangrijkste wijzigingen zijn het hanteren van een sociale disconteringsvoet en het hanteren van een looptijd van 60 jaar in plaats van 15 jaar met een eindwaarde. Per saldo een stijging van € 71,2 miljoen. Daarnaast zorgen de specifieke parameters van de beleidswaarde voor een daling van € 49,3 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door een stijging van de onderhoudsnorm. De voorraadmutaties zorgen voor een positief effect van € 2,7 miljoen, de vastgoedgegevens (met name stijging contracthuur) voor een stijging van € 7,2 miljoen. Tenslotte stijgt de beleidswaarde als gevolg van marktontwikkelingen met € 2,7 miljoen.

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

De waterval is niet meer verplicht in 2024 omdat de beleidswaarde door de toepassing van een sociale disconteringsvoet zelfstandig wordt berekend en daardoor niet meer volledig wordt afgeleid van de marktwaaarde. Wij hebben ervoor gekozen deze wel op te nemen omdat het nog steeds inzicht geeft in de maatschappelijke bijdrage van woningcorporaties. Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000, -	x € 1.000, -
Marktwaarde verhuurde staat		236.238
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-72.206	
Betaalbaarheid (huren)	-44.926	
Kwaliteit (onderhoud)	-46.426	
Beheer (beheerkosten)	-2.027	
Sociale disconteringsvoet	61.201	
	-104.385	
Beleidswaarde		131.854

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 € 104,4 miljoen kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2023 bedroeg dat verschil nog € 118,0 miljoen. De afname van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde (€ 20,8 miljoen) en een nog grotere stijging van de beleidswaarde (€ 34,4 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) is in grote lijnen vergelijkbaar met voorgaand jaar en ook de begroting 2024.

	2024	Begroting 2024	Vershil realisatie vs. begroting	2023
	€	€	€	€
Resultaten (x 1.000)				
Exploitatie	5.723	5.320	403	6.021
Overige activiteiten	137	137	0	100
Overige organisatiekosten	-393	-176	-217	-339
Leefbaarheid	-280	-226	-53	-236
Rente	-1.113	-1.215	102	-915
Operationeel resultaat	4.075	3.840	235	4.631
Nettoresultaat verkoop	250	184	66	20
Waardeverandering	5.424	-1.804	-7.228	-36.567
Resultaat voor belasting	9.749	2.220	7.529	-31.916
Belastingen	89	384	295	550
Resultaat na belasting	9.838	2.604	7.234	31.366

In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen

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.

	2024	2023	2022	2021	2020
Solvabiliteit	78	80	85	86	84
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	61	58	73	67	61
Rente dekkingsgraad	5,1	9,1	5,8	4,2	5,1
Loan to value (marktwaarde)	19	19	13	14	16
Loan to value (beleidswaarde)	35	43	25	32	39
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	27.869	26.779	20.830	21.700	21.900

Investeringskasstromen

De investeringskasstromen zijn groot hebben een relatief grote impact op onze aan te trekken leningen. Wanneer de investeringen 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. We zien een realisatiegraad van 70% en dat met name de nieuwbouwprojecten in de praktijk een langere doorlooptijd hebben dan aanvankelijk ingeschat. In het kader van realistisch begroten is dit een belangrijk toekomstig aandachtspunt.

Onderstaand zijn de investeringskasstromen 2024 als volgt gespecificeerd:

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Vershil
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	317.000	4.580.000	4.263.000
Waarborgsom aankoop huur	740.000	0	-740.000
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	8.061.000	8.427.000	366.000
Investering overig	20.000	25.000	5.000
Totaal uitgaven	9.138.000	13.032.000	3.894.000
Desinvesteringen (ontvangsten)	609.000	492.000	117.000
Totaal ontvangsten	609.000	492.000	117.000
Totaal investeringskasstroom	8.529.000	12.540.000	4.011.000

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 2025 tot en met 2029 naar verwachting ruim € 34,1 miljoen in de verbetering van bestaand bezit en besteden 19,8 miljoen aan regulier onderhoud van de woningen. Hierbij wordt verondersteld dat de toegang tot de kapitaalmarkt nog steeds goed is. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting ruim € 27,1 miljoen in nieuwbouw en € 16,5 miljoen ten behoeve van de aankoop van een bestaand complex. Als gevolg van dit ambitieuze investeringsprogramma stijgt onze leningenportefeuille tot en met 2029 naar verwachting met € 57,6 miljoen.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de in de voorjaarsnota aangekondigde huurbevrozing voor 2025 en 2026. Als de huren worden bevroren zal de leningenportefeuille, bij handhaving van bestaande projectplannen, verder stijgen als gevolg van een lagere kasstroom. In 2 jaar tijd (tot eind 2026) met ruim € 1 miljoen en bij ongewijzigde projectplannen loopt dit in 5 jaar tijd op tot € 4,3 miljoen. De lagere kasstroom ontstaat naast een lagere huuropbrengst door hogere rentelasten als gevolg van toename van de leningenportefeuille die verder zal oplopen naar circa € 106 miljoen eind 2029. De financiële continuïteit is voor De Goede Woning echter geen risico. Onze investeringsprojecten blijven we continue kritisch bekijken vanuit onze volkshuisvestelijke taak om waar nodig bij te sturen om ook de financiële continuïteit voor de verdere toekomst te kunnen bewaken.

Statusupdate: Op 3 juni 2025 heeft minister Keijzer besloten het wetsvoorstel huurbevrozing niet in te dienen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

In 2024 is voor een bedrag van € 6,0 miljoen externe financiering aangetrokken voor met name de financiering van het groot planmatig onderhoud, er is een bedrag van € 1,8 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-Holten.

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 2024 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

De omgeving en context van organisaties zijn dynamisch, met snel veranderende kansen en bedreigingen in een politiek en maatschappelijk beweeglijke omgeving.

De huidige woningmarkt kampt met een groot tekort aan koop- en huurwoningen, wat ons als woningcorporatie voor een aanzienlijke uitdaging stelt. De noodzaak om onze woningen te verduurzamen is door de energiecrisis nog dringender geworden, waardoor we dit proces moeten versnellen. De Goede Woning voelt zich verantwoordelijk en zal de komende jaren aanzienlijk investeren om aan deze eisen te voldoen. Dit is echter geen duurzaam verdienmodel, aangezien onze leningenportefeuille aanzienlijk zal toenemen. Onze huidige financiële situatie is echter gezond en positief, waardoor we voorlopig al onze ambitieuze doelstellingen kunnen realiseren.

De komende jaren staan in het teken van de uitbreiding van ons woningbestand met 170 nieuwe woningen en de verdere verduurzaming van ons bezit met als doel om in 2035 grotendeels CO₂-neutraal te zijn. Het verkrijgen van voldoende bouwgrond of ontwikkellocaties vormt hierbij een grote uitdaging. We voeren hierover maandelijks overleg met de gemeente, onze belangrijkste partner in dit proces. De vaststelling van de sociale grondprijs was hierbij een discussiepunt, maar deze is in 2024 vastgesteld.

In 2025 zetten we onverminderd door met het uitwerken van onze strategie en de bijbehorende plannen. We gaan aan de slag met de vijf kerntaken die we onszelf hebben opgelegd.

1. Wonen betaalbaar houden

In 2025 gaan we samen met Viverion en de gemeente onderzoeken hoe we huurders in dreigende armoede proactief en persoonlijk kunnen bereiken. Door laagdrempelig en onafhankelijk persoonlijk contact willen we bereiken dat bestaande regelingen beter benut worden. Zonder extra inkomensondersteuning, zoals het gebruik maken van toeslagen en gemeentelijke ondersteuning, kan een huishouden met een minimum inkomen niet in zijn basisbehoeften voorzien.

We zetten onze insteek door dat nieuwbouwwoningen grotendeels een huurprijs krijgen onder de 1^e aftoppingsprijs. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor een grote groep woningzoekenden. Daarnaast gaan we het twee hurenbeleid breder inzetten. Dit zorgt ook voor meer betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroepen.

2. Verduurzamen van onze woningen

Ons streven om in 2035 CO₂-neutraal te zijn, houdt in dat we de komende jaren grootschalig doorgaan met het verduurzamen van ons woningbezit. Tot aan 2030 richten we ons met name op het isoleren van de buitenkant van onze woningen volgens de trias energetica. In 2025 loopt het project door waarin we 227 woningen verduurzamen en wordt ons duurzaamheidsbeleid geëvalueerd en bijgesteld. Daarnaast bereiden we in 2025 het verduurzamen van 151 woningen in de periode 2026-2028 voor.

3. Een thuis voor iedereen

Wij willen dichtbij zijn en makkelijk bereikbaar. De nieuwe website en het regionale woonvindsysteem dragen hieraan bij. In de nabije toekomst willen we het klantcontact meer afstemmen op de behoefte van de huurder of woningzoekende. Dit kan zowel volledig digitaal als via persoonlijk contact waarbij we de klant ontmoeten bij ons op kantoor of in de wijk.

De vraag naar woningen blijft onverminderd groot. Door het nieuwe woonvindsysteem hebben wij geen inzicht meer in de actuele zoektijd. Woningzoekenden staan gemiddeld ruim 5 jaar ingeschreven voordat ze een woning vinden. In 2025 is de ambitie in ieder geval 18 woningen te bouwen. Daarnaast nemen we 63 appartementen over van Heimstaden. Verder gaan we volop 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. We gaan actief aan de slag met het leefbaarheidsfonds en het stimuleren van buurten en complexen om hier gebruik van te maken. In 2025 starten we ook met het opzetten van bredere vormen van huurdersparticipatie, zodat we van een groot groep huurders horen wat er leeft onder hen.

5. Samenwerken om dichtbij te zijn

Wij streven ernaar actief deel te nemen in sociale netwerken en als kleine organisatie minder kwetsbaar te zijn. In samenwerking met woningstichting Tubbergen en Wonen Delden werken we op verschillende gebieden samen. Alle andere samenwerkingen, zoals met Viverion en Viavie, worden uiteraard voortgezet in 2025.

De Goede Woning streeft ernaar om dicht bij onze huurders en woningzoekenden te staan en voortdurend aan hun behoeften te werken. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met alle betrokkenen. Samen zorgen we voor een aangename woonomgeving in onze gemeente.

Doorontwikkeling organisatie

We kijken ernaar uit om in mei onze nieuwe directeur-bestuurder te verwelkomen. Een van de eerste taken die ons te wachten staat, is de implementatie van het nieuwe ondernemingsplan. Dit plan, dat de koers van De Goede Woning voor de komende jaren zal uitstippelen, richt zich op het aanpakken van de woningbehoefte, het bevorderen van duurzaamheid en het waarborgen van betaalbare huisvesting voor al onze huurders.

In 2025 gaan wij aan de slag met een aantal vervolgprojecten rondom digitalisering van een aantal processen waaronder het mutatieproces. Ook wordt in 2025 verder gewerkt aan de implementatie van het nieuwe managementinformatiesysteem en wordt er vervolg gegeven aan het actieplan m.b.t. cyber security.

8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

Het jaar 2024 stond in het teken van grote maatschappelijke en politieke veranderingen. De wereldwijde geopolitieke spanningen en economische onzekerheid hadden ook hun weerslag op Nederland, met stijgende bouwkosten en rentepercentages die druk zetten op de woningmarkt. De verkiezingsuitslag bracht nieuwe beleidskoersen met zich mee, die directe gevolgen hebben voor de woningcorporatiesector, onder andere op het gebied van regie bij nieuwbouw en verduurzaming. Tegelijkertijd blijft de woningnood toenemen en staan we voor de uitdaging om niet alleen voldoende woningen te realiseren, maar deze ook betaalbaar te houden voor onze huurders.

Toch kijken we, als Raad van Commissarissen, met een positief gevoel terug op 2024. Zo ontvingen wij het visitatierapport met een positief oordeel van de visitatiecommissie over de periode 2019-2023. Ze spraken met medewerkers en belanghebbenden zoals Huurdersraad, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties in Rijssen-Holten. Het was fijn om te zien, dat er veel waardering is van alle partijen voor de inzet van De Goede Woning en dat onze kernwaarden “Dichtbij”, “Samen” en “Verantwoordelijk” herkent en erkent worden. Het geeft vertrouwen, maar biedt ook mogelijkheden om met de aangereikte aanbevelingen aan de slag te gaan.

Een belangrijke mijlpaal in 2024 was ook het besluit om het complex de Molenpoort in Rijssen aan te kopen. Hiermee zijn 63 appartementen behouden gebleven voor de huursector in Rijssen. De groep bestaande bewoners, hebben we welkom geheten bij De Goede Woning. Voor een aantal leegstaande appartementen worden nu nieuwe huurders gezocht. Deze aankoop komt boven op de al aanwezige ambitie met nieuwbouwplannen, verdere verduurzaming van het huidig bezit en betaalbaarheid van onze woningen.

Helaas kwam in 2024 ook de mededeling van onze directeur-bestuurder Erna Mobach, dat zij onze organisatie met ingang van 1 januari 2025 zou gaan verlaten. Na zes jaar moesten wij afscheid nemen van een zeer gewaardeerde bestuurder, die een cruciale rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van De Goede Woning. De procedure voor een nieuwe directeur-bestuurder is voortvarend opgepakt en we hopen dat de nieuwe bestuurder in het tweede kwartaal van 2025 aan de slag kan. De Raad van Commissarissen is erg blij, dat Evert-Jan Voortman tot die tijd bereid is de rol van interim directeur-bestuurder op zich te nemen.

Onze ambitie blijft onverminderd hoog, en het is inspirerend om te zien hoe de organisatie deze uitdaging omarmt. Met deze groeiende ambitie komt ook de noodzaak om de organisatie verder te laten meegroeien, inclusief een heroverweging van de huisvesting van onze medewerkers. De Goede Woning blijft zich ontwikkelen, en deze groei is essentieel om de toenemende woningnood het hoofd te bieden. Het is een complexe, maar cruciale opgave, waarbij we samen met alle betrokken partijen blijven werken aan duurzame en betaalbare oplossingen.

8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC

In de Toezichtvisie formuleren de Raad van Commissarissen en de Directeur Bestuurder 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 verantwoordelijkheden van de RvC in de rollen van Toezichthouder, Klankbord en Werkgever zijn in deze Toezichtvisie beschreven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

Toezicht:

De Raad van Commissarissen toetst de besluiten van de bestuurder en de realisatie en uitvoering van de strategische doelen aan de interne en externe 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 investeringsstatuut, 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 de organisatie voorziet de Raad van Commissarissen van actuele en volledige informatie met betrekking tot de onderwerpen, die de Raad van Commissarissen raken in haar toezichthouderschap.

Werkgever:

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

Klankbord:

De Raad van Commissarissen als geheel functioneert als klankbord voor de bestuurder tijdens beeldbepalende agendapunten, korte brainstormsessies tijdens vergaderingen en in aparte themabijeenkomsten. Voorbeeld hiervan is de themasessie over de duurzaamheid. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder en wordt er op verschillende thema's ook gespard met de individuele leden van de Raad van Commissarissen.

8.3 Samenstelling van de RvC per 31-12-2024

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
R.J. Cornelissen	14-2-1971	voorzitter	Volkshuisvesting Samenlevings- ontwikkeling Bewonersbelangen Ruimtelijke Ordening	Ondernemer Locohippo/ Jakkes animatiestudio	Voorzitter Gemeentelijke Adviescommissie voor omgevingskwaliteit en monumenten West Overijssel en Zuid West Drenthe, Voorzitter Holtense Handelsvereniging
Ir. J. Van Riggelen- Braakman	3-7-1961	vice voorzitter	Vastgoed Bouweducatie Scholing en advisering Woon-consumenten- organisatie	Docente Saxion Hogescholen Zelfstandig Ondernemer (Bouwwijs)	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

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
E. Hoekstra- Veenstra	01-05-1973	lid	HR en organisatiebeleid en bewonersbelangen	Ondernemer Sophistic	

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
J. Van Riggelen-Braakman	1-1-2017	1-1-2021	1-1-2025	Remuneratiecommissie (voorzitter)
H. Kreijkes	1-1-2019	1-1-2023	1-1-2027	Auditcommissie (voorzitter)
R.J. Cornelissen	1-6-2021	1-6-2025	1-6-2029	Auditcommissie
E. Hoekstra-Veenstra	01-02-2024	01-02-2028	01-02-2032	Remuneratiecommissie

Overzicht PE-punten

Naam	Aantal behaalde PE-punten 2024	Minimaal te behalen punten (gemiddeld per jaar)
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder	40	36
J. Van Riggelen-Braakman	7	5
H. Kreijkes	18	5
R.J. Cornelissen	5	5
E. Hoekstra-Veenstra	19	5

8.4 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen

De Raad van Commissarissen is het afgelopen jaar 9 keer voor een reguliere vergadering bij elkaar geweest. Aan het begin voor elke vergadering is er een vooroverleg geweest waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

Besluiten die tijdens deze reguliere vergaderingen zijn genomen:

RvC vergadering 26 februari 2024

- Benoeming E. Hoekstra-Veenstra in de Raad van Commissarissen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025.

RvC vergadering 21 mei 2024

- Goedkeuring om tot biedingsproces over te gaan complex Molenpoort
- Goedkeuring plafond te bieden koopprijs complex Molenpoort
- De RvC gaat akkoord in geval van ontstentenis van de RvC van Wonen Delden deze functie tijdelijk over te nemen
- De RvC stelt het gezamenlijk bod 2025 Rijssen-Holten vast

RvC vergadering 24 juni 2024

- De RvC keurt het jaarverslag goed
- De RvC keurt de jaarrekening goed
- De RvC verleent decharge aan het bestuur m.b.t. gevoerde beleid en jaarrekening 2023

RvC vergadering 15 juli 2024

- De RvC keurt het voorstel voor de zelfevaluatie goed
- De RvC keurt de planning van de werving van nieuw lid RvC goed
- De RvC keurt de profielschets van het nieuw lid RvC goed
- De RvC keurt de wervingstekst werving nieuw lid RvC goed

RvC vergadering 21 augustus 2024

- De RvC geeft goedkeuring aan definitieve aankoop complex Molenpoort
- De RvC geeft goedkeuring aan het eindbod en de uitgevoerde Due Diligence en de RvC gaat akkoord om over te gaan tot definitieve aankoop per 1 december 2024 onder voorwaarde financiering WSW (en daarmee impliciet goedkeuring Aw)
- De RvC gaat akkoord met de kosten van overlagen van het dak
- RvC vergadering 30 september 2024
- De RvC stelt het investeringsvoorstel vast voor 8 rijwoningen Opbroek
- De RvC gaat akkoord met de opstelling van het controleplan en de jaarrekening 2024 door Verstegen
- De RvC bevestigt het ontslag van de directeur-bestuurder Erna Mobach per 31 december 2024
- De RvC besluit aanvullend op het besluit van 5 juli 2024 het document '240919 Heimstaden' als addendum op te nemen

RvC vergadering 11 november 2024

- Informerende vergadering, geen besluitvorming

RvC vergadering 25 november 2024

- RvC besluit Treasury – voorstel voor nieuwe financiering
- De RvC keurt de begroting 2025 goed
- De RvC keurt het treasury jaarplan 2025 goed
- RvC vergadering 18 december 2024
- RvC geeft goedkeuring aan voorstel remuneratiecommissie
- De RvC benoemt Evert-Jan Voortman per 1 januari 2025 tot nieuwe interim-bestuurder van De Goede Woning
- De RvC benoemt Lieke van Buuren per 1 januari 2025 tot nieuw lid van de RvC



Naast de reguliere vergaderingen waren er in 2024 de volgende extra bijeenkomsten en ontmoetingen met stakeholders:

1 februari	Afscheidsreceptie Henk Brok medewerker De Goede Woning
13 februari	Bezoek flexwoningen in Holten
26 februari	Kennismaking met Benjamin Beerthuis, directeur van ViaVie Welzijn/Buurtkracht
5 maart	Gesprek visitatiecommissie met de RvC van De Goede Woning
18 maart	Themabijeenkomst Molenpoort
25 maart	Bezoek inspecteur AW bij DGW, gesprek met voorzitter RvC en directeur-bestuurder
28 maart	Afscheidsreceptie Ellen Woolderink (bestuurssecretaris)
10 april	WoON Twente, bijeenkomst over boardroom dynamics & solidariteit
27 juni	Bijeenkomst voor nieuwe leden huurdersraad met de Woonbond, directeur-bestuurder en voorzitter RvC
2 juli	Afscheid oude huurdersraad
2 september	Zelfevaluatie RvC onder begeleiding van Het Geweten van Toezicht
2 september	Kennismaking met de nieuwe huurdersraad
12 september	Overleg met het MT DGW met voorzitter RvC en voorzitter van de remuneratiecommissie
27 september	Vervolgoverleg met het MT DGW met voorzitter RvC en voorzitter van de remuneratiecommissie
9 oktober	Voortgangsgesprek met MT DGW met voorzitter RvC en voorzitter van de remuneratiecommissie
18 oktober	Bijeenkomst RvC en MT leden van DGW, Wonen Delden, IJsseldal Wonen en Viverion. Inhouse kennissessie Wvrv
11 november	Na RvC vergadering bijeenkomst met huurdersraad over solidariteit
14 november	Sessie actualisatie duurzaamheidsbeleid onder leiding van Joris Sprangers van BMC
15 november	Bijeenkomst RvC en bestuurders DGW, Wonen Delden en Woningstichting Tubbergen met Anne Hezemans van Bureau Vijftig
18 november	K+V workshop/intake voor nieuwe directeur-bestuurder DGW
27 november	RvC bijeenkomst WoOn Twente Solidariteit met Willem Vreeze, directeur Aedes
28 november	Afscheidsreceptie directeur-bestuurder Erna Mobach
18 december	Afscheid Janita van Riggelen als lid van de RvC

8.5 Verslag commissies

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2024 uit Herman Kreijkes voorzitter en Roland Cornelissen, 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 2024 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 rapportage 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 2023;
- Begroting 2025 inclusief een uitgebreide scenario analyse;
- Accountantsverslag 2023;
- Managementletter 2024;
- Treasuryjaarplan 2025;
- Treasury: uitbreiding mogelijke partijen (LIST);
- Procuratieregeling De Goede Woning: verhoging tekeningsbevoegdheid bestuurder in verband met grote uitgaven aan investeringen en renovatie.

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.

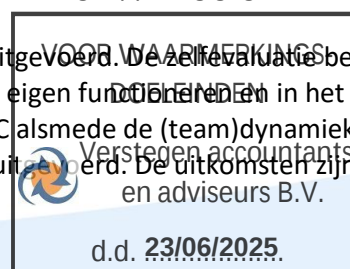
Remuneratiecommissie

In 2024 is Elisabeth Hoekstra toegetreden tot de RvC, i.v.m. het vertrek van Gabriël Kaplan. Gezien haar achtergrond en ervaring op het gebied van personeel- en organisatiebeleid is zij, samen met Janita van Riggelen, gaan deelnemen in de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie heeft in 2024 in het kader van de beoordelingscyclus drie gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder. Omdat Erna Mobach per 1 januari 2025 stopt als directeur-bestuurder van DGW, heeft de commissie in het laatste gesprek ook teruggekeken op de 6 jaar dat zij directeur-bestuurder is geweest en werd het tevens gebruikt als een evaluatiegesprek.

Het planningsgesprek vond plaats op 22 januari, het voortgangsgesprek op 2 juli en het evaluatiegesprek op 25 november. Van de gesprekken zijn de verslagen opgemaakt en hiervan is een terugkoppeling gegeven in de RvC vergadering.

De zelfevaluatie van 2024 was onder begeleiding van een extern adviseur uitgevoerd. De zelfevaluatie bestond uit twee delen. Het eerste gedeelte werd benut voor het reflecteren op het eigen functioneren. In het tweede deel werd ingezoomd op het samenspel tussen directeur-bestuurder en RvC alsmede de (team)dynamiek en persoonlijke profielen. Voor het laatste deel zijn er persoonlijkheidstesten uitgevoerd. De uitkomsten zijn



gebruikt om te komen tot de profielschets van een nieuw lid van RvC (i.v.m. vertrek van Janita van Riggelen per 1 januari 2025).

De werving & selectieprocedure voor het nieuwe lid was door de RvC zelf verzorgd en is goed verlopen. De gekozen kandidaat was in 2024 goedgekeurd door de Autoriteit Wonen en daarmee gaat Lieke van Buuren per 1 januari 2025 toetreden als lid van de RvC.

In 2024 is er tevens een werving & selectieprocedure opgestart voor de werving van de opvolging van Erna. Hiervoor is een extern bureau ingeschakeld. Voor de tussenliggende periode is er gekozen voor een interne interim oplossing. Het MT neemt tijdelijk waar en Evert-Jan Voortman (Manager Vastgoed) is benoemd als tijdelijke interim directeur-bestuurder. De verdere selectieprocedure wordt in 2025 afgerond.

8.6 Tot slot

De RvC wil de bestuurder Erna Mobach, het MT bestaande uit Ard Ligtenberg, Evert-Jan Voortman en Linda Luimes, en alle medewerkers hartelijk bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in 2024. Dit jaar stond in het teken van groei, veranderingen en uitdagende ontwikkelingen. De organisatie heeft opnieuw hard gewerkt en een waardevolle bijdrage geleverd aan de woningmarkt in Rijssen-Holten, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en de uitbreiding van het woningaanbod.

De bestuurder heeft samen met het MT en medewerkers het jaarverslag over 2024 opgesteld, waarin ook de door Verstegen gecontroleerde jaarrekening is opgenomen. De RvC kan zich volledig vinden in het jaarverslag van het bestuur en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid. De jaarrekening wordt hierbij vastgesteld. De RvC heeft vastgesteld dat de middelen van De Goede Woning uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Alle activiteiten van De Goede Woning waren gericht op het versterken van de woningmarkt en leefbaarheid, in lijn met de wettelijke kaders en de statuten van de stichting. Daarbij zijn op het gebied van beleggingen en verbintenissen geen risicovolle posities ingenomen.

De leden van de RvC verklaren wederom integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. Met dit verslag vertrouwt de RvC erop te voldoen aan de wettelijke vereisten voor verslaglegging door de RvC van een woningcorporatie. Daarnaast hoopt de RvC hiermee alle belanghebbenden van De Goede Woning op een transparante en inzichtelijke manier verantwoording af te leggen over haar werkzaamheden.

8.7 Ondertekening

Rijssen, 23 juni 2025

De Raad van Commissarissen

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter RvC

H. (Herman) Kreijkes

E. (Elisabeth) Hoekstra-Veenstra

L. (Lieke) van Buuren

DEEL B JAARREKENING 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**.

KENGETALLEN

Woningbezit

	2024	2023	2022	2021	2020
Woning/woongebouwen	1.534	1.515	1.496	1.498	1.499
Garages	69	70	70	71	71
Overig onroerend goed	1	1	1	1	1
	<u>1.604</u>	<u>1.586</u>	<u>1.567</u>	<u>1.570</u>	<u>1.571</u>

	2024	2023	2022	2021	2020
Nieuwbouw	21	-	-	-	15
Verworven	-	1	-	-	31
Verkocht	1	-	1	1	5
Uit exploitatie	2	-	1	-	-
Naar voorraad	-	2	1	-	-

	2024	2023	2022	2021	2020
Planmatig en groot onderhoud per VHE	1.436	985	1.049	1.580	790
Klachten- en mutatie onderhoud per VHE	474	617	701	734	616

Het verhuren van woningen

	2024	2023	2022	2021	2020
Gemiddeld aantal reacties	239,00	145,00	89,00	59,00	32,00
Verhuringen	92,00	106,00	75,00	76,00	119,00
Huurachterstand in %	0,59	0,71	0,65	0,38	0,49
Huurderving (€)					
leegstand in %	0,67	0,92	0,31	0,22	0,22

Financiële continuïteit

	2024	2023	2022	2021	2020
Solvabiliteit marktwaarde (%)	78,00	80,00	85,00	86,00	84,00
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	61,00	58,00	73,00	67,00	61,00
Rente dekkingsgraad	5,10	9,10	5,80	4,20	5,10
Loan to value marktwaarde (%)	19,00	19,00	13,00	14,00	16,00
Loan to value beleidswaarde (%)	35	43	25	32	39
Dekkingsratio (%)	22	21	13	16	20
Onderpandratio (%)	23	21	13	17	20
Leningen per vhe (€)	27.869	26.779	20.830	21.700	21.900

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Personele bezetting

Totaal personeelsbezetting in fte's

	2024	2023	2022	2021	2020
a. bedrijfsvoering	3,22	2,22	2,22	2,22	2,65
b. vastgoed	3,89	3,44	3,44	3,45	3,45
c. wonen	5,83	5,33	4,67	4,28	1,21
d. secretariaat	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
e. directeur-bestuurder	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
f. beleid	0,67	-	-	-	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	229.588.826	209.153.808
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.649.557	6.295.568
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	119.077	2.598.775
	<u>236.357.460</u>	<u>218.048.151</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	965.752	1.035.881
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	109.683	-
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>237.432.895</u>	<u>219.084.032</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	239.911
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	100.405	101.354
Belastingen en premies sociale verzekeringen	529.628	549.894
Overige vorderingen en overlopende activa	791.976	139.720
	<u>1.422.009</u>	<u>790.968</u>
Liquide middelen (6)	1.058.239	895.954
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.480.248</u>	<u>1.926.833</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>239.913.143</u></u>	<u><u>221.010.865</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	115.542.889	108.485.773
Overige reserves	61.843.560	100.268.008
Resultaat boekjaar	9.837.941	-31.367.332
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	187.224.390	177.386.449
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.753.085	-
Overige voorzieningen	20.602	17.582
TOTAAL VOORZIENINGEN	3.773.687	17.582
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan overheid	3.000.000	-
Leningen kredietinstellingen en overige leningen	40.517.113	41.403.308
Overige schulden	34.893	36.590
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	43.552.006	41.439.898
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan kredietinstellingen	2.869.510	769.510
Schulden aan leveranciers	813.141	601.219
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	829.514	568
Overlopende passiva	850.895	795.639
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	5.363.060	2.166.936
TOTAAL PASSIVA	239.913.143	221.010.865

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	11.008.900	10.490.051
Opbrengsten servicecontracten	(12)	223.617	220.325
Lasten servicecontracten	(13)	-226.416	-220.325
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.048.893	-911.471
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.742.797	-3.112.782
Overige directe operationele lasten	(16)	-491.775	-445.096
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.722.636	6.020.702
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	620.000	190.000
Verkoopkosten		-8.760	-3.218
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-361.490	-167.054
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		249.750	19.728
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.150.532	-1.058.867
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	9.574.482	-35.507.759
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.423.950	-36.566.626
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	162.263	122.678
Kosten overige activiteiten	(21)	-24.655	-23.145
Nettoresultaat overige activiteiten		137.608	99.533
Overige organisatiekosten	(22)	-393.109	-338.974
Leefbaarheid	(23)	-279.587	-236.374
Bedrijfsresultaat		10.861.248	-31.002.011
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	51.683	34.344
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.164.407	-949.559
Financiële baten en lasten		-1.112.724	-915.215
Resultaat voor belastingen		9.748.524	-31.917.226
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(26)	89.417	549.894
Resultaat na belastingen		9.837.941	-31.367.332

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	11.004.520		10.487.197	
Vergoedingen	252.293		218.940	
Overige bedrijfsontvangsten	149.809		121.261	
Ontvangen interest	16.146		-	
Saldo ingaande kasstromen		11.422.768		10.827.398
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.251.845		-1.134.994	
Onderhoudsuitgaven	-2.669.684		-2.285.658	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.866.905		-1.572.847	
Betaalde interest	-1.094.049		-743.489	
Sectorspecifieke heffing	-12.614		-45.281	
Leefbaarheid	-66.361		-34.432	
Vennootschapsbelasting	-		987.821	
Saldo uitgaande kasstromen		-6.961.458		-4.828.880
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.461.310		5.998.518
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		620.000		186.165
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-316.727		-7.196.424	
Verbeteruitgaven	-8.061.443		-11.260.930	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-740.000		-	
Investerings overig	-20.350		-8.376	
Externe kosten bij verkoop	-10.995		-	
Verwerving van materiële vaste activa		-9.149.515		-18.465.730
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-8.529.515		-18.279.565
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.529.515		-18.279.565
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		6.000.000		13.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-1.769.510		-2.269.510
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.230.490		10.730.490

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 23/06/2025

	2024		2023	
	€	€	€	€
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>162.285</u>		<u>-1.550.557</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	895.954		2.446.512	
Liquide middelen per 31 december	<u>1.058.239</u>		<u>895.954</u>	
		<u>162.285</u>		<u>-1.550.557</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens 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 23 juni 2025.

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.

Schattingen

In tegenstelling tot voorgaande jaren is met ingang van 2024 een sectorbrede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gemiddelde disconteringsvoet 2023 bedroeg 7,57% voor DAEB en 7,51% voor niet-DAEB. De disconteringsvoet 2024 bedraagt 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB. Dit betreft een schattingswijziging en is als zodanig verwerkt in de beleidswaarde 2.0 in 2024.

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. Indien 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.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING 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 aangaande 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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde 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 waarderen marktwaarde").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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 waarden marktwaarde voor reguliere 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 niet reguliere woongelegenheden (flexwoningen), maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Christelijke Woningstichting De Goede Woning verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij Flexwoningen, BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 gededestveerd 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de poste 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid 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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van niet reguliere woongelegenheden (flexwoningen), maatschappelijk vastgoed, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

-
- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
 - 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
 - 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
 - 4 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Goede Woning. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Clustering als gevolg van ingrijpende verbouwing zijn alleen voor het onderhoudsdeel (instandhouding) ingerekend;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.
 - 5 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

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.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen 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 indien 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 initiële verkrijgings- of 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 indien 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds 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 inzake 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 reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid 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.

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-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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 oninbaarheid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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 indien 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 teneinde 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 kosten-verdeelstaat 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 derden 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 verhuurdersheffing, 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 overheidshoeffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing 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.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (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 inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden 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, indien 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 indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien 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 2024 " 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. **23/06/2025**

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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.

GESCEIDEN 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 (2024: > € 879,66) 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	209.153.809	231.973.643	6.295.568	7.027.235
<i>Mutaties</i>				
Onrendabele investeringen	-2.995.276	-	-	-
Investerings reguliere verbeteringen	768.488	1.306.568	-	1.509
Investerings projectmatige verduurzaming	8.080.635	10.186.128	-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.995.276	-3.261.515	-	-
Waardeverandering via het resultaat	9.216.320	-34.774.584	358.163	-733.176
Overboeking naar in ontwikkeling	-104.311	-	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-	-4.174	-
Herclassificatie naar voorraad woningen	-	-239.911	-	-
Nieuwbouw van in ontwikkeling	2.595.464	3.963.479	-	-
Verkoop	-121.579	-	-	-
Totaal mutaties 2024	20.435.017	-22.819.835	353.989	-731.667
Boekwaarde per 31 december	229.588.826	209.153.808	6.649.557	6.295.568

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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 waarderingsultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 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 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor De Goede Woning bedraagt het validatie effect in corop regio Twente conform de Fakton effectenrapportage d.d. 18 april 2025 -2,5%.

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 2024.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	13,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1.504- 2.327	1.504- 2.327	1.504- 2.327	1.504- 2.327	1.504- 2.327	1.504- 2.327	1.504- 2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1.303- 2.426	1.303- 2.426	1.303- 2.426	1.303- 2.426	1.303- 2.426	1.303- 2.426	1.303- 2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeneheid (extramuraal) bij doorexploiteerscenario	1.243- 2.481	1.243- 2.481	1.243- 2.481	1.243- 2.481	1.243- 2.481	1.243- 2.481	1.243- 2.481
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenario	854- 1.242	854- 1.242	854- 1.242	854- 1.242	854- 1.242	854- 1.242	854- 1.242
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenario	755- 1.405	755- 1.405	755- 1.405	755- 1.405	755- 1.405	755- 1.405	755- 1.405
Beheerkosten – EGW	542	542	542	542	542	542	542
Beheerkosten – MGW	532	532	532	532	532	532	532
Beheerkosten – zorgeneheid (extramuraal)	491	491	491	491	491	491	491
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (percentage van de WOZ- waarde met waarde	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment		6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie, midden segment		7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%	3,00%
Huurindex – geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	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%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e. v
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,91 per m² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 14,89 per m² 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e. v
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 67,67 per jaar (parkeerplaats), € 227,82 per jaar (garagebox)						
Beheerkosten	€ 33,83 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	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e. v
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,84 per m² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 14,89 per m² 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. 23/06/2025

Full taxatie

Christelijke Woningstichting De Goede Woning waardeert haar niet reguliere woningen (flexwoningen), 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. 2024	Exit Y. 2023	Vershil
2700	Veeneslagen	9,89%	9,64%	0,00%	10,00%	10,57%	-0,57%
2900	Wierdensestraat	8,67%	6,50%	-1,92%	7,00%	7,00%	0%
3000	Wierdensestraat	9,51%	7,00%	-2,26%	7,50%	7,50%	0%
3001	Wierdensestraat	9,51%	7,00%	-2,26%	7,50%	7,50%	0%
3900	Schoolstraat	8,67%	6,00%	-2,42%	6,50%	6,50%	0%
4600	Akkerwinde*	8,74%	5,75%	-2,99%	6,25%		

* o.b.v. uitponden

De discontovoet is naar beneden bijgesteld omdat de alternatieve aanwendbaarheid en/of kwaliteit van de complexen goed is. Daardoor is het risico op toekomstige verhuurbaarheid lager.

Schematische vrijheid

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Christelijke Woningstichting De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

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

	2024	2023
Eengezinswoningen (EGW)	81.310.768	57.310.107
Meergezinswoningen (MGW)	39.335.530	30.041.538
Maatschappelijk onroerend goed	627.688	645.185
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.084.747	6.919.657
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.156.916	2.124.063
Parkeergelegenheden	338.131	371.471
Totaal	131.853.780	97.412.021
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	-236.238.382	-242.886.078
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-104.384.602	-145.474.057

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: totaal € 131.854.000. De beleidswaarde van de woningen die gewaardeerd zijn o.b.v. de basisversie van het handboek bedraagt € 123.803.000. De Goede Woning heeft daarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	
1	Gemiddelde streefhuur per maand per woning	€ 685
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.412
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 946
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	13
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	n.v.t.

1. Streefhuur

De streefhuur van de Daeb woningen is gemiddeld 60% van de maximale huur, niet Daeb woningen gemiddeld 87%. Het streefhuurbeleid heeft als uitgangspunt dat 75% van de Daeb woningen wordt afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens (prijsspeil 2024 € 650,44). In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 95,6% van de streefhuur.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Klachtenonderhoud
- Functionele toerekening

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4 of lager).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Goede Woning conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Daarbij wordt een periode van actualisatie van de conditiemetingen gehanteerd van 3 jaar. Elk jaar wordt 1/3 deel van alle complexen opnieuw opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Deze werkzaamheden worden gebundeld en begroot als groot onderhoud. Bij groot onderhoud wordt ook gekeken naar verduurzaming. Omdat alleen het instandhoudingsdeel (onderhoud) moet worden ingerekend wordt hier de vergelijkbare fiscale verdeling onderhoud en verbetering gevolgd. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de MJOB wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit (jaren)
Schilderwerk	7
Installaties	15-24
Keukens	18
Badkamers	20
Toiletten	20
Dakvervanging (*)	50-60
Kozijnvervanging (kunststof/aluminium/hout) (*)	25-75
Gevelonderhoud (*)	50-60
(*) Maakt onderdeel uit van groot onderhoud. Dit wordt periodiek tussen de 50-60 jaar uitgevoerd gelijk met gepland overig onderhoud.	

VOORWAARMERKINGS-
DOELLEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud en klachtenonderhoud

De in de MJOB opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Functionele toerekening

Op basis van de kostenverdeelstaat is 27% toegerekend aan onderhoud (basis verdeelsleutel is aantal FTE per 31-12-2024).

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie en eventuele sloop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw/ aankoop en verkoop is buiten beschouwing gelaten.
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (conditiescore 4 of lager).
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is alleen meegenomen voor het onderhoudsdeel. Hier is de meest recente fiscale verdeling onderhoud en verbetering aangehouden.
4. Levensduur van complexen is verlengd/doorgetrokken naar 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2025. Vanuit de functionele kostenverdeling is 46% toegerekend.

4. EFG-Label

De Goede Woning heeft voor de eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de MJOB. Deze verhuureenheden worden de komende 4 jaar verduurzaamd of krijgen groot onderhoud (uiterlijk in 2028). De uitfasering van de EFG labels is daarmee al ingecalculleerd in de begroting.

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De conditiescore van de complex is minimaal 4 (of lager).

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.384.000 hoger
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 9.910.000 lager
Gemiddelde totaal jaarlijkse onderhoudslasten en/of beheerlasten per woning	€ 100 hoger	€ 5.881.000 lager
Gemiddelde totaal jaarlijkse onderhoudslasten en/of beheerlasten per woning	€ 100 lager	€ 5.881.000 hoger
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 12.878.000 lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 15.117.000 hoger

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.598.775	489.017
<i>Mutaties</i>		
Investerings	446.728	7.232.104
Onrendabele top	-1.155.256	-1.058.867
Subsidies	-42.000	-100.000
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-2.595.464	-3.963.479
Overboeking in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling	108.485	-
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	757.809	-
Totaal mutaties 2024	-2.479.698	2.109.758
Boekwaarde per 31 december	119.077	2.598.775

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.702.219	1.769.632
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-666.338	-648.599
Herrekende stand per 1 januari	1.035.881	1.121.033
<i>Mutaties</i>		
Investerings	19.024	8.376
Afschrijvingen	-89.153	-93.528
Totaal mutaties 2024	-70.129	-85.152
Boekwaarde per 31 december	965.752	1.035.881

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw	€ 853.049
Werkruimte servicemedewerker	€ 4.601
Automatisering	€ 42.633
Inventaris	€ 19.138
Bedrijfsauto's	€ 42.633
Gereedschap	€ 3.877

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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:

- grond: geen afschrijving
- kantoorgebouw (componentenbenadering)
- automatisering: 3-5 jaar
- inventaris kantoor: 5-10 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- gereedschap: 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2024	2023
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Toename	109.683	-
Stand per 31 december	109.683	-

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen en is gevormd voor de verrekenbare verliezen. De nominale waarde is € 123.030 contant gemaakt tegen 1,97% (gemiddelde rentevoet langlopend vreemd vermogen minus 25,8% vennootschapsbelasting). 2027 is het jaar waarin het verlies kan worden verrekend conform de begroting.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad ten behoeve van verkoop	-	239.911

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	64.952	75.542
Vertrokken huurders	35.453	25.812
	100.405	101.354
	VOOR WAARDERINGSDOELEINDEN	



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2024 bedraagt 0,59% (2023 0,71%) van de ontvangen huren. Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2024.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	529.628	549.894
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overlopende activa	791.976	139.720
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde waarborgsom aankoop*	740.000	-
Te verrekenen servicekosten	-	7.427
Vooruitbetaalde assurantiepremie	13.767	10.792
Bijdragen woningaanpassingen	575	-
Provinciale subsidie Flexwoningen	-	100.000
Diverse vorderingen	37.634	21.501
	791.976	139.720

* Betreft waarborgsom aankoop 63 woningen complex de Molenpoort in Rijssen (levering 10-1-2025).

6. Liquide middelen

Rabobank RC	158.239	195.954
Rabobank doelrekening	900.000	700.000
	1.058.239	895.954

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet DAEB vastgoed in exploitatie

31-12-2024	31-12-2023
€	€
114.205.339	107.250.831
1.337.550	1.234.942
<u>115.542.889</u>	<u>108.485.773</u>

Stand per 1 januari 2024
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop
Mutatie boekjaar
Stand per 31 december 2024

DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
€	€	€
107.250.831	1.234.942	108.485.773
-93.985	-	-93.985
7.048.493	102.608	7.151.101
<u>114.205.339</u>	<u>1.337.550</u>	<u>115.542.889</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
Mutatie herwaarderingsreserve
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop
Stand per 31 december

2024	2023
€	€
100.268.008	66.769.958
-31.367.332	-2.357.408
-7.151.101	35.719.255
93.985	136.203
<u>61.843.560</u>	<u>100.268.008</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€	€
<i>Voorzieningen onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	-	3.261.515
Dotatie	3.753.085	-
Onttrekking	-	-3.261.515
Stand per 31 december	3.753.085	-

Overige voorzieningen

Voorziening jubileumuitkeringen	20.602	17.582
---------------------------------	--------	--------

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	17.582	24.827
Mutatie	3.020	-7.245
Stand per 31 december	20.602	17.582

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Schulden aan overheid

Schulden aan overheid	3.000.000	-
-----------------------	-----------	---

	2024	2023
	€	€

Schulden aan overheid

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	3.000.000	-
Langlopend deel per 31 december	3.000.000	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Leningen kredietinstellingen en overige leningen		
Lening kredietinstellingen	39.832.732	40.702.241
Agio Vestia lening	684.381	701.067
	<u>40.517.113</u>	<u>41.403.308</u>

	2024	2023
	€	€

Lening kredietinstellingen

Stand per 1 januari	41.471.751	30.741.261
Opgenomen gelden	3.000.000	13.000.000
Aflossing	-1.769.509	-2.269.510
Stand per 31 december	<u>42.702.242</u>	<u>41.471.751</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.869.510	-769.510
Saldo per 31 december	<u>39.832.732</u>	<u>40.702.241</u>

Agio Vestia lening

Stand per 1 januari	701.067	717.665
Vrijval	-16.686	-16.598
Saldo per 31 december	<u>684.381</u>	<u>701.067</u>

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de leningenportefeuille is uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (bedragen x 1.000). Dit is inclusief de overheidslening (€ 3 mln).

Rentepercentage	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
0% - 1%	7.538.707	tot 1 jaar	-	< 5 jaar	7.758.000
1% - 2%	5.008.000	1 tot 5 jaar	288.707	> 5 jaar	37.944.242,00
2% - 3%	7.446.974	5 tot 10 jaar	1.789.936		
3% - 4%	24.895.994	> 10 jaar	9.910.000		
4% - 5%	812.567	Geen	33.713.599		
45.702.242		45.702.242		45.702.242	

De looptijd van de leningen is 15 jaar met een gemiddelde rente van 2,65%. De marktwaarde van de leningen bedroeg per 31-12-2024 (exclusief opgelopen rente) € 50,1mln. (2023 € 43,1 mln.).

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>34.893</u>	<u>36.590</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN


 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

	2024	2023
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	36.590	38.899
Boekwaarde per 1 januari	36.590	38.899
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.697	-2.309
Saldo per 31 december	34.893	36.590

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	2.869.510	769.510

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	813.141	601.219
-------------	---------	---------

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

Omzetbelasting	824.877	568
Loonheffing en premies sociale verzekering	4.637	-
	829.514	568

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	850.895	795.639
---------------------	---------	---------

Overlopende passiva

Nog te betalen opnamekosten energielabels	-	57.394
Vakantiedagen	44.708	44.337
Accountantskosten	27.779	32.702
Nog te betalen onderhoudskosten	104.090	76.100
Niet vervallen rente overheid	69.164	-
Niet vervallen rente kredietinstellingen	516.393	495.927
Te verrekenen servicekosten	22.474	-
Vooruitontvangen huur	46.409	50.475
Diversen	19.878	38.704
	850.895	795.639

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in een obligoheffing van € 12.614.

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 2024 heeft De Goede Woning een aangegane obligolening van € 1.105.000 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 31-12-2024 € 2.000.000, -

Het rentetarief van de roll-over lening bedraagt het EURIBOR-tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% 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 54 maanden op 13 november 2024. De maandelijkse kosten bedragen € 298 per maand.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum zijn er verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling. Het betreft de aankoop van 63 appartementen in complex de Molenpoort te Rijssen (levering 10-1-2025). De totale niet uit de balans blijvende verplichting voor dit project bedraagt € 14,8 miljoen. Hiervan is in 2024 een waarborgsom van betaald van € 740.000, welke onder de post 'Vorderingen' is verantwoord op de balans. Voor de aankoop per 10 januari 2025 zijn in december 4 leningen aangetrokken van elk € 4 miljoen. Daarnaast is een verplichting aangegaan voor de verduurzaming van complex 7. Een deel van de uitvoering is doorgeschoven naar 2025 voor een bedrag van € 3,4 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed. Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR op lange termijn (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door De Goede Woning een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,5% (€ 8,6 miljoen). En daarmee zou de LTV stijgen tot 36,3% (bij een grenswaarde van maximaal 70%).
- De ICR zal in 2025 en 2026 met respectievelijk 0,23 en 0,37 punten dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,3 eind 2026 (bij een grenswaarde van minimaal 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van De Goede Woning te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Op 3 juni 2025 heeft minister Keijzer besloten het wetsvoorstel huurbevriezing niet in te dienen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	10.955.791	10.477.155
Garages	36.525	35.391
Maatschappelijk vastgoed	86.860	84.450
	<u>11.079.176</u>	<u>10.596.996</u>
Huurderving wegens leegstand	-66.587	-94.306
Huurderving wegens oninbaarheid	-3.689	-12.639
	<u>11.008.900</u>	<u>10.490.051</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige leveringen en diensten	<u>223.617</u>	<u>220.325</u>
13. Lasten servicecontracten		
Overige leveringen en diensten	<u>226.416</u>	<u>220.325</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	41.019	45.506
Toegerekende lonen en salarissen	447.846	377.035
Toegerekende sociale lasten	69.910	63.926
Toegerekende pensioenlasten	45.420	47.126
Toegerekende beheerkosten	444.698	377.878
	<u>1.048.893</u>	<u>911.471</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. 23/06/2025

	2024	2023
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	943.381	764.270
Sociale lasten	159.102	133.475
Pensioenlasten	109.836	97.356
Overige personeelskosten	178.784	127.387
	<u>1.391.103</u>	<u>1.122.488</u>

De stijging van de personeelslasten wordt verklaard door de stijging van de lonen conform CAO loondiensten en de uitbreiding van personeel.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 18 werknemers in dienst (2023:17). dit aantal is gebaseerd op 13,7 fulltime equivalenten (2023: 12,7).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud *	2.302.835	1.561.528
Klachten- en mutatieonderhoud *	760.898	978.384
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	34.966	33.691
Toerekening indirecte kosten	644.098	539.179
	<u>3.742.797</u>	<u>3.112.782</u>

* M.i.v. 2024 wordt contractonderhoud (€ 302.049) onder planmatig verantwoord (2023: € 280.005). De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

16. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	293.607	271.381
Waterschapslasten	115.718	105.023
Verzekeringen	67.994	55.143
Contributie landelijke federatie	14.456	13.549
	<u>491.775</u>	<u>445.096</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2024 zijn 3 woningen verkocht waarvan er ultimo 2023 twee op de balans staan onder de voorraad woningen bestemd voor verkoop. Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

In 2024 zijn 3 woningen verkocht, waarvan er eind 2023 2 leegstonden (voorraad).

Verkoopopbrengst	620.000	190.000
Af: Verkoopkosten	-8.760	-3.218
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-361.490	-167.054
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>249.750</u>	<u>19.728</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele investeringen nieuwbouw- en verbeterprojecten	-4.150.532	-1.058.867
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.574.482	-35.507.759
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst bemiddeling glasfonds	28.833	28.309
Zonnepanelen	78.856	53.795
EPV vergoeding	42.387	27.666
Zonwering De Reling	5.237	5.547
Parkeerplaatsen	5.371	5.220
Resultaat verzekeringsschades	1.579	2.141
	162.263	122.678
21. Kosten overige activiteiten		
Kosten bemiddeling glasfonds	24.655	23.145
22. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	156.246	127.672
Treasury	62.386	37.051
Jaarverslaglegging en control	122.691	107.684
Personeel en organisatie	30.976	13.552
Heffing AW	8.196	7.734
Obligoheffing	12.614	45.281
	393.109	338.974
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	60.633	58.818
Fiscale advisering	27.550	24.118
Overige werkzaamheden	1.098	-
Meerwerk controle voorgaand jaar	7.845	3.445
	97.126	86.381
23. Leefbaarheid		
Overige uitgaven leefbaarheid	59.971	43.192
Toerekening indirecte kosten	219.616	193.182
	279.587	236.374

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDENVerstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	33.644	16.147
Rente disagio Vestia lening	16.686	16.598
Rente diversen	1.353	1.599
	<u>51.683</u>	<u>34.344</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente overheid	-69.164	-
Rente kredietinstellingen	-1.095.243	-949.559
	<u>-1.164.407</u>	<u>-949.559</u>

26. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake 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:

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-20.266	549.894
Mutatie actieve belastinglatentie	109.683	-
	<u>89.417</u>	<u>549.894</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

De aansluiting tussen het commerciële en belastbare bedrag is als volgt (bedragen x 1.000):

Commercieel resultaat voor belastingen		9.748.525
Bij: Fiscaal hoger boekwinst verkopen	5.220	
Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	3.020	
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	<u>126.353</u>	
		134.593
Af: Fiscaal hoger afschrijvingen	147.591	
Fiscaal geen waardeveranderingen	5.423.950	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	4.601.301	
Fiscale correctie loonkostenactivering	57.500	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	<u>4.445</u>	
		10.234.787
Belastbare winst		<u>-351.669</u>
Extra comptabele correcties		
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	254.970	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	<u>5.232</u>	
		260.202
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.600	
Generieke rentaftrekbeperking	<u>129.408</u>	
		135.008
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		<u>-476.863</u>
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		<u>-476.863</u>
AF: Voorlopige aangifte d.d. 27-01-2024	516.743	
Voorlopige aangifte d.d. 10-02-2024	<u>-516.743</u>	
Te betalen vennootschapsbelasting		<u>0</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

7 Gescheiden winst- en verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.647.526	361.374	10.142.515	347.536
Opbrengsten servicecontracten	202.335	21.282	202.408	17.917
Lasten servicecontracten	-205.124	-21.292	-202.408	-17.917
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.021.370	-27.523	-885.996	-25.475
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.656.712	-86.085	-2.984.111	-128.671
Overige directe operationele lasten	-478.290	-13.485	-432.957	-12.139
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.488.365	234.271	5.839.451	181.251
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	620.000	-	190.000	-
Verkoopkosten	-8.760	-	-3.218	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-361.490	-	-167.054	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	249.750	-	19.728	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.150.532	-	-1.058.867	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.216.319	358.163	-34.774.583	-733.176
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.065.787	358.163	-35.833.450	-733.176
Opbrengsten overige activiteiten	158.771	3.492	119.540	3.138
Kosten overige activiteiten	-23.908	-747	-23.145	-
Nettoresultaat overige activiteiten	134.863	2.745	96.395	3.138
Overige organisatiekosten	-381.933	-11.176	-331.001	-7.972
Leefbaarheid	-269.049	-10.538	-228.408	-7.966
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	51.683	-	34.344	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.164.407	-	-949.559	-
Financiële baten en lasten	-1.112.724	-	-915.215	-
Resultaat voor belastingen	9.175.059	573.465	-31.352.500	-564.725
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	89.417	-	533.397	16.497
Resultaat na belastingen	9.264.476	573.465	-30.819.103	-548.228

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

8 Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.642.075	362.445	10.139.680	347.517
Vergoedingen	231.516	20.777	200.227	18.713
Overige bedrijfsontvangsten	146.544	3.265	118.130	3.131
Ontvangen interest	16.146	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	11.036.281	386.487	10.458.037	369.361
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.214.290	-37.555	-1.076.669	-58.325
Onderhoudsuitgaven	-2.618.404	-51.280	-2.175.033	-110.625
Overige bedrijfsuitgaven	-1.810.898	-56.007	-1.525.661	-47.186
Betaalde interest	-1.094.049	-	-743.489	-
Sectorspecifieke heffing	-12.614	-	-45.281	-
Leefbaarheid	-65.936	-425	-32.101	-2.331
Vennootschapsbelasting	-	-	958.186	29.635
Saldo uitgaande kasstromen	-6.816.191	-145.267	-4.640.048	-188.832
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.220.090	241.220	5.817.989	180.529
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	620.000	-	186.165	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-316.727	-	-7.196.424	-
Verbeteruitgaven	-8.061.443	-	-11.260.930	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-740.000	-	-	-
Investerings overig	-20.350	-	-8.376	-
Externe kosten bij verkoop	-10.995	-	-	-
Verwerving van materiële vaste activa	-9.149.515	-	-18.465.730	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.529.515	-	-18.279.565	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.529.515	-	-18.279.565	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	6.000.000	-	13.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.769.510	-	-2.269.510	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.230.490	-	10.730.490	-
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-78.935</u>	<u>241.220</u>	<u>-1.731.086</u>	<u>180.529</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

9 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 in 2025 als volgt te verwerken:

Resultaat	9.837.941
Toevoeging aan de overige reserves	<u>9.837.941</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

WNT-VERANTWOORDING 2024 CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING DE GOEDE WONING

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 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 € 137.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 20.550 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.700. Deze maxima worden niet overschreden.

De Goede Woning valt in klasse C van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aangezien De Goede Woning tussen 1.501-2.500 VHE heeft en de gemeente Rijssen-Holten minder dan 40.000 inwoners heeft. De Goede Woning heeft iets meer dan 1.500 VHE. Het bezoldigingsmaximum voor klasse C is €137.000,-.

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.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**H.G.G.
Mobach-
Donderwinkel**

Functiegegevens

Aanvang en einde functie vervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/1 - 31/12
0,889
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

100.171
14.570

Subtotaal

114.741

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

121.778

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

114.741

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functie vervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
Bestuurder
1/1 - 31/12
0,889
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

89.183
13.140

Subtotaal

102.323

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

116.466

Bezoldiging

102.323

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	R.J. Cornelissen	J. van Riggelen- Braakman	H. Kreijkes	E.Hoekstra- Veenstra
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	26/2- 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.280	9.520	9.520	8.863
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	11.566
	-	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	R.J. Cornelissen	J. van Riggelen- Braakman	H. Kreijkes	G. Kaplan
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.200	13.800	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	19.650	13.100	13.100

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

Ondertekening van de jaarrekening

Rijssen, 23 juni 2025

Directeur-bestuurder

C. (Carin) Hemeltjen

Raad van commissarissen voor akkoord

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter

H. (Herman) Kreijkes

E. (Elisabeth) Hoekstra - Veenstra

L. (Lieke) van Buuren

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 23/06/2025

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**.

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 24 juni 2024. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **23/06/2025**

Aan de raad van commissarissen van
Christelijke Woningstichting De Goede Woning

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Christelijke Woningstichting De Goede Woning opgenomen in hoofdstuk 4.2 van het bestuursverslag. De door Christelijke Woningstichting De Goede Woning 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. 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.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Christelijke Woningstichting De Goede Woning, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming met onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. 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 de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Christelijke Woningstichting De Goede Woning opgenomen in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag. 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning 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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning.

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 Christelijke Woningstichting De Goede Woning haar continuïteit niet langer kan handhaven.

**Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 65 en 66 (waarderingsgrondslagen vastgoedbeleggingen). 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 marktwaaarde. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
23 juni 2025 15:18 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA