



DEGOEDEWONING

2024

Jaarstukken De Goede Woning 2024

## Voorwoord

Samen werken aan Wonen is de veelzeggende titel van ons ondernemingsplan 2021-2025. Alleen door samen te werken met anderen kunnen we onze opgave realiseren. In 2024 hebben we hier hard aan gewerkt. Zo hebben we de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen verstevigd. Dat vinden we belangrijk, omdat veel cliënten van zorginstellingen in woningen van De Goede Woning wonen. In 2024 hebben we bijvoorbeeld de samenwerkingsovereenkomst getekend voor [Villa Eigenwijze](#), een kleinschalige woonvoorziening voor 16 jongvolwassenen met een zorgvraag.

In december hebben we in het plan 'Meer voor Meerzicht 2035' medeondertekend. Dit is een gezamenlijke aanpak van woningcorporaties, gemeente en zorg- en onderwijsinstellingen rond verduurzaming van woningen, verbetering van de woonomgeving en aandacht voor leefbaarheid. Dit betekent dat plannen op elkaar worden afgestemd of samen worden opgesteld. Als een corporatie aan de slag gaat met woningen, kijkt de gemeente hoe daarbij de openbare ruimte verbeterd kan worden. Waar mogelijk haken de partners aan bij initiatieven van bewoners en organiseren bijeenkomsten om met bewoners te bespreken wat nodig is voor de wijk. De eerste resultaten zijn al zichtbaar. Samen met inZet houden we in onze projectwoning in Laveibos gesprekken voor bewoners. Bewoners kunnen in deze woning terecht voor vragen, maar ook om elkaar te ontmoeten. Er worden activiteiten georganiseerd en er zijn initiatieven ontstaan voor de buurt, zoals een 'prik'ploeg die de omgeving schoonhoudt. Ook werken we in Meerzicht mee aan de pilot Preventie in de Praktijk (PiP). Daarbij werken partijen met een bewoner die een vraag heeft samen aan een oplossing. We werken samen met de VVE's aan de voorbereidingen voor de verduurzaming van de Bossenflats en in de Bergenbuurt trekken we samen op met Vidomes rond de verduurzaming van woningen. In de wijk Buytenwegh zijn de voorbereidingen begonnen voor een gebiedsgerichte aanpak. Zie [Wijk Samen Buytenwegh](#).

Bij de verduurzaming van woningen zijn we volgens het proces 'de bewonersreis' gaan werken, wat betekent dat we bewoners al vanaf het allereerste begin betrekken. Dit proces heeft samen met bewoners vorm gekregen. Nog voordat er een plan ligt gaan we met bewoners in gesprek over hun wensen en ideeën. Tijdens het volledige project sparren we met een meedenkgroep van bewoners, om zo een zo groot mogelijke tevredenheid bij de huurders te bereiken. Met resultaat. In de Bergenbuurt en Fase 1 van de Hovenbuurt hebben we ruimschoots de benodigde 70% voorstemmen opgehaald om in 2025 met de verduurzaming te kunnen beginnen (Bergenbuurt 86%, Hovenbuurt 95%). Ook zijn hier projectwoningen ingericht waar bewoners terecht kunnen met vragen. In 2024 hebben we bovendien tot tevredenheid van de bewoners goed verduurzaamde woningen kunnen opleveren in de Jan Hoornstraat en in de Schilders-Dichtersbuurt.

Bij de samenwerking met bewoners speelt ook huurdersvereniging HUIB een belangrijke rol. HUIB houdt ons scherp en kijkt kritisch mee. Deze overleggen zijn zeer waardevol. We zijn heel blij met alle huurders die zich als vrijwilliger inzetten. Bijvoorbeeld als lid van een bewonerscommissie, activiteitencommissie of meedenkgroep. In december hebben we hen bedankt met een feestmiddag.

Andere thema's waar we in 2024 actief op hebben ingezet zijn doorstroming, nieuwbouw en de zorg voor onze woningen. Dankzij de keuze om ons werkgebied naar Pijnacker uit te breiden, is de bouw begonnen van 167 woningen die we anders niet hadden kunnen realiseren. In het 1e kwartaal van 2025 leveren we houtbouwcomplex Casa Vita op (34 woningen), waarbij de doorstroommakelaar 18 woningen aan doorstromers heeft kunnen toewijzen. Ook is de bouw begonnen van 133 woningen in de nieuwe buurt WijCK. In Zoetermeer is bovendien de bouw van The Carousel in volle gang en werken we aan de voorbereidingen voor de bouw van woningen in Happy Days, aan de Oostergo en Westergo. Bij de zorg voor onze woningen spelen de afdelingen Planmatig Onderhoud en Dagelijks Onderhoud een belangrijke rol. In 2024 zijn deze afdelingen nauwer gaan samenwerken. Zo proberen we het reparatieproces steeds verder te verbeteren en trekken we samen op om vooraf te kijken hoe problemen voorkomen kunnen worden. In 2024 zijn bovendien meerdere onderhoudsprojecten begonnen of uitgevoerd. Onder andere bij de NOM woningen in Palenstein, bij de Tempelberg, de Du Meeflat en bij gebouw Camee en is fase 2 van de vervanging van 1200 CV-ketels van start gegaan.

# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| 1. Over De Goede Woning .....  | 5  |
| 1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie .....                            | 5  |
| 1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen .....                           | 6  |
| 2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2024 .....                       | 6  |
| 2.0. Strategische doelen en resultaten .....                               | 6  |
| 2.1. Prettig wonen .....   | 7  |
| 2.1a. Zorg voor onze woningen.....   | 8  |
| 2.1a.1. Onderhoud .....  | 8  |
| 2.1b. Fijne buurt.....   | 9  |
| 2.1b.1. Samen werken met bewoners.....                                     | 9  |
| 2.1b.2. Bewonerscommissies, activiteitencommissies en meedenkgroepen ..... | 10 |
| 2.1c. Waardevolle relaties met samenwerkingspartners.....                  | 12 |
| 2.1c.1. Samenwerken met partners in de wijk .....                          | 13 |
| 2.1c.2. Huurdersvereniging HUIB .....                                      | 15 |
| 2.1c.3. VvE beheer.....  | 15 |
| 2.1d. Tevreden huurders .....  | 15 |
| 2.1d.1. Dienstverlening.....   | 17 |
| 2.2. Passend huis.....   | 19 |
| 2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix .....                            | 19 |
| 2.2a.1. Nieuwbouw.....   | 20 |
| 2.2a.2. Verkochte woningen .....   | 25 |
| 2.2b. Doorstroming vergroten.....  | 25 |
| 2.2c. Woonlasten betaalbaar houden.....                                    | 26 |
| 2.2c.1. Huurprijsbeleid .....  | 26 |
| 2.2c.2. Verhuringen aan verschillende doelgroepen .....                    | 27 |
| 2.2c.3. Wettelijke eisen voor verhuur .....                                | 28 |
| 2.2c.4. Huurders met betalingsproblemen .....                              | 28 |
| 2.3. Duurzaam .....  | 29 |
| 2.3a. Toekomstbestendige woningen .....                                    | 30 |
| 2.3a.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten.....                         | 33 |
| 2.3a.2. Verbreding strategie duurzaamheid .....                            | 33 |
| 2.3b. Toekomstgerichte organisatie .....                                   | 34 |
| 2.3b.1. ICT .....  | 34 |
| 2.3b.2. Informatiebeveiligingsbeleid .....                                 | 34 |
| 2.3b.3. De sturende organisatie .....                                      | 35 |

|  |    |
|--|----|
| 2.3b.4. Portefeuillestrategie .....                                      | 35 |
| 2.3b.5. Governance.....  | 36 |
| 2.3b.6. Risicomanagement .....   | 36 |
| 2.3b.7. Toezichthouders.....   | 40 |
| 2.3c. Tevreden medewerkers .....   | 40 |
| 2.3c.1. Medewerkers.....   | 41 |
| 3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector..... | 42 |
| 4. Bestuursverklaringen .....  | 43 |
| 4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw .....                      | 43 |
| 4.2. Investeringsbesluiten .....   | 44 |
| 4.3. Verklaring van de statutair bestuurder .....                        | 44 |
| 4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen.....                      | 44 |
| 5. Verslag van de Raad van Commissarissen .....                          | 45 |
| 5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder .....                 | 45 |
| 5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur .....                    | 46 |
| 5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder.....     | 47 |
| 5.4. Over de Raad van Commissarissen.....                                | 47 |
| 5.5. Over besturen en toezichthouden.....                                | 49 |
| 5.6. Verklaring van de RvC.....  | 51 |
| 6. Financiën en verbindingen.....  | 52 |
| 6.1. Financieel beheer.....  | 52 |
| 6.2. De financiële positie .....   | 54 |
| 6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2025 t/m 2034 .....             | 56 |
| 6.4. Bezwaren en vervreemden.....  | 58 |
| 6.5. Verbindingen .....  | 58 |

## **DEEL II FINANCIËEL VERSLAG**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Kengetallen.....        | 3  |
| Jaarrekening 2024 ..... | 5  |
| Overige gegevens.....   | 65 |



## 1. Over De Goede Woning

### 1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie

Samen zijn we De Goede Woning. Dat noemen we DGWij. In 2024 hebben we verder gewerkt aan de onderlinge verbinding. Zodat medewerkers zich thuis voelen bij DGW en hun inzet en initiatieven gewaardeerd worden. Door te (blijven) leren en ruimte te bieden voor persoonlijke groei werken we aan onze toekomst en aan een toekomstbestendige organisatie. Nieuwe medewerkers ervaren veelal een warm welkom en open sfeer als ze bij DGW beginnen. Collega's zijn behulpzaam en vriendelijk. Daar zijn we trots op. Om te blijven ontwikkelen zoeken we ook de scherpte op met elkaar. Door goed leiderschap voor te leven en door de cirkel van spreken toe te passen. We spreken ons uit, zodat we zaken kunnen bespreken en afspreken. En als het nodig is spreken we elkaar aan.

Ook hebben we afgelopen jaar aandacht besteed aan een veilige werkomgeving. Diverse afdelingen hebben hier aandacht aan besteed door dit onderwerp specifiek te agenderen en hier met elkaar over in gesprek te gaan. Twee collega's hebben zich aangemeld voor de rol van intern vertrouwenspersoon en hebben daarvoor de opleiding tot vertrouwenspersoon gevolgd en met succes afgerond.

In 2024 hebben we ook een aantal vacatures gehad en ingevuld. We merken dat voor sommige functies de arbeidsmarkt echt krappert en dat het langer duurt om deze functies in te vullen. We kijken waar we hier de samenwerking kunnen zoeken met anderen op het gebied van werving.

Begin 2024 is de rol van manager Vastgoed opnieuw ingevuld na het vertrek van de vorige manager halverwege 2023. Er is voortvarend aan de slag gegaan met het verder structureren van het reparatie- en dagelijks onderhoud nadat dit in 2022 vanuit Wonen naar Vastgoed is overgegaan. Met de drie wijk-aannemers zijn in april nieuwe contracten afgesloten waarmee de komende periode het reparatie- en mutatie onderhoud wordt uitgevoerd.

## 1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen

De titel van ons ondernemingsplan Samen Werken aan Wonen sluit aan bij onze kernwaarden: blijven leren, samenwerken en kwaliteit bieden. In het ondernemingsplan kiezen we in plaats van de woorden missie en visie voor het beschrijven van onze droom en van onze bijdrage aan het verwezenlijken van deze droom.

**Ondernemingsplan 2022-2025**

# SAMEN WERKEN AAN WONEN

## Onze droom:

In onze droom woont iedereen in een schone, duurzame, goed onderhouden, veilige en passende woning in een fijne buurt waar je je thuis voelt. Inwoners van de buurt, partners in de wijk en de corporatie werken hier samen aan. In elke buurt wonen mensen met verschillende inkomens en andere achtergronden.

**De bijdrage van DGW:**  
We bieden een passend thuis in fijne buurten voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien.

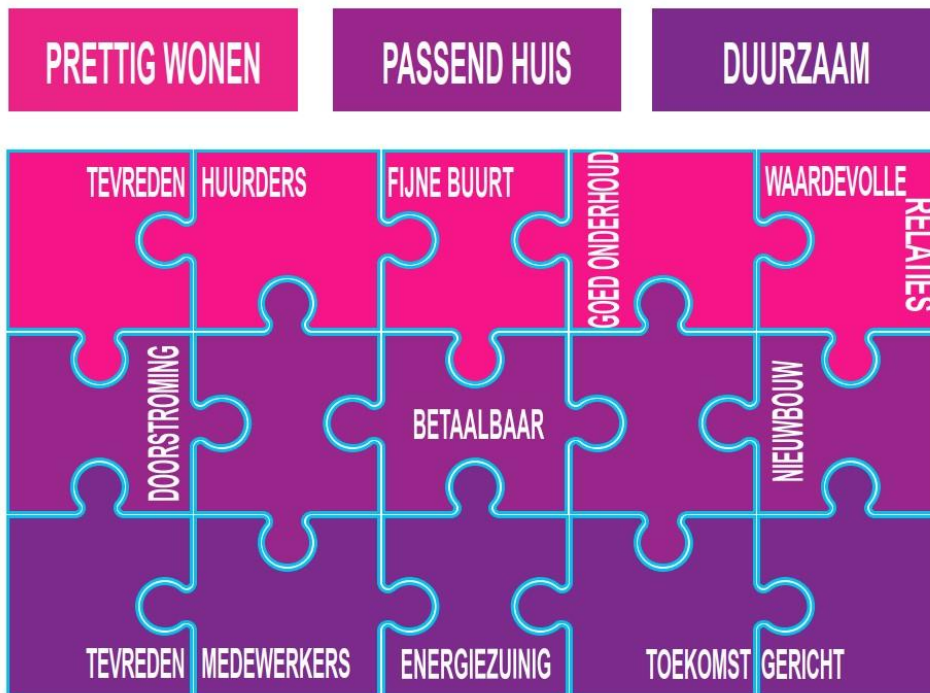
SAMENWERKEN    BLIJVEN LEREN  
KWALITEIT BIEDEN    ONZE KERNWAARDEN

## 2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2024

### 2.0. Strategische doelen en resultaten

Prettig Wonen, Passend Huis en Duurzaam zijn onze strategische doelen. Bovenaan in ons ondernemingsplan staat Prettig Wonen. De verbinding zoeken en samen invulling geven aan prettig wonen is leidend. Samen werken aan wonen dus.

Wat betreft Passend Huis gaat het om zoveel mogelijk mensen een woning bieden die past bij hun inkomen en situatie. Daarom blijven we onder meer inzetten op nieuwbouw en doorstroming, daar waar zich kansen voordoen. Duurzaam gaat over het energiezuinig maken van onze woningen en de toekomstbestendigheid van onze organisatie.



## 2.1. Prettig wonen

Elke dag zijn we bezig met de zorg voor onze woningen en een fijne woonomgeving, zodat huurders prettig kunnen wonen. Samen met huurders en partners werken we aan fijne buurten en wijken. Bij deze strategische doelstelling hebben we vier resultaten benoemd:

- Zorg voor onze woningen
- Meewerken aan een fijne buurt
- Waardevolle relaties met samenwerkingspartners
- Tevreden huurders



HURDER KHALID WALEED IS BLIJ MET DE NIEUWE CV-KETEL IN ZIJN WONING. IN TWEE JAAR TIJD VERVANGT DE GOEDE WONING DE CV-KETELS IN 1200 WONINGEN. LEES MEER OP [VERVANGINGSOPERATIE CV-KETELS IN VOLLE GANG](#)

FOTO TANJA VERKAIK



1 VAN DE 1200 NIEUWE ENERGIEZUINIGE CV-KETELS

## 2.1a. Zorg voor onze woningen

Voor het dagelijks onderhoud van onze woningen werken we in verschillende wijken samen met drie vaste partners: Vehoev Aannemers, Van der Speld Bouw BV en Constructif.

### 2.1a.1. Onderhoud



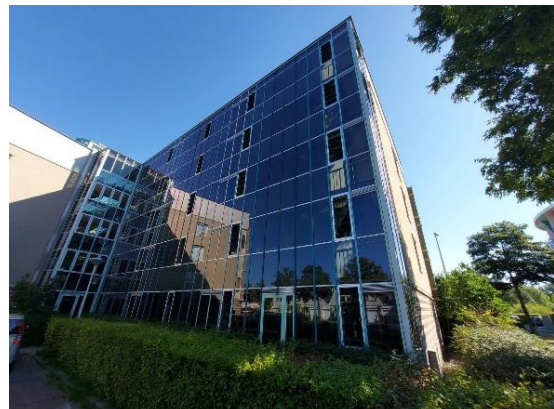
Om ervoor te zorgen dat bewoners in een goed onderhouden woning wonen, voeren we elk jaar meerdere onderhoudsprojecten uit. Zo hebben in 2023 en begin 2024 bewoners van 400 woningen een nieuwe energiezuinige CV-ketel gekregen. Eind 2024 is de vervanging van nog eens 800 CV-ketels begonnen. Deze werkzaamheden lopen tot begin 2025 door. In 2024 zijn in totaal 485 CV-ketels vervangen. Hierbij bewaken we de klanttevredenheid, zodat we onze dienstverlening steeds verder kunnen verbeteren.

Op het vlak van gevelonderhoud hebben we in 2024 bij 8 wooncomplexen (in totaal 711 woningen) de kozijnen geschilderd, gereinigd en/of gewaxed. Daarnaast hebben we bij een aantal complexen ook het voegwerk vervangen, galerijen schoongespoten en gecoat en warmtewerende folie geplaatst. Naast projecten hebben we ook vele andere onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren zoals (groot) onderhoud aan liften, mechanische ventilatie, brandmeldinstallaties, rookmelders, intercoms, hydrofoor, collectieve verwarmingsinstallaties en warmtepompen.

Bij de 120 Nul-op-de-Meter woningen in Palenstein is in november een project van start gegaan om bij elke woning rond de kozijnen de glaswol door steenwol te vervangen. Aanleiding hiervoor is het onderzoek dat door bureau Nieman is uitgevoerd naar aanleiding van de brand in Nul-op-de-Meter woningen in juni 2023 in Arnhem. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat bij alle 120 NOM-woningen in Palenstein de stroken glaswol rond de kozijnen moeten worden vervangen door stroken steenwol, omdat steenwol een hogere brandweerstand heeft dan glaswol. Naar verwachting wordt dit project voor de zomer van 2025 afgerond.



GEVELONDERHOUD BIJ CADENZA



NIEUWE WARMTEWERENDE FOLIE BIJ CAMEE

## Dagelijks onderhoud

Bij dagelijks onderhoud zetten we in op het snel en goed uitvoeren van reparaties. Zodat zowel bestaande en nieuwe huurders (mutatie) als huurders die uit hun woning vertrekken tevreden zijn. Dat maakt dat we in 2024 weer stappen hebben gezet om het proces te verbeteren: In 2024 hebben we ons gericht op de processen zodat we in 2025 een optimalisatie gaan krijgen van minder contractpartijen, tools om te monitoren wat we aan opdrachten verstrekken en wat de realisatiegraad is per maand. Ook hebben we gewerkt aan vernieuwing van de beslisboom om te bereiken dat huurders in 1 keer het juiste antwoord krijgen en geholpen zijn (first time fix). Daarnaast hebben we de demarcatielijst aangepast, zodat we meer binnen afkoop kunnen doen.

### Reparatie

Bij het reparatieproces zijn in 2024 12.276 servicemeldingen binnengekomen. In het laatste kwartaal is het team van Reparatieonderhoud op volle sterkte gekomen, waardoor we stappen hebben kunnen zetten rond het verbeteren van de dienstverlening; Het klantcijfer hiervoor is gestegen.

### Mutatie

In 2024 zijn 318 huishoudens verhuisd naar een woning van De Goede Woning. Voorafgaand aan verhuizingen naar bestaande woningen worden kosten gemaakt om de woning weer netjes op te leveren aan de nieuwe bewoners. Dit noemen we mutatieonderhoud.

Het mutatieproces wordt scherper in kaart gebracht met diverse hulpmiddelen. Eén van de hulpmiddelen is een nieuw PowerBI-rapport. Dit rapport biedt ons niet alleen inzicht in het budget, de realisatie, en de prognose van de realisatie ten opzichte van het budget, maar het stelt ons ook in staat om dieper in de gegevens te duiken. Hierdoor kunnen we bijvoorbeeld per basispakket zien hoe vaak de basispakketten (A, B of C) worden ingezet bij mutatieonderhoud. Dit geeft ons niet alleen beter inzicht van wat we nodig hebben, maar ook krijgen we een scherper beeld hoe we bijvoorbeeld de pakketten in toekomst willen invullen. Daarnaast kunnen we straks ook op adresniveau inzoomen en filteren bij hoeveel van deze mutatiewoningen er sprake is van een lange bewoningsduur. Dit zijn namelijk wel de woningen waar het meeste onderhoud nodig is en daarmee de hoogste kosten hebben. Het geactualiseerde BKT-beleid gaat deels helpen bij het naar beneden brengen van de uitgaven. Door het nieuwe niet-planmatig onderhoudscontract zijn diverse afspraken aangescherpt, wat leidt tot verbeteringen in facturering en doorlooptijden. De afdeling mutatie wordt hierbij ondersteund door dagelijks onderhoud, waardoor de samenwerking en uniformiteit hierin vorm krijgt.

## 2.1b. Fijne buurt

Met een fijne buurt bedoelen we: een buurt waar mensen graag wonen, omdat er goed contact is en het er veilig en netjes is. Hierbij hebben we zowel een sociale als een fysieke taak, in samenwerking met bewoners en partners in de wijk.



### 2.1b.1. Samen werken met bewoners

In 2024 hebben we op verschillende manier gewerkt en samengewerkt aan een fijne buurt. De huurder is hierin een belangrijke partner. Samen met huurdersorganisatie HUIB en betrokken

huurders hebben we een visie op 'samen werken aan wonen' opgesteld waarin onze visie op bewonersparticipatie is verwoord:

Bij samen werken aan wonen gaan we uit van ieders kracht. We trekken samen op om tot het beste resultaat te komen. Als je samen aan een oplossing werkt, creëer je draagvlak voor het resultaat. Waar nodig werken we ook samen met andere betrokken partijen. Uiteindelijk is ons doel dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en buurt en blij zijn met De Goede Woning als verhuurder. Daarvoor is het belangrijk dat bewoners kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen over alle onderwerpen die voor hen van belang zijn. Denk hierbij aan betaalbaar wonen, onderhoud, duurzaamheid, doorstroming, woonvormen, overlast, veilig wonen, schoonmaak en de dienstverlening van De Goede Woning.

Hiervoor is een goede relatie en onderling vertrouwen tussen bewoners en De Goede Woning de basis. Dit vraagt aan beide kanten om een open houding, goed luisteren, respect voor elkaar, duidelijkheid en ruimte bieden voor ieders inbreng. Ook is borging hiervan in de processen en activiteiten nodig, nu en in de toekomst.



**WOENSDAG 11 SEPTEMBER HEBBEN WE SAMEN MET DE BEWONERS DE EERSTE VERJAARDAG VAN DE TUYN VAN PALENSTEYN GEVIERD. ZOWEL HUURDERS ALS KOPERS WAREN WELKOM TIJDENS DIT BUURTFEEST VAN DGW.**

### 2.1b.2 Bewonerscommissies, activiteitencommissies en meedenkgroepen

We zijn heel blij met huurders die zich vrijwillig inzetten voor prettig wonen in de buurt. Meerdere complexen hebben een actieve bewonerscommissie. Met deze bewonerscommissies zitten we regelmatig om tafel en bespreken allerlei onderwerpen die het wonen in het complex verbeteren. Ook zijn er complexen met een losse activiteitencommissie. Dit is een commissie die verschillende activiteiten organiseert voor de huurders in het complex. Zo was er op 25 juni een [bewonersinstuif in De Witte Dame](#) en was het op 2 november [feest in het Camee](#) ter gelegenheid van het 15 jarig bestaan van de ontmoetingsruimte.

#### **Meedenkgroepen**

Naast bewonerscommissies en activiteitencommissies, zijn er ook vele andere vormen van participatie. Zo zitten we regelmatig aan tafel met een klankbordgroep, een meedenkgroep of een denktank. Zeker met alle (verduurzamings)plannen voor de komende jaren zijn wij blij met al die actieve bewoners die een positieve bijdrage leveren aan het complex en die meedenken bij onderhoudsplannen en andere voor huurders belangrijke onderwerpen.

Naast formeel georganiseerde huurders zijn er nog veel andere huurders die zich inzetten voor een fijne buurt. Bijvoorbeeld door met een bijdrage van De Goede Woning activiteiten te organiseren voor [burendag](#), of door mee te doen met [pizzaprikacties](#) in de wijk of door zelf schoonmaakacties rond hun complex te organiseren.

In totaal zijn er meer dan 100 vrijwillige huurders die zich inzetten voor een ander. In december hebben we deze vrijwilligers in het zonnetje gezet en bedankt voor hun inzet. In 2024 hebben we meegewerkt aan meer dan 20 bijeenkomsten met bewonersgroepen en meer dan 24 activiteiten in de buurt.



OM ALLE HUURDERS TE BEDANKEN DIE ZICH ALS VRIJWILLIGER INZETTEN VOOR HUN BUURT, HEBBEN WE OP 11 DECEMBER EEN FEESTELIJKE MIDDAG GEHOUDEN. LEES MEER OP [GESLAAGD KERSTFEEST MET VRIJWILLIGERS VAN DGW](#)

### **Projectwoningen waar bewoners elkaar ontmoeten**

De verduurzaming van woningen is een mooie aanleiding om intensief contact te hebben met huurders. Om een beeld te krijgen van de werkzaamheden en voor welke verrassingen een aannemer komt te staan, maken we vaak gebruik van een proef- of projectwoning. In 2024 hadden we 2 projectwoningen (Ons Bos in Laveibos en het Hovenhuis in de Hovenbuurt). Deze woningen worden zowel ingezet voor het uitvoeren van de werkzaamheden als voor een ontmoetingsplek voor huurders. Dit werkt heel goed. Ook zien we dat de betrokkenheid van huurders zich niet beperkt tot de verduurzaming. Zij zetten zich vaak ook in voor elkaar en de buurt, ook als de verduurzaming is gestart. Er ontstaan duurzame relaties tussen huurders. Ook hadden we in 2024 een proefwoning in de Jan Hoornstraat, in de Schilders-Dichtersbuurt en in de Bergenbuurt waar bewoners terecht konden voor spreekuren over de verduurzaming van hun woning en waar de aannemers de werkzaamheden kunnen voorbereiden en testen. En een proefwoning bij de NOM-woningen in Palenstein waar de werkzaamheden worden getest en waar spreekuren voor de bewoners worden gehouden.



**IN HET HOVENHUIS, DE PROJECTWONING AAN DE HEIJERMANSHOVE 60, KUNNEN BEWONERS KOMEN KIJKEN HOE HUN VERDUURZAAMDE WONING ERUIT KOMT TE ZIEN.**

### **Hoe gaan we om met overlast en woonfraude?**

Het is vervelend als bewoners overlast ervaren van hun burens. We vragen burens altijd eerst zelf met elkaar in gesprek te gaan. Levert dit niet het gewenste resultaat op? Dan kan de huurder contact opnemen met Buurtbemiddeling. Een vrijwilliger komt dan langs en spreekt met beide partijen. In goed overleg, met begrip voor elkaar en soms met kleine aanpassingen, kan de ervaren overlast vaak al snel verminderen. Helaas lukt het niet altijd om er samen uit te komen. Dan kijken we samen met de huurder wat de mogelijkheden zijn. We verzoeken de huurder bijvoorbeeld een dagboek bij te houden wanneer welke overlast ervaren wordt. We kunnen een kijkje komen nemen in de woning en geluidsopnamen maken. In het uiterste geval kan bij de rechter een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd. Dit gebeurt alleen in extreme gevallen, waarbij we er samen niet uitkomen en wanneer er een goed dossier is opgebouwd.

Sommige huurders hebben last van verzamelgedrag en lukt het niet om dit zelf op te lossen. Samen met deze huurder en partners zoeken we naar een passende oplossing. Ook bij woonfraude werken we samen met partners, zodat we samen de woonomgeving voor bewoners veilig kunnen houden. Voor de aanpak van onrechtmatige bewoning werken we samen met Adviesburo Veerkracht. Onrechtmatig gebruik van de woning, zoals drugshandel, wapens, vuurwerk en hennepsteelt, pakken we aan samen met de gemeente Zoetermeer en de politie.

## **2.1c Waardevolle relaties met samenwerkingspartners**

We werken constructief en goed samen met partners. We zetten in op verbetering van de woonkwaliteit van huurders door samen te werken aan ons woningbezit en aan de leefbaarheid in de wijken. De relaties met zorgpartijen zijn verstevigd. inZet (organisatie voor Zoetermeeders met een hulpvraag) is gestart met spreekuren in Laveibos, in samenwerking met de medewerker bewonersparticipatie van DGW.

Ook hebben we in 2024 onze leveranciers, samenwerkingspartners en huurdersvertegenwoordigingsorganisaties via een enquête gevraagd hoe zij de samenwerking met ons beoordelen en waar zij verbeterpunten zien. Met de genoemde punten gaan we aan de slag, onder andere door in gesprek te gaan met respondenten. Van onze stakeholders kregen we een 7,7 voor de samenwerking.



### 2.1c.1. Samenwerken met partners in de wijk

We investeren continu in de samenwerking met partners in de wijk. In de wijk Meerzicht doen we dit middels een gebiedsgerichte aanpak Meerzicht die al enkele jaren loopt. Het programma 'Meer voor Meerzicht 2035' is in 2024 getekend door de samenwerkingspartner en wordt begin 2025 ingebracht in de gemeenteraad. Kijk voor meer informatie op [Meer voor Meerzicht](#).

Een mooi voorbeeld van de wijkaanpak is het toepassen van de werkwijze van [Preventie in de Praktijk \(PiP\)](#). Bij deze aanpak worden bewoners betrokken bij de aanpak van hun vraag/probleem. Hierbij wordt gekeken wat de bewoner graag wil, wat de bewoner hier zelf aan kan bijdragen en wat er nodig is uit de omgeving om tot de gewenste situatie te komen.

Vanuit de gebiedsgerichte aanpak Meerzicht, maken samenwerkende partijen ook de stap naar een gebiedsgerichte aanpak voor Buytenwegh. De ervaringen en leermomenten vanuit Meerzicht worden hierin meegenomen en omdat partijen elkaar inmiddels goed hebben leren kennen, loopt de samenwerking in Buytenwegh voorspoedig en worden zaken voortvarend opgepakt.



IN DECEMBER 2024 HEEFT DIRECTEUR-BESTUURDER MARIËTTE HEEMSKERK HET PLAN 'MEER VOOR MEERZICHT 2035' ONDERTEKEND, SAMEN MET DE BESTUURDERS VAN VIDOMES EN STEDELINK, WETHOUDER VÉRONIQUE FRINKING NAMENS DE GEMEENTE ZOETERMEER EN ZORGPARTIJEN EN ONDERWIJSINSTELLINGEN. LEES MEER OP [SAMEN WERKEN AAN MEERZICHT](#)

In 2024 hebben we in maart de samenwerkingsovereenkomst voor de [Bouwstroom renovatie & verduurzaming](#) ondertekend. In deze samenwerking tussen vijf corporaties en vijf bouwpartijen is afgesproken om in de periode tot 2030 ruim 9.000 woningen te verduurzamen. De Goede Woning heeft het voornemen om 2.300 woningen met de bouwstroompartners te verduurzamen. De gezamenlijke aanbesteding en aanpak levert ons tijdsinstaat op bij de voorbereidingen voor de aanpak van specifieke complexen, zo is de verwachting. In 2024 is in gezamenlijkheid met betrokken partijen verder gewerkt aan de uitwerking van de afspraken. We leren hierbij van elkaar en met elkaar.

Al eerder startten we met de [Bouwstroom Haaglanden](#) voor nieuwbouwprojecten. Hoewel we nog geen concrete bouwlocaties voor woningen hebben die conform de afspraken in de bouwstroom worden gerealiseerd, blijven we wel aangesloten bij het initiatief om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen en om op het moment dat zich een kans voordoet snel te kunnen handelen. Doel van de Bouwstroom Haaglanden is om gezamenlijk conceptwoningen in te kopen en te bouwen.

Met de gemeente, de andere corporaties in Zoetermeer en met de huurdersverenigingen hebben we in december 2023 de prestatieafspraken over 2024 ondertekend. Er zijn afspraken gemaakt over 1400 sociale nieuwbouwwoningen in de periode tot 2028. Nieuw is dat de gemeente Zoetermeer de sociale huurwoningen bij voorkeur laten ontwikkelen door de corporaties. Ook is afgesproken dat de corporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen beschikbaar stellen voor bijzondere aandachtsgroepen en is de verdere uitvoering van het gebiedsprogramma Meerzicht een belangrijk speerpunt in de samenwerking, met als doel: het verbeteren van de leefbaarheid. In 2024 zijn de voorbereidingen begonnen voor de meerjarige prestatieafspraken 2025-2028. Deze prestatieafspraken worden in maart 2025 ondertekend.

Hieronder een aantal punten die veranderd/aanvullend zijn in de afspraken in 2025 t.o.v. 2024.

- De gemeente verankert in het volkshuisvestingsprogramma de woondeal en de lokale prestatieafspraken, maar ook de inzichten uit de gebiedsatlas die vorig jaar is opgesteld, met de corporaties als opdrachtgever.
- De gemeente stuurt na 2028 op een groei van de woningvoorraad van 700 woningen per jaar, waarvan 30% sociaal.
- Er wordt actief gezocht naar nieuwbouwkansen in de bestaande voorraad.
- De woningbouw benutten om meer balans in de stad en een gevarieerdere samenstelling van de wijken te creëren.
- Het speerpunt Meerzicht van vorige afspraken is nu gewijzigd naar leefbaarheid en veerkracht in Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert.
- We sturen tot 2040 op een toevoeging van 1450 geschikte seniorenwoningen, waaronder 800 nultreden woningen, 500 geclusterde woningen en 150 zorggeschikte woningen.
- Partijen hebben de intentie om nieuwe woonzorgconcepten te ontwikkelen.
- Partijen versterken met partners de infrastructuur van wonen&zorg.
- De 30% regel is hetzelfde gebleven.
- Er wordt een doelstelling over het aantal woningen tot 2028 dat naar de isolatiestandaard geïsoleerd wordt opgenomen.
- Vormgeven samenwerking op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Voor het eerst heeft De Goede Woning in 2024 ook in Pijnacker-Nootdorp meegewerkt aan het gezamenlijk opstellen van de meerjarige prestatieafspraken. De prestatieafspraken in Pijnacker-Nootdorp zijn in december 2024 ondertekend door alle partijen. Zowel de woningcorporaties als de gemeente willen snel betaalbare woningen bouwen. De komende vier jaar zien de partijen ruimte voor de bouw van 500 tot 900 sociale huurwoningen en nog eens 175 flexwoningen. Daarnaast zijn er onder andere afspraken gemaakt over de verdere invulling van de Woon-Zorgvisie, het leefbaar houden van de wijken en over het bevorderen van de doorstroming in de sociale huurvoorraad. Hieronder een niet uitputtend overzicht van partners waarmee we samenwerken:

- *Gemeente Zoetermeer*
- *Gemeente Pijnacker-Nootdorp*
- *Zorg- en welzijnsinstellingen in Zoetermeer*
- *Corporaties in Zoetermeer en de regio*
- *Sociale Verhuurders Haaglanden*
- *Bouwpartners en aannemers*

We kijken waar we kunnen leren van onze directe en andere collega-corporaties en we onderzoeken waar we met elkaar op kunnen trekken en medewerkers kunnen delen. Bijvoorbeeld via 'Corporaties in beweging' of via andere initiatieven.

### 2.1c.2 Huurdersvereniging HUIB

In 2024 heeft huurdersvereniging Huurders In Beweging (HUIB) zes keer overlegd met de bestuurder. Tijdens deze overleggen staan standaard onderwerpen op de agenda, zoals de bewonerscommissies, de informatievoorziening naar bewoners, de ontwikkelingen in buurten in Zoetermeer, de T-rapportage en de ontwikkeling van HUIB. Tijdens de reguliere overleggen zijn thema's besproken, zoals Sociaal Beheer, MJOB, opbouw afdeling Vastgoed. Daarnaast is er apart overleg geweest over het servicekostenbeleid en het serviceabonnement.

In 2025 gaan we samen aan de slag met het servicekostenbeleid en het serviceabonnement en herijken we onze Algemene Huurvoorwaarden.

Alle huurders kunnen van HUIB lid worden zonder contributie te betalen. De missie van HUIB is: *samen met de huurders bijdragen aan de realisatie van prettig en betaalbaar wonen in Zoetermeer.*

### 2.1c.3. VvE beheer

Bij verschillende gebouwen hebben we samenwerkingen met een Vereniging van Eigenaren (VvE). In sommige VvE's zijn wij eigenaar van alle woningen en bestaat de hoofdvereniging verder uit eigenaars van winkels en parkeergelegenheden. Daarnaast zijn er VvE's waar wij 1 van de woningeigenaren zijn, zoals bij de Bossenflats en de Elementen. Daarnaast zetten we ons in voor het verduurzamen van de Bossenflats. De plannen voor het Laveibos zijn in 2024 verder geconcretiseerd. Het verduurzamen van een VvE complex is een stuk gecompliceerder dan een complex dat volledig in eigendom is. Daarom hebben we alle kennis en ervaring die we opdoen bij dit complex uitgewerkt in een proces. Dit proces gebruiken we wanneer VvE-besturen aan de slag willen gaan met de verduurzaming van een complex waar ook huurders van DGW wonen.

### 2.1d. Tevreden huurders

We streven ernaar dat huurders tevreden zijn met hun woning en met onze dienstverlening. Huurders weten wat zij van ons kunnen verwachten en worden niet verrast. De vraag 'Hoe kan ik u helpen?' staat centraal.

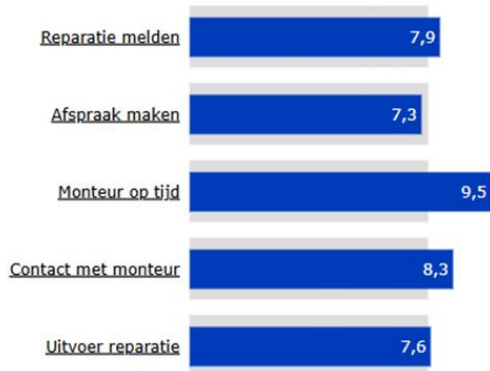
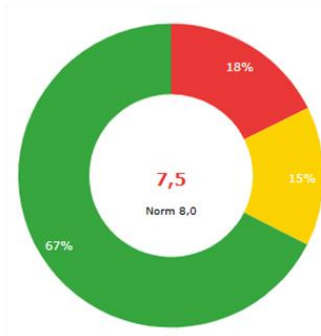


De huurderstevredenheid wordt sinds 2021 door Inceptivize gemeten. Met hulp van Inceptivize meten we via enquêtes de tevredenheid van de huurders in de verschillende fasen van onze dienstverlening: een nieuwe woning betrekken, een reparatieverzoek uitvoeren, een woning verlaten, wonen en

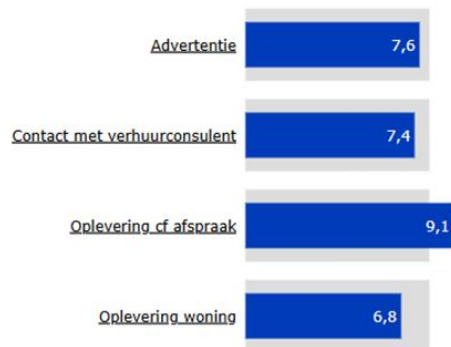
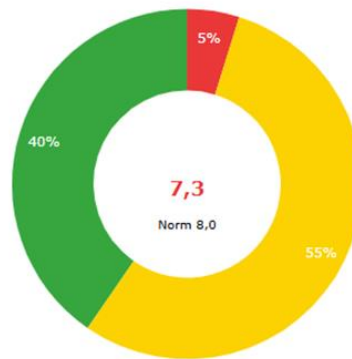
woonomgeving, projectmatig onderhoud en verduurzaming. Dit geeft ons ook handvatten om onze processen verder te optimaliseren.

In 2024 is de tevredenheid op de onderdelen planmatig onderhoud, vertrokken huurders en dienstverlening gestegen ten opzichte van 2023. De tevredenheid over het onderdeel reparaties is licht gedaald. Nieuwe huurders zijn even tevreden als in 2023.

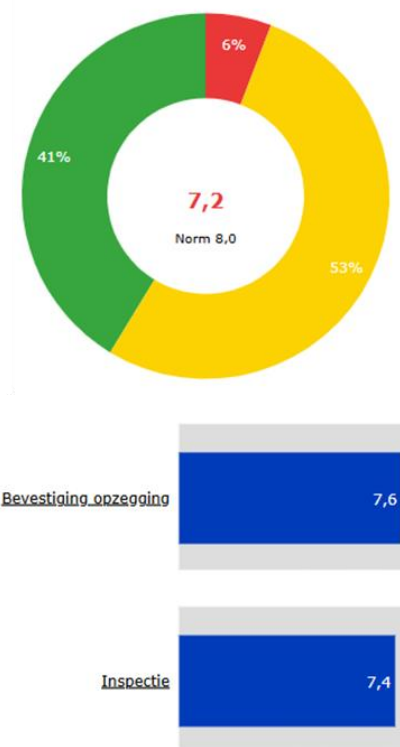
## Reparatie



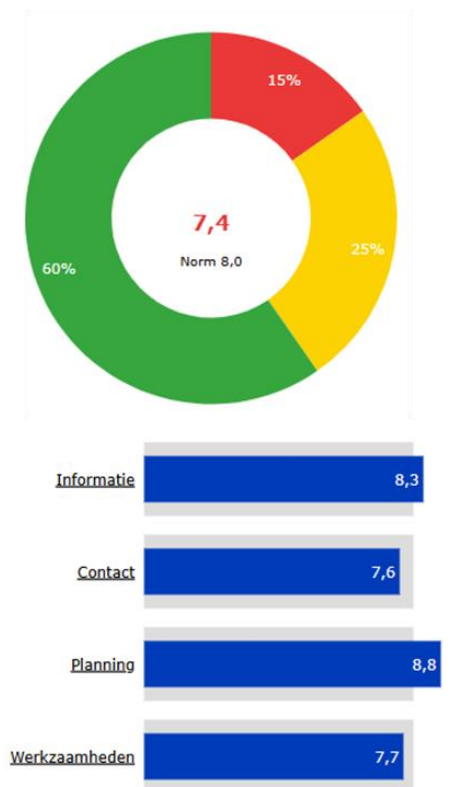
## Woning betrekken



## Woning verlaten



## Planmatig onderhoud



### Aedes benchmark

De Aedes benchmark geeft op drie onderdelen de huurderstevredenheid aan. Dit betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en een huurder die een reparatie in de woning heeft gehad. In de tabel hieronder zijn deze resultaten vergeleken met die van vorig jaar. De resultaten zijn, net als in 2023, goed voor het eindoordeel B op huurderstevredenheid.

Tabel 1 Huurdersoordeel

|                               | 2024     | 2023     |
|-------------------------------|----------|----------|
| <b>Totaal Huurdersoordeel</b> | <b>B</b> | <b>B</b> |
| Nieuwe huurders               | 7,3      | 7,1      |
| Vertrokken huurders           | 7,0      | 6,7      |
| Reparaties                    | 7,5      | 7,6      |

### 2.1d.1. Dienstverlening

#### De basis van een goede dienstverlening

Een goede dienstverlening heeft voor ons als basis dat we goed bereikbaar zijn voor onze huurders, we zijn open en eerlijk, we vertellen wat we doen en doen wat we beloven. We werken toe naar klantgedreven werken en we vinden het belangrijk om mee te blijven denken met onze huurders om hen een stapje verder te helpen, ook al is het antwoord soms een "nee".



**WOONSERVICE-MEDEWERKER RENZO: 'IK WORD ALTIJD BLIJ VAN HET CONTACT MET BEWONERS'.**

LEES MEER [IN DE NIEUWSBRIEF OP WWW.DGW.NL](http://www.dgw.nl)

### Tevreden huurders

Tussentijds monitoren we de huurderstevredenheid over onze dienstverlening en nemen we de input mee in het continu blijven verbeteren van onze dienstverlening. We meten continu de tevredenheid over onze dienstverlening. We kijken naar communicatie, kwaliteit en tijdigheid. In 2024 scoorden we een 8,1 voor de dienstverlening.

#### Dienstverlening



### Blijven verbeteren

In 2024 hebben we extra aandacht gegeven aan het up-to-date houden en uitbreiden van de kennisbank en van de website. Ook hebben we de ingeslagen weg van het verbeteren van onze dienstverlening verder voortgezet, waarbij de huurder centraal staat. Dit doen we onder andere door de werkprocessen te evalueren en aan te passen, maar ook via een gezamenlijke lean-dagstart en coaching op gesprekstechnieken voor medewerkers van Woonservice.

### Omgaan met klachten

We proberen klachten te voorkomen, maar als een huurder toch een klacht heeft, dan gebruiken we deze om van te leren en om onze processen en werkwijzen kritisch te bekijken en waar mogelijk te verbeteren.

Een huurder kan een klacht indienen over de dienstverlening van De Goede Woning of van een van onze samenwerkingspartners. De klachten die we ontvangen over de dienstverlening van onze partners bespreken we met hen, zodat ook daar de dienstverlening verbetert.

Dit kan via de mail, brief en via onze website via een online klachtenbeslisboom. We vragen huurders altijd wel de klacht schriftelijk te melden.

In 2024 hebben 198 huurders een formele klacht bij ons ingediend. Van de ontvangen klachten is 72,2% binnen de gestelde termijn van 2 weken beantwoord. Ons streven is dat dit 85% wordt. Het grootste deel van de klachten, 59,6%, ging over de beleidskeuzes en dienstverlening van De Goede Woning.

### Klachtencommissies

Mocht de huurder ontevreden zijn met de afhandeling van de klacht door De Goede Woning, dan kan de huurder de klacht indienen bij de Huurcommissie, de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de Klachtencommissie woonruimteverdeelsysteem Haaglanden.

De klachten zijn per commissie weergegeven evenals het verloop. Bij de Huurcommissie gingen 14 klachten over onderhoudsgebreken, 2 over servicekosten. Bij de Klachtencommissie 2 over leefbaarheid en 2 over onderhoudsgebreken en 1 klacht van vorig jaar over onze dienstverlening.

Tabel 2 Klachten 2024 overige klachtencommissies

| Type klachtencommissie  | Aantal zaken          | Verloop  |
|---|-----------------------|--|
| Huurcommissie (HC)  | 19 nieuw / 3 uit 2023 | 7 (6 In gelijk gesteld 2024 / 1 uit 2023)<br>6 (4 In ongelijk gesteld 2024 / 2 uit 2023)<br>0 verzoek ingetrokken<br>9 zaak loopt nog            |
| Klachtencommissie (KCWZH)   | 5 nieuw / 1 uit 2023  | 1 Ongegrond<br>1 Gegrond (excuses aangeboden)<br>1 Deels ongegrond / deels gegrond uit 2023<br>1 Niet ontvankelijk verklaard<br>2 Zaak loopt nog |
| Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH) | geen                  | n.v.t.   |

## 2.2. Passend huis

Binnen onze mogelijkheden bieden we zoveel mogelijk mensen een woning die past bij het inkomen en de situatie van de bewoners. Daarom voegen we met name 1- en 2-persoons woningen toe. Als aanvulling op de bestaande mix aan woningen, zodat zowel jongeren, starters, gezinnen, empty nesters en andere doelgroepen een woning op maat kunnen vinden.

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

- Toevoegen woningen in de juiste mix voor onze doelgroepen
- Doorstroming vergroten
- Woonlasten betaalbaar houden

### 2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix

Wij hebben de ambitie om de komende jaren 100 woningen per jaar nieuw te bouwen. We werken daarom intensief samen met de gemeente Zoetermeer en de gemeente Pijnacker voor locaties. Ook voeren we gesprekken met andere partijen uit ons netwerk zoals projectontwikkelaars en andere grondeigenaren. Hiermee willen we nieuwe woningen realiseren voor woningzoekenden.



### 2.2a.1. Nieuwbouw

We hebben de ambitie om 100 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen. In de praktijk blijkt het een uitdaging om voldoende locaties te vinden om sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij kijken we niet alleen naar Zoetermeer maar ook naar Pijnacker. In 2024 zijn de projecten Casa Vita en WijCK in Pijnacker en The Carousel (Engelandlaan) in Zoetermeer in uitvoering.

Daarnaast zijn we in overleg met Rondon Wonen hoe we samen de vraag naar sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verder kunnen invullen. Naast deze projecten zijn we aangesloten op de lokale bouwtafel van zowel Zoetermeer als Pijnacker, alsmede aan de Regionale Versnellingstafel Haaglanden.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is de interesse van commerciële beleggers in huurwoningen verminderd. Ontwikkelaars kloppen hierdoor nu vaker aan bij ons als corporatie. We gaan graag met deze partijen in gesprek, waarbij we wel zien dat de vraagprijzen geregeld te hoog zijn om tot aankoop over te kunnen gaan. We zijn creatief in het bedenken van mogelijkheden om projecten toch te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door een mix van verschillende huurniveaus in een complex te realiseren.











IN NIEUWBOUWCOMPLEX DE PLATAAN IN ROKKEVEEN WONEN ZOWEL JONGEREN ALS SENIOREN. DAT BLIJKT EEN DOORSLAAND SUCCES TE ZIJN: 'DEZE PLEK VOELT ALS EEN LOT UIT DE LOTERIJ'. LEES HET INTERVIEW OP [BEWONERS BLIJ MET HUN WONING IN DE PLATAAN](#)



### Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering





Onderstaande tabel geeft onze nieuwbouwprojecten in de diverse stadia van voorbereiding en uitvoering aan:

Tabel 3 Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering

| Project   | Status  |
|---|---|
| <p data-bbox="180 398 767 443"><b>WijCK, Pijnacker-Nootdorp, Fase 1</b></p> <p data-bbox="180 461 432 495">(Centrum Lijn Noord)</p> <p data-bbox="180 512 480 546">36 sociale huurwoningen</p>  <p data-bbox="180 994 639 1028">Zie <a href="https://www.dgw.nl">Wijck - De Goede Woning (dgw.nl)</a></p>          | <p data-bbox="810 398 1070 443"><b>Uitvoeringsfase</b></p> <p data-bbox="810 506 1086 539">Oplevering medio 2025</p>  <p data-bbox="810 1016 1406 1106">Op 26 september 2024 konden we vieren dat het hoogste punt van het eerste bouwblok in WijCK is bereikt.</p>               |
| <p data-bbox="180 1133 767 1178"><b>WijCK, Pijnacker-Nootdorp, Fase 2</b></p> <p data-bbox="180 1196 432 1229">(Centrum Lijn Noord)</p> <p data-bbox="180 1247 480 1281">97 sociale huurwoningen</p>  <p data-bbox="180 1738 639 1771">Zie <a href="https://www.dgw.nl">Wijck - De Goede Woning (dgw.nl)</a></p> | <p data-bbox="810 1133 1070 1178"><b>Uitvoeringsfase</b></p> <p data-bbox="810 1245 1086 1279">Oplevering medio 2026</p>  <p data-bbox="810 1704 1342 1794">Met het boren van de bodemlussen is op 16 december 2024 de bouw begonnen van de 2 gebouwen van fase 2 in WijCK.</p> |

| Project   | Status  |
|---|---|
| <p><b>The Carousel</b><br/>           (Engelandlaan, centrum Zoetermeer)<br/>           85 appartementen (sociale huur en middenhuur)</p>  <p>Zie <a href="#">The Carousel - De Goede Woning (dgv.nl)</a></p>              | <p><b>Uitvoeringsfase</b></p> <p>Oplevering eind 2025</p>  <p>In oktober 2024 werd de 10e verdieping van The Carousel bereikt.</p>              |
| <p><b>Casa Vita, Pijnacker-Nootdorp</b><br/>           (Rand van het centrum)<br/>           31 sociale huurappartementen en 3 vrije sectorwoningen</p>  <p>Zie <a href="#">Casa Vita - De Goede Woning (dgv.nl)</a></p> | <p><b>Uitvoeringsfase</b></p> <p>Oplevering begin 2025</p>  <p>Op 30 mei 2024 vierden we het bereiken van het hoogste punt van Casa Vita.</p> |

| Project   | Status  |
|---|---|
| <p><b>Oostergo</b><br/>(Landenbuurt, wijk Meerzicht in Zoetermeer)</p> <p>28 appartementen (sociale huur en middenhuur), verdeeld over 2 woongebouwen.</p>  <p>Zie: <a href="#">Oostergo - De Goede Woning</a></p> | <p><b>In voorbereiding</b></p> <p>Afhankelijk van het verloop van de procedure begint in het tweede kwartaal van 2025 de sloop van de 16 bestaande woningen.</p>  <p>Op 14 oktober 2024 heeft de meerderheid van de gemeenteraad voor sloop en nieuwbouw gestemd.</p>   |
| <p><b>Westergo</b><br/>(Landenbuurt, wijk Meerzicht in Zoetermeer)</p> <p>Ongeveer 44 nieuwbouwappartementen.</p>  <p>Zie: <a href="#">Westergo - De Goede Woning</a></p>  | <p><b>In voorbereiding</b></p> <p>Plan voor de sloop van 23 bungalows om plaats te maken voor 44 grotere en duurzame woningen (2 bouwlagen).</p>  <p>Het voorlopig ontwerp van het nieuwe bouwplan is tijdens een inloopbijeenkomst op 19 juni 2024 aan de bewoners en omwonenden gepresenteerd. Ook is in 2024 in samenwerking met huurdersvereniging HUIB het Sociaal Plan voor de bewoners vastgesteld en konden zij een urgentieverklaring voor verhuizing aanvragen.</p> <p>Het Sociaal Statuut vormt de basis voor het Sociaal Plan. In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten opgenomen voor huurders en woningcorporatie in geval van renovatie en sloop. In het Sociaal Plan zijn de rechten en plichten voor de huurders en de woningcorporatie op projectniveau uitgewerkt.</p> |

| Project   | Status   |
|---|--|
| <p><b>Happy Days</b></p> <p>40 sociale huurwoningen<br/>(Wijk Oosterheem, Zoetermeer)</p>  <p>Zie <a href="#">Happy Days - De Goede Woning</a></p>   | <p><b>In voorbereiding</b></p> <p>Start bouw: eerste kwartaal 2025<br/>Geplande oplevering: medio 2026</p>  <p>Op 2 december 2024 tekenden De Goede Woning en projectontwikkelaars ERA Contour en Synchroon de overeenkomst voor 40 sociale huurwoningen in Happy Days.</p>  |
| <p><b>Villa Eigenwijze</b></p> <p>Naast Edisonpark Zoetermeer</p> <p>Kleinschalig woonzorgproject met gemeenschappelijke ruimten en 16 sociale huurappartementen</p>  <p>Zie <a href="#">Overeenkomst getekend voor Villa Eigenwijze</a></p> | <p><b>In voorbereiding</b></p> <p>De omgevingsvergunning zal medio 2025 worden aangevraagd en de start van de bouw is gepland in het 4e kwartaal van 2025.</p>  <p>De Goede Woning en Stichting Villa Eigenwijze hebben dinsdag 17 december de samenwerkingsovereenkomst getekend voor het kleinschalige woonzorgproject Villa Eigenwijze.</p> |

### Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie

#### *De Entree Zoetermeer*

De gemeente wil van De Entree dé toegangspoort van Zoetermeer maken. Eind 2024 hebben we deelgenomen aan een stakeholdersbijeenkomst, tezamen met de andere corporaties. Gelet op de

hoge bouwkosten/aankoopkosten en overige onzekerheden is verwerving op dit moment nog onzeker.

#### *Kwadrant B&F / Edisonpark*

Het voormalige volkstuincomplex van het Kwadrant op de grens van Palenstein en Oosterheem wordt een nieuw woongebied met als werknaam Edisonpark. De beoogde doelgroepen zijn jonge senioren op zoek naar levensloopbestendige woningen, gezinnen, tweeverdieners en de dynamische netwerkstedeling. We willen hierop aansluiten door een nieuwbouwwontwikkeling in het naastgelegen Van Aalstpark. Dit bevindt zich echter nog in een vroegtijdig stadium.

### 2.2a.2. Verkochte woningen

In 2024 hebben we 5 woningen verkocht conform het vastgestelde beleid voor verkoop. We hebben in 2024 geen ander bezit verkocht.

### 2.2b. Doorstroming vergroten

Jaarlijks is de ambitie om 500 woningen vrij te maken voor nieuwe bewoners, zowel door verhuizingen als door nieuwbouw. In 2024 hebben we 318 woningen verhuurd. Dit aantal is lager dan beoogd, onder andere doordat er geen nieuwbouw is opgeleverd in 2024.



We vinden het belangrijk om zoveel mogelijk mensen een huis te bieden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Dat kan bijvoorbeeld woninggrootte zijn, huurprijs en wel of niet gelijkvloers wonen. Om de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep te vergroten, investeren we niet alleen in nieuwbouw, maar werken we ook hard aan een goede doorstroming.

Daarmee willen we zorgen voor een betere "match" tussen vraag en aanbod. Dit betekent woningen die passen bij de grootte van het gezin, de woonbehoefte en de portemonnee van de huurder. Nu zien we vaak dat kleinere huishoudens in een (te) grote woning wonen, maar soms ook grote gezinnen in een te kleine woning. Of dat huurders meer verdienen dan wat nu passend is voor een sociale huurwoning en ook huurders die minder verdienen dan passend is voor waar ze wonen. Een deel van deze mensen wil wel doorstromen naar een woning die beter past, maar vaak zijn er geen alternatieven of hebben ze onvoldoende kennis over de mogelijkheden. Daar doen we iets aan.

#### **Tweede seniorenmakelaar begonnen**

Samen met de gemeente Zoetermeer, Vidomes en Stedelink zijn we eind 2019 een proef gestart met een seniorenmakelaar. Na een succesvolle pilot in 2021 is deze omgezet naar een structurele aanpak. In 2023 hebben we als partijen de ambitie en commitment uitgesproken om de inzet van de seniorenmakelaar in 2024 te verdubbelen. In oktober 2024 is in Zoetermeer de 2<sup>e</sup> seniorenmakelaar begonnen. In 2024 zijn in Zoetermeer via de seniorenmakelaars 66 huurwoningen vrijgekomen: 52

schaarse grote sociale huurwoningen en 14 woningen van kwetsbare ouderen. Vrijgespeelde woningen/verhuizingen worden onderverdeeld in 3 categorieën: schaars, kwetsbaar en schaars + kwetsbaar. In de stuurgroep van november 2024 is afgesproken dat de laatste categorie (schaars + kwetsbaar) wordt toegerekend aan het target schaars.

In Pijnacker gaat De Goede Woning in 2025 voor het eerst woningen verhuren. In voorbereiding op de oplevering van nieuwbouwcomplex Casa Vita is bij de verhuur van deze woningen samengewerkt met de seniorenmakelaar van SVH. In totaal zijn 18 woningen in Casa Vita via de seniorenmakelaar aan bewoners toegewezen die nu nog in een schaarse woning wonen. Hierbij gaat het veelal om huurders die binnen Pijnacker-Nootdorp verhuizen.

## 2.2c Woonlasten betaalbaar houden

We werken aan betaalbare huren en energielasten en nemen actief maatregelen om deze te beperken.



### 2.2c.1. Huurprijsbeleid

We willen mensen met een kleine beurs passend kunnen huisvesten. Om te zorgen dat we voldoende passende woningen beschikbaar hebben zetten we onder andere het huurprijsbeleid in. Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. De huurinkomsten bepalen voor een belangrijk deel hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In onderstaande tabel is ons huurprijsbeleid in 2024 in categorieën uiteengezet. De extra huuropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we graag in voor investeringen in onze woningen. Omdat we in 2024 met de huurdersorganisatie geen overeenstemming hadden over de uitwerking van de inkomensafhankelijke huurverhoging, was dit niet mogelijk. Hierdoor zijn de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen ingezet om de huurverhoging van andere huurders te matigen.

Tabel 4 Huurverhoging naar categorie

| Contract        | IAH                   | Huur als % v. max. huur | Huurverhoging |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Gereguleerd     | Nee                   | < 65%                   | 5,0%          |
|                 |                       | ≥ 65% en < 90%          | 4,0%          |
|                 |                       | ≥ 90% en < 95%          | 3,0%          |
|                 |                       | ≥ 95%                   | 0,0%          |
|                 | Hoge middeninkomens   | < 95%                   | € 50,-        |
|                 | Hoge inkomens         | < 95%                   | € 100,-       |
|                 | Hoge (midden)inkomens | ≥ 95%                   | 0,0%          |
| Geliberaliseerd |                       |                         | 4,8%          |

### 2.2c.2. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Regulier woningzoekenden op de woonmarkt en mensen die via voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal en regionaal maatwerk en bemiddelingen aan een woning komen, zoeken binnen hetzelfde woningaanbod. In onderstaand overzicht is zichtbaar aan wie de woningen zijn verhuurd.

Tabel 5 Aantal verhuringen per doelgroep in 2024

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Regulier woningzoekenden | 106        |
| Voorrang                 | 88         |
| Lokaal maatwerk          | 94         |
| Regionaal maatwerk       | 17         |
| <b>Totaal</b>            | <b>305</b> |

#### **Voorrang en maatwerk**

We zien dat een steeds groter deel van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden met een voorrangspositie (zoals een urgentieverklaring) wordt verhuurd. In heel Zoetermeer ging het om 52% van de verhuurde woningen. Bij ons was dit percentage met 65% nog hoger.(verd

#### **Directe bemiddeling mensen met een verblijfsvergunning**

Tussen de corporaties en de gemeente Zoetermeer is een doel afgesproken om enerzijds de gemeente te helpen bij de uitvoering van haar taakstelling en anderzijds bijzondere doelgroepen verantwoord te kunnen huisvesten. Verantwoord betekent: zorgen voor een goede startkans van de kandidaat en het voorkomen van verdringing van andere woningzoekenden in alle deelsegmenten. Dit betekent dat de corporaties niet de volledige gemeentelijke taakstelling kunnen uitvoeren. Ons doel van 45 vergunninghouders is afgestemd op deze basisvoorwaarden. Hier zijn we in 2024 ruimschoots aan voorbij gegaan. Dit was een uitdrukkelijk verzoek van gemeente Zoetermeer.

#### **Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer**

Dit jaar hebben we 29 woningen bemiddeld volgens het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer. Dit is hoger dan de afspraak voor 2024.

### 2.2c.3. Wettelijke eisen voor verhuur

Jaarlijks moeten de woningcorporaties ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024) en aan meerpersoonshuishoudens tot € 52.671 (prijspeil 2024). We mogen 15% vrij toewijzen. De Goede Woning voldoet hier ruimschoots aan. In 2024 hebben we 99% van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de genoemde grenzen. Naast bovenstaande eisen moeten woningcorporaties passend toewijzen. Dit houdt in dat huishoudens een woning huren die past bij hun inkomen. Minimaal 95% van de huishoudens dient een passende woning toegewezen te krijgen. In 2024 hebben we 99,6% van onze woningen passend verhuurd.

### 2.2c.4. Huurders met betalingsproblemen

Om huurders zo goed mogelijk te kunnen helpen, proberen we in een vroeg stadium van betalingsproblemen in contact te komen met huurders. Dit helpt voorkomen dat de problemen groter worden en daarmee steeds lastiger worden om op te lossen.

Hierin werken we samen met de gemeente Zoetermeer, de andere woningcorporaties in Zoetermeer, zorgverzekeraars en energie- en drinkwaterbedrijven. Deze afspraken zijn op landelijk niveau vastgelegd in het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Dit convenant vergemakkelijkt de samenwerking tussen de partijen en de gemeente. De samenwerking helpt bij het voorkomen van betalingsproblemen, maar ook - daar waar dit niet lukt – om zo snel mogelijk weer schuldenvrij te worden.

Tabel 6 Betalingsregelingen 2024

| Aantal betalingsregelingen afgesloten | Aantal afgehandeld | Aantal niet nagekomen | Aantal nog actief 31/12 |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 493                                   | 204                | 127                   | 128                     |

#### Deurwaarder en ontruiming

Ondanks dat we proberen met zoveel mogelijk huurders tot een betalingsregeling te komen als sprake is van een achterstand of het niet kunnen betalen van de huur, lukt dat niet altijd. In het uiterste geval schakelen we de deurwaarder in om de betalingsachterstanden te vorderen.

In 2024 zijn 505 betalingsachterstanden van huurders naar de deurwaarder gegaan om te vorderen. In totaal zijn er 14 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Veelal zien we dat de betaalachterstand dan alsnog wordt voldaan of aanvullende afspraken worden gemaakt. Uiteindelijk zijn er in 2024 geen woningen ontruimd. De verdeling ziet er als volgt uit.

Tabel 7 Naar deurwaarder

| Totaal aantal | Zittende huurders | Vertrokken huurders | Schuldbewaking |
|---------------|-------------------|---------------------|----------------|
| 505           | 230               | 142                 | 133            |

Tabel 8 Aanzeggingen en ontruiming

| Aantal aanzeggingen | Aantal ontruimd |
|---------------------|-----------------|
| 14                  | 0               |

#### Samenwerking met partners

Wij werken met o.a. de volgende partners samen om betalingsproblemen op te lossen of ontruiming te voorkomen:

- Humanitas Thuisadministratie
- Kwadraad Maatschappelijk Werk
- Schuld Hulp Verlening
- Crisisteam gemeente Zoetermeer

## 2.3. Duurzaam

Duurzaam heeft vanuit ons ondernemingsplan twee betekenissen: energiezuinig en toekomstgericht. We werken aan energiezuinige woningen waarin het prettig wonen is. Om deze en onze andere strategische doelen te bereiken, gaan we voor een toekomstgerichte organisatie. We spelen in op actuele ontwikkelingen en doen er alles aan om huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarbij staan onze kernwaarden centraal: blijven leren, samenwerken, kwaliteit bieden. Dit vragen we ook van onze ketenpartners waar we langdurige samenwerkingen mee aan zijn gegaan.

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

- Toekomstbestendige woningen
- Toekomstgerichte organisatie
- Tevreden medewerkers







DE GOEDE WONING HEEFT 12 EENGEZINSWONINGEN AAN DE JAN HOORNSTRAAT VERDUURZAAMD VAN ENERGIELABELS F EN G NAAR A+. VAN ISOLATIE VAN HET DAK, DE GEVELS EN DE VLOER TOT HET AANBRENGEN VAN ZONNEPANELEN OP HET DAK. BEWONER MARTIN MULLER: 'IK WAS AL NIET VAN PLAN OM HIER TE VERTREKKEN, MAAR NU HELEMAAL NIET MEER'. LEES MEER OP [BEWONERS JAN HOORNSTRAAT BLIJ MET VERDUURZAAMDE WONING](#)





## 2.3a. Toekomstbestendige woningen

We werken stap voor stap toe naar het verminderen van de gebouwgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen. We streven op portefeuilleniveau naar een reductie in 2030 van 55% t.o.v. 2020. Samen met onze bewoners en ketenpartners investeren we in energiebesparende maatregelen, zodat de woonlasten van bewoners zo laag mogelijk blijven en de woningen toekomstbestendig zijn.

Tabel 9 Verduurzamingsprojecten De Goede Woning

| Project   | Status  |
|---|---|
| <p><b>Schilders-Dichtersbuurt</b></p> <p>45 eengezinswoningen (sociale huur)</p>  <p>In het voorjaar van 2024 zijn de woningen voorzien van dakisolatie, spouwisolatie, bodemisolatie, nieuwe draairamen in de gevel, HR++ glas, een nieuwe voor- en achterdeur, een nieuwe meterkast, nieuwe mechanische ventilatie en waar nodig een nieuwe cv-ketel.</p> <p>Zie: <a href="#">Schilders-Dichtersbuurt - De Goede Woning</a></p> | <p><b>Opgeleverd:</b></p> <p>augustus 2024</p>  <p>Bij de oplevering van hun verduurzaamde woning kregen de bewoners tijdens een feestelijk moment tuinplanten cadeau.</p>   |
| <p><b>Jan Hoornstraat</b></p> <p>12 eengezinswoningen (sociale huur)</p>  <p>Zie: <a href="#">Jan Hoornstraat - De Goede Woning</a></p>  | <p><b>Opgeleverd</b></p> <p>1<sup>e</sup> kwartaal 2024</p>  <p>Dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie, zonnepanelen, mechanische ventilatie, nieuwe meterkast, aansluiting in de keuken voor elektrisch koken, renovatie van kozijnen, ramen en deuren.</p> |

| Project   | Status  |
|---|---|
| <p data-bbox="183 248 663 286"><b>Hovenbuurt, project 1, fase 1</b></p> <p data-bbox="183 353 727 383">152 woningen verduurzamen (9 woningtypes)</p>  <p data-bbox="183 875 766 992">De klankbordgroep telt in november 2024 de bewonersverklaringen na: 95% van de bewoners van fase 1 is akkoord gegaan met het verduurzamingsplan.</p> <p data-bbox="183 1016 620 1046">Zie: <a href="#">Hovenbuurt - De Goede Woning</a></p> | <p data-bbox="831 248 1099 286"><b>In voorbereiding</b></p> <p data-bbox="831 353 1214 383">Start werkzaamheden: mei 2025</p> <p data-bbox="831 407 1461 495">Voor de uitvoering van de verduurzaming hebben De Goede Woning en Willems dinsdag 17 december de aannemingsovereenkomst ondertekend.</p>  <p data-bbox="831 871 1453 1081">De woningen worden verduurzaamd naar gemiddeld label A+++ . Dit betekent isolatie van gevel, de vloer van de begane grond en het dak, een nieuwe voorzetgevel met steenstrips, nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en zelfregulerende ventilatieroosters, zonnepanelen, een hybride PVT-warmtepomp en een nieuw ventilatiesysteem.</p> |
| <p data-bbox="183 1106 668 1144"><b>Hovenbuurt, project 1, fase 2</b></p> <p data-bbox="183 1218 531 1247">156 woningen verduurzamen</p>  <p data-bbox="183 1886 620 1915">Zie: <a href="#">Hovenbuurt - De Goede Woning</a></p>   | <p data-bbox="831 1106 1099 1144"><b>In voorbereiding</b></p> <p data-bbox="831 1218 1453 1305">Uitwerking plan vindt nader plaats in 2025. Het is de wens om fase 2 wat betreft uitvoering aan de laten sluiten op fase 1.</p>  <p data-bbox="831 1859 1461 1975">Op 11 december 2024 konden bewoners van fase 1 en fase 2 in de modelwoning aan de Heijermanshove 60 kijken hoe hun woning er na de verduurzaming uit komt te zien.</p>   |

| Project  | Status  |
|--|---|
| <p data-bbox="183 248 738 286"><b>Hovenbuurt, project 2, hoogbouw</b></p> <p data-bbox="183 349 718 383">Plan om 98 appartementen te verduurzamen</p>  <p data-bbox="183 824 751 857">Zie: <a href="#">Hovenbuurt hoogbouw - De Goede Woning</a></p>  | <p data-bbox="831 248 1099 286"><b>In voorbereiding</b></p>  <p data-bbox="831 808 1481 1021">Voor de verdere uitwerking van de verduurzaming is in april 2024 een samenwerkingsovereenkomst met Heembouw gesloten. Samen met een klankbordgroep van bewoners, krijgen de plannen steeds meer vorm. Na de ontwikkelfase wordt een definitief plan opgesteld, dat vervolgens aan alle bewoners wordt voorgelegd.</p> |
| <p data-bbox="183 1050 392 1088"><b>Bergenbuurt</b></p> <p data-bbox="183 1155 638 1189">68 eengezinswoningen verduurzamen</p>  <p data-bbox="183 1686 783 1809">Energiemaatregelen: isolatie buitenmuren, keuring vloerisolatie, nieuw dak met isolatie, HR++ glas, ventilatie met warmteterugwinning, zonnepanelen, voorbereid op gasloos.<br/>Onderhoudswerkzaamheden: schilderen, gevels herstellen, nieuwe cv-leidingen, dakbedekking berging vervangen en meer.</p> <p data-bbox="183 1921 628 1955">Zie: <a href="#">Bergenbuurt - De Goede Woning</a></p> | <p data-bbox="831 1050 1099 1088"><b>In voorbereiding</b></p> <p data-bbox="831 1155 1270 1189">Start werkzaamheden: voorjaar 2025</p>  <p data-bbox="831 1686 1461 1776">De klankbordgroep telt op 17 december 2024 de stemmen voor het verduurzamingsplan na: ruim 86% van de bewoners heeft voor het plan gestemd.</p>   |

### 2.3a.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

Naast het isoleren van woningen en het vernieuwen van installaties, proberen we aan te sluiten op nieuwe ontwikkelingen in de markt. Een voorbeeld hiervan is de toepassing van PVT-panelen bij de Hovenbuurt. Ook maken we deel uit van de projectgroep Zoetermeer Aardgasvrij waarbij we met gemeente en andere corporaties de mogelijkheden voor aardgasvrij verkennen. Omdat verduurzaming op veel vlakken nieuw is voor de huurders, borgen we onze communicatie en participatie in de bewonersreis.

#### **Verduurzamingsprojecten**

We willen huurders graag een goed geïsoleerde woning aanbieden. Daarom blijven we in contact met bewoners en samenwerkingspartners onderzoeken welke projecten we kunnen opstarten. Dat maakt dat we via de Bouwstroom renovatie & verduurzaming (een samenwerking met corporaties en aannemers op het vlak van verduurzaming) in gezamenlijkheid willen innoveren op dat vlak. Een groot deel van onze verduurzamingsopgave valt binnen een VvE. We proberen in verbinding met de VvE-besturen de projecten in beweging te krijgen.

### 2.3a.2. Verbreding strategie duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over alle activiteiten die wij ondernemen, met de nadruk op verlaging van de energievraag en hiermee van de energielasten. De opgave is daarbij zo groot en divers dat wij ons (naast het verlagen van de energielasten) voorlopig beperken tot vier thema's:

1. Bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering;
2. Omgaan met klimaatverandering;
3. Bewust gebruik van materialen;
4. Bevorderen van biodiversiteit.

## 2.3b. Toekomstgerichte organisatie

We spelen in op actuele ontwikkelingen en doen er alles aan huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarbij staan onze kernwaarden centraal: blijven leren, samenwerken, kwaliteit bieden.



### 2.3b.1. ICT

Sinds december 2023 werken wij met de nieuwste versie van ons ERP systeem (het computerprogramma dat we gebruiken voor onze bedrijfsprocessen). Na deze migratie heeft 2024 vooral in het teken gestaan van de verdere inrichting van het ERP (nazorgfase) en het implementeren van aanvullende verbeteringen op het ERP systeem.

Zo zijn de volgende projecten gestart:

- De inrichting van de autorisaties in het ERP is geanalyseerd en de implementatie van de verbeterde inrichting is gestart;
- ValidSign is geïmplementeerd (digitaal ondertekenen huurovereenkomsten);
- Het DMS is geüpgraded naar de laatste versie (Aareon DMS 6.2);
- Er is gestart met een verbetertraject van de beslisboom voor reparatiemeldingen;
- Er is een nieuwe versie geïmplementeerd om beter beveiligd gegevens te kunnen delen (FileCap Cloud);
- Er is een begeleidingstraject gestart om proceseigenaren te helpen bij het stapsgewijs verbeteren van hun proces (Stap-voor-Stap)
- Er zijn diverse PBI rapporten gemaakt en aangepast
- Er is gestart met een kick-off programma Copilot om te onderzoeken waar AI ons kan ondersteunen in ons werk
- POM oplossing is geïmplementeerd waarmee we nog efficiënter het debiteurenbeheer kunnen uitvoeren
- Aareon Opname app is geïmplementeerd om sneller en eenvoudiger woninginspecties uit te voeren.

### 2.3b.2. Informatiebeveiligingsbeleid

Binnen onze organisatie werken we met diverse vormen van informatie, variërend van algemene bouwkundige gegevens tot aan persoonlijke gegevens. Belangrijk is dat deze gegevens goed beveiligd zijn en alleen toegankelijk zijn voor medewerkers die vanuit hun functie deze gegevens ook echt nodig hebben.

Wereldwijd proberen onbevoegden steeds vaker zich op onrechtmatige wijze toegang te verschaffen tot de digitale gegevens van anderen. Te denken valt aan het hacken van de ICT-omgeving, het lekken van gegevens of plaatsen van geïnfecteerde bestanden met ransomware. Met goede

beheersmaatregelen proberen wij dit te voorkomen of ervoor te zorgen dat in geval van dataverlies de schade tot een minimum wordt beperkt.

In 2024 is het informatiebeveiligingsbeleid geüpdatet met de laatste wijzigingen. Ook zijn er periodiek overleggen geweest met onze ICT-partner om te kijken welke maatregelen ingevoerd kunnen worden om de beveiliging op het gewenste niveau te houden of te verbeteren.

De toenemende dreiging van cyberaanvallen is aanleiding geweest om te starten met het opstellen van een Incident Response Plan eind 2023. In 2024 is het IRP plan afgerond en is er een oefensessie geweest met het ingestelde IR-team.

### 2.3b.3. De sturende organisatie

#### *P&C cyclus*

De planning & control cyclus (P&C) wordt elk jaar geactualiseerd en zorgt ervoor dat we in control zijn binnen onze organisatie. In de P&C cyclus is de planning opgenomen van de belangrijkste sturende processen in de organisatie op o.a. het gebied van governance. De deadlines voor de plannings- en verantwoordingsdocumenten zijn hiermee duidelijk en we weten welke stappen we wanneer moeten nemen om deze deadlines te halen.

Het document is voor alle medewerkers toegankelijk. Met de planning sturen we op het tijdig begroten en verantwoorden. Ook helpt het ons om werkzaamheden waar mogelijk te spreiden over het jaar om zo piekbelasting zoveel mogelijk te voorkomen. Jaarlijks evalueren we de P&C cyclus, zodat we hier voor het opvolgende jaar de planning waar nodig kunnen bijstellen en verbeteren.

Begin 2024 is de P&C cyclus geactualiseerd waardoor we nu eerder in het jaar starten met de kaderbrief, het jaarplan en de afdelingsplannen. Dit draagt bij aan meer samenhang en meer sturingsmogelijkheden op het geheel.

#### *Beleidscyclus*

In onze beleidscyclus is onder andere zichtbaar welke beleidsdocumenten, governance documenten, P&C documenten en externe afspraken er binnen De Goede Woning zijn, wie hier eigenaar van is, wanneer deze geactualiseerd moeten worden en wat de actualisatietermijn is. De monitoring hiervan vindt plaats in de tertiaalrapportages.

#### *Processen*

De omgeving waarin we opereren is dynamisch, met veranderende huurderseisen, technologische vooruitgang en evoluerende wet- en regelgeving. Als reactie hierop streven we ernaar onze dienstverlening voortdurend te verbeteren en te optimaliseren door middel van zowel kleine als grote procesverbeteringen (Stap Voor Stap). Deze aanpak staat los van digitalisering, hoewel dit vaak hand in hand gaat. Ons doel is om het proces zelf als basis te nemen, met duidelijke rolverdeling voor proceseigenaren, en digitalisering te integreren binnen de Plan-Do-Check-Act cyclus. Hierdoor verschuift de rol van ICT naar die van een ondersteunende partner en adviseur voor proceseigenaren en functioneel beheerders.

Eind 2023 hebben we tijdens een kick-off toegelicht wat dit betekent voor ons werk. In 2024 zijn we hier daadwerkelijk mee aan de slag door te oefenen in de praktijk. We hebben ons processenoverzicht geactualiseerd: welke processen onderscheiden we, welke daarvan willen we uitschrijven en welke niet, en wie heeft welke rol in welk proces. Aan de hand van dit overzicht hebben we de opgave in beeld gebracht. Het aantal processen dat beschreven dient te worden komt op 62. Daarvan is in 2024 vooralsnog ongeveer de helft (in totaal 32 processen) geactualiseerd of beschreven. Doordat er zoveel aandacht aan de processen en aan het procesmanagement is besteed, gaat het steeds meer leven in de organisatie.

### 2.3b.4. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie geeft de strategische keuzes ten aanzien van ons vastgoed weer en draagt daarmee bij aan realisatie van onze eerdergenoemde strategische doelstellingen. We hebben in 2024 gemerkt dat op enkele vlakken de portefeuillestrategie herijkt moet worden. Dat komt vooral door het feit dat de realisatiekosten op alle vlakken toenemen, waardoor we keuzes moeten maken op het vlak van onderhoud en investeringen. We vinden het daarbij van groot belang dat we de realisatie van 100 nieuwbouwwoningen per jaar blijven behalen. Dat betekent dat de verduurzamingsopgave mogelijk

iets vertraagt of dat we een iets lager ambitieniveau gaan nastreven. Volledigheidshalve merken we hierbij op de afbouw van EFG-labels niet in gevaar komt, dit is reeds geborgd in onze onderhouds- en investeringsbegroting. Naast het actualiseren van de portefeuillestrategie betekent dit dus ook een actualisatie van ons duurzaamheidsbeleid, in 2025 gaan we dit nader uitzoeken.

### 2.3b.5. Governance

Als lid van Aedes houden we ons aan de Governancecode Woningcorporaties 2020. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governance-documenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In 2024 zijn de governance-documenten volgens planning geactualiseerd en vastgesteld. Kijk voor meer informatie op [Onze organisatie - De Goede Woning](#).

#### **Normenkader in de MJB**

Het normenkader is opgenomen als bijlage bij de begrotingsdocumenten. Hierin zijn de wijzigingen verwerkt (indien van toepassing) die voortkomen uit wijzigingen in wet- en regelgeving. Dit is een jaarlijks terugkerende actualisatie.

#### **Profielchets bestuurder**

Volgens de beleidscyclus is de profielchets bestuurder aangepast. We actualiseren periodiek dergelijke stukken om onze governance-documenten actueel te houden.

#### **Toezicht- en Toetsingskader**

Het toezichtkader van De Goede Woning bestond eerst uit een schema. Het toezicht- en toetsingskader is in 2024 beschreven in een nieuw governance-document.

#### **Financieel en fiscaal statuut**

De aanpassingen in het Financieel en Fiscaal statuut zijn hoofdzakelijk tekstueel van aard. Benamingen van beleidsstukken, rapportages en functies waarnaar wordt verwezen zijn actueel gemaakt.

#### **Investeringsstatuut**

Het investeringsstatuut legt de kaders voor investeringen vast. Daarbij wordt aangesloten op bestaande processen, zoals de ontwikkelprocessen voor nieuwbouw en verduurzaming/renovatie.

### 2.3b.6. Risicomanagement

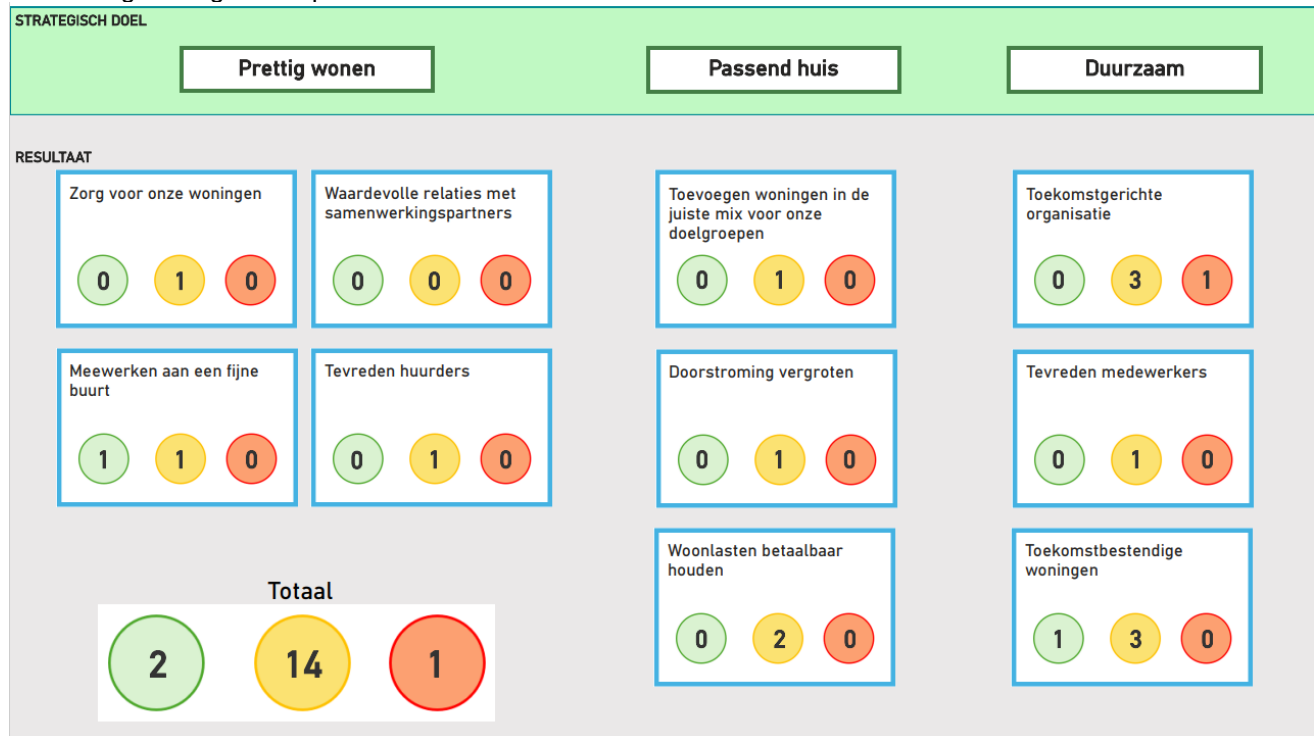
Binnen onze organisatie verdelen we de risico's op strategisch en operationeel niveau. Hiervoor hebben wij een risico- en beheersmodel ingericht. In dit model zijn risico's op strategisch en operationeel niveau in kaart gebracht. De risico's van de organisatie worden hierin afgezet tegen de concrete doelstellingen uit ons ondernemingsplan. Met geformuleerde beheersmaatregelen willen wij de kans verkleinen dat deze risico's voorkomen.

In 2024 is een Power BI rapportage voor ons risicomanagement in gebruik genomen. Hiermee maken we onze strategische én operationele risico's visueel en kunnen we een risicomatrix en strategiekaart raadplegen.

#### **Strategie**

In onderstaande afbeelding zijn de doelen uit het ondernemingsplan opgenomen. De "bolletjes" refereren aan onze strategische risico's. Groen is als een "laag" risico ingeschat, geel is een "midden" risico (en eventueel rood een "hoog" risico). Er is veel aandacht besteed aan het borgen van de beheersmaatregelen. Daarmee is de kans dat risico's zich voordoen verminderd. In 2024 hebben wij de strategische risico's herijkt voor de jaren 2024 en 2025.

Abbeelding strategiekaart per eind 2024:



Per tertiaal monitoren en bespreken we de voortgang hiervan met alle risico-eigenaren. Onderstaand een nadere toelichting op de top 5 met de “hoge” en “midden” risico’s.

Tabel 10 Top 5 strategische risico’s

| Nr.  | Risicogebeurtenis   | Klasse<br>Kans x impact |
|------|---|-------------------------|
| R073 | Aanbestedingswet wordt van toepassing verklaard op woningcorporaties  | 16                      |
| R125 | Extreme weersomstandigheden zorgen ervoor dat ons vastgoed kan worden beschadigd  | 12                      |
| R083 | Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen   | 12                      |
| R126 | Bij het verduurzamen van ons bezit en het toepassen van nieuwe installaties en materialen is er (op de markt) onvoldoende zicht op de gevolgen van de toepassing hiervan op het gebied van (brand) veiligheid | 10                      |
| R065 | Toenemende druk op de woningmarkt. De reguliere woningzoekende komt steeds minder aan bod   | 10                      |

**Vijf belangrijkste risico’s**

*R073 Aanbestedingswet wordt van toepassing verklaard op woningcorporaties*

Voor dit risico is de volgende beheersmaatregel getroffen:

- Voorsorteren op wetgeving waarvan het een redelijke kans is dat deze wetgeving (informatie via BZK, AKD, Aedes) voor ons van toepassing wordt.

*R125 Extreme weersomstandigheden zorgen ervoor dat vastgoed kan worden beschadigd*

(opmerking: dit risico betreft iets op macro-niveau)

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Klimaatadaptatie, met gemeente en eventueel huurders op zoek naar mogelijkheden tegen hittestress.
- Onderzoeken waar we kunnen bijdragen aan biodiversiteit.
- Verder doorontwikkelen in duurzaamheidsmogelijkheden.

*R83 Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen*

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We hanteren een gematigd huurbeleid voor zowel de jaarlijkse huurverhoging als de huurprijsbepaling voor nieuwe huurders (bij mutatie). Het grootste deel van onze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Alle woningen zijn gelabeld voor de verschillende doelgroepen en huurprijzen zijn aangepast voor de betreffende doelgroepen, zodat ook passende woonruimte kan worden aangeboden.
- We zetten in op het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders die dit kunnen dragen.
- We investeren fors in de verduurzaming van ons bezit. Deze investeringen hebben een positief effect op het energieverbruik van de betreffende woningen en dus op de woonlasten van de huurders. Eerder al hebben we de bewonersreis bij verduurzaming afgerond. Door de bewonersreis houden we beter rekening met hoe de bewoner een proces van verduurzaming ervaart, nemen we de bewoner mee in de voordelen van verduurzamen en leren we de bewoner het gedrag aan te passen wat nodig is voor de nieuwe installatie.
- In samenwerking met Wocozon bieden wij aan om zonnepanelen te plaatsen aan huurders van woningen met voldoende ruimte op het dak. Door het plaatsen van zonnepanelen nemen de energielasten van de huurders af en zijn hiervan ook minder afhankelijk.

*R126 Bij het verduurzamen van ons bezit en het toepassen van nieuwe installaties en materialen is er (op de markt) onvoldoende zicht op de gevolgen van de toepassing hiervan op het gebied van (brand) veiligheid.*

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We monitoren dat we (blijven) voldoen aan alle wettelijke verplichtingen, waaronder het Bouwbesluit.
- We hebben extra aandacht voor brandveiligheid, ook vanwege een recente brand in Arnhem.
- We volgen de ontwikkelingen op het gebied van de risico's van de toegepaste nieuwe materialen en installaties. Met betrekking tot reeds verduurzaamde woningen stellen we waar nodig nader onderzoek in en treffen we maatregelen. Met betrekking tot verduurzaming in ontwikkeling passen we de toegepaste materialen en technieken aan als de veiligheid in het geding is.
- We hebben aandacht voor de kennis en ervaring (ook van bouwende partijen) als het gaat om (brand)veiligheid op het vlak van verduurzaming en veiligheid, die nog in ontwikkeling is.

*R65 Toenemende druk op de woningmarkt. De reguliere woningzoekende komt steeds minder aan bod.*

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We volgen de aanbiedingsplicht bij de verkoop van sociale huurwoningen.
- We zetten in op sturing op regionaal niveau, in samenwerking met / via SVH.
- We bieden sociale huurwoningen met voorrang aan, aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, om hiermee de doorstroming te bevorderen en de verhuisketen te verlengen.

### **Externe ontwikkelingen**

Deze ontwikkelingen kunnen grote impact hebben op de realisatie van onze doelstellingen, maar hierop hebben we weinig tot geen invloed hebben. De effecten hiervan zijn vaak financieel. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- Het politieke beleid en regelgeving en de belastingheffing die daaruit voortvloeit
- De conjuncturele ontwikkelingen, zoals rente, inflatie (inclusief energie), bouwkostenstijging, woningmarkt en inkomensontwikkelingen.

### **Operationeel**

Risicomanagement op operationeel niveau is het dagelijkse risicobeheer in de primaire en ondersteunende processen. We hebben een overzicht van de benoemde operationele risico's en de maatregelen om deze risico's te beheersen. Zo zien we waar we de grootste risico's lopen en maken we keuzes of we deze risico's verder kunnen en willen verkleinen. Daarnaast geeft het richting aan de benodigde interne controle.

Compliance (wet- en regelgeving) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de processen. Proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's op het gebied van compliance en het nemen van beheersmaatregelen. De Audit, Risk & Compliance Officer ondersteunt proceseigenaren hierin.

#### *Proces*

Bij het optimaliseren en vastleggen van onze processen en in de risk & compliance gesprekken staan we expliciet stil bij de risico's die zich voor kunnen doen in het proces. De verantwoordelijkheid voor het benoemen en beheersen van deze risico's ligt bij de proceseigenaren binnen de 1e lijn. De Audit, Risk & Compliance Officer is ondersteunend in de vastlegging en monitoring hiervan. Eind 2024 is in de interne risk & compliance gesprekken aandacht gegeven aan het actualiseren van zowel de beschreven risico's als de bijbehorende beheersmaatregelen. Ook in 2025 zal dit terugkerend aandacht krijgen.

#### *Fraude*

In 2024 hebben we met elkaar een fraude risicoanalyse uitgevoerd door middel van een fraude risicoanalyse tool. Hierin hebben we onze top 3 van frauderisico's benoemd, met de daarbij behorende beheersmaatregelen. De uitkomsten van deze fraude risicoanalyse zijn ook gedeeld met onze accountant.

Daarnaast hebben we, tijdens een al eerder uitgevoerde fraude risicoanalyse, risico's benoemd met betrekking tot woonfraude, niet integer handelen, informatiebeveiliging en onterechte of onjuiste opdrachtverstrekkingen. Per risico hebben we de getroffen beheersmaatregelen om de kans op fraude (intern en extern) te beperken beschreven. Te denken valt aan functiescheidingen, interne controle, procuratieregeling, informatiebeveiligingsbeleid en integriteitsbeleid.

#### *Project*

Projectrisico's zien wij terug binnen de uitvoering van onze renovatie- en investeringsprojecten. Deze risico's inventariseren we binnen het investeringstraject en leggen wij vast in een risicoparagraaf bij het investeringsbesluit voorzien van de benodigde beheersmaatregelen. Een beheersmaatregel is dat we hebben besloten de rol van projectcontroller in te vullen.

### **Financieel**

De mate waarin we financieel gezien risico kunnen lopen is voor een groot deel weergegeven in de ratio's die wij hanteren conform de normen van de Aw/WSW. Hoe groter de ruimte is tussen onze score en de gestelde normen, hoe groter de ruimte is voor de financiële gevolgen van onze risico's. Om de financiële effecten inzichtelijk te maken in deze ratio's hebben we in de meerjarenbegroting scenario's ingerekend van veronderstelde risico's die zich kunnen voordoen, waaronder een scenario met een lagere huurstijging dan verwacht en een scenario met een hogere rente bij financieringen dan verwacht. In ons treasury- en beleggingsstatuut staan de maatregelen beschreven die wij hanteren om renterisico's en liquiditeitsrisico's te beheersen.

### **Financiële verslaglegging**

Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving hebben voornamelijk betrekking op fiscaliteiten en de berekening van de marktwaarde en beleidswaarde. De onderbouwing en toelichting hierop zijn opgenomen in de Waarderingsgrondslagen en de Toelichting op de balans in de jaarrekening 2024.

### **Wet- en regelgeving, compliance**

Als woningcorporatie werken we in een omgeving met veel en complexe wet- en regelgeving. De Woningwet en de uitwerkingen daarvan in de BTIV en RTIV, is daarvan de belangrijkste. Maar ook belastingwetgeving, Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en bijvoorbeeld de Arbowet hebben een grote impact. Het is een uitdaging om al deze wetten met bijbehorende wijzigingen bij te houden en na te leven. We zien hierin risico's en treffen maatregelen.

In 2024 hebben we verder vorm gegeven aan een structuur om wet- en regelgeving en de wijzigingen daarin beter in beeld te hebben en daarop te acteren. Specifieke operationele risico's op het gebied van wet- en regelgeving (compliance) brengen we in beeld en koppelen we waar mogelijk aan een proces en een eigenaar. De beheersing borgen we onder andere via de terugkerende risk & compliance gesprekken. Doel hiervan is het in kaart brengen van de risico's binnen DGW, waarna beheersmaatregelen worden vastgelegd en risico's gescoord. Ook is er tijdens deze gesprekken

aandacht voor de impact van nieuwe en gewijzigde wet – en regelgeving. Dit vergroot het inzicht en draagt bij aan goede beheersing van de risico's.

De Goede Woning is te klein, en de materie te complex, om deze kennis op alle fronten in huis te houden. Om dit risico te beheersen schakelen we op diverse gebieden specialisten en adviseurs in die ons ondersteunen binnen het specifieke vakgebied. De kosten die hierbij horen worden voor zover mogelijk ingeschat en opgenomen in de begroting.

Specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de naleving daarvan vraagt onze aandacht. We richten ons op de naleving en verbeteringen in processen voor een geautomatiseerde borging. De beheersing is voor een groot deel afhankelijk van de kennis en awareness van de medewerkers. Ook in 2024 hebben we voor de functiegroepen die werken met persoonsgegevens privacy awareness workshops gegeven.

### 2.3b.7. Toezichthouders

#### *Aw/WSW*

Onze externe toezichthouders beoordelen ons financieel op basis van 5 ratio's: de Solvabiliteit, de Interest Coverage Ratio, de Loan To Value, Dekkingsratio en Onderpandratio WSW. Wij hanteren geen extra buffers bovenop de gestelde normen voor deze ratio's. Binnen de dPi (prognose)periode van 5 jaar is het niet toegestaan om onder deze normen te komen. Hierdoor verwachten we voldoende tijd (remweg) te hebben om bij te sturen als blijkt dat we in de periode van jaar 6 t/m 10 niet dreigen te voldoen aan de ratio's.

In 2024 hebben wij geen Toezichtbrief ontvangen. De Aw werkt risicogericht, wat betekent dat de Aw haar toezicht vooral richt op woningcorporaties met de grootste risico's. Alle corporaties worden wel jaarlijks bezocht, maar de corporaties met een laag risico worden niet volledig beoordeeld en ontvangen geen brief meer. Voor de Goede Woning is dit het geval voor 2024. De regel is dat een corporatie die een jaar geen brief heeft gehad, in het volgende jaar weer wel een volledig onderzoek krijgt.

Het WSW heeft in juli 2024 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2024 t/m 2026 afgegeven. De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Ons overall risicoprofiel is beoordeeld als laag. We zijn een financieel gezonde corporatie met een ambitieuze portefeuillestrategie die invulling geeft aan een omvangrijke opgave.

### 2.3c. Tevreden medewerkers

Samen zijn we De Goede Woning. Dat noemen we DGWij. We voelen we ons betrokken en thuis bij de organisatie. Door elkaar te waarderen, initiatieven te stimuleren en ruimte te bieden voor persoonlijke groei werken we aan onze toekomst. We nemen onze verantwoordelijkheid en dragen bij aan onze toekomstgerichte organisatie. Allemaal hebben we hart voor de klant en bieden we kwaliteit.



### 2.3c.1. Medewerkers

#### *Ziekteverzuim*

In 2024 was het totale verzuimpercentage 7,9%. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en de arbodienst Mepros.

#### *Ontwikkelen*

In 2024 is niet langer het Fit to Position-systeem voor onze gesprekscyclus toegepast, maar zijn we overgestapt naar Het Goede Gesprek. Daarbij staat verbinding, waardering en ontwikkeling meer centraal.

Nieuwe medewerkers krijgen in de inwerkperiode trainingen op het gebied van persoonlijk leiderschap (DISC), communicatie, systemen en kennismaken met de corporatie. Gezien de diversiteit in functies en de daarvoor benodigde vaardigheden en kennis is individueel ontwikkelen onmisbaar.

Leidinggevenden en HRM sturen op ontwikkelen. In 2024 zijn er 185 opleidingen, trainingen, workshop en/of coachtrajecten gevolgd. Met bijzondere aandacht voor het leiderschapstraject 'Goed leiderschap schept mogelijkheden om te groeien'. En de training non violent communication die door bijna de helft van de medewerkers gevolgd is in 2024.

Om ontwikkelen en mobiliteit in de sector te vergroten is DGW aangesloten bij Corporaties in Beweging. Medewerkers kunnen deelnemen aan workshops en coaching op het gebied van loopbaanontwikkeling. In 2024 hebben alle medewerkers van DGW stagegelopen bij een andere collega om op die manier te leren van elkaar en de samenwerking te versterken. Ook stagelopen bij een collega corporatie behoort tot de mogelijkheden.

#### *Arbeidsvoorwaarden*

Aanvullend op de CAO Woondiensten heeft DGW eigen arbeidsvoorwaardelijke regelingen. Die vooral voorzien in flexibel en plaatsafhankelijk werken. Deze regelingen zijn in 2024 onveranderd gebleven.

#### *Personele wisselingen en arbeidsmarkt*

In 2024 zijn 11 nieuwe medewerkers begonnen en 7 medewerkers verlieten de organisatie. De krapte op de arbeidsmarkt merken we ook bij DGW. Toch zijn we er dit jaar wederom in geslaagd om goede nieuwe medewerkers aan te trekken en te behouden. Onze website [werkenbijdgw.nl](http://werkenbijdgw.nl) draagt hieraan bij. Ook de mogelijkheden om je te blijven ontwikkelen bij DGW, de prettige sfeer en het kantoor worden genoemd als redenen waarom mensen ervoor kiezen om bij DGW te komen werken.

#### *Integriteit*

De integriteitscode is vervangen door de gedragscode. De gedragscode geldt voor iedereen die werkt voor DGW. Wij zijn hierop altijd aanspreekbaar. Ook hebben we bij DGW een meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling). Zowel de gedragscode als de meldregeling zijn terug te vinden via [www.dgw.nl](http://www.dgw.nl). In 2024 is de werving begonnen voor interne vertrouwenspersonen.

#### *Medewerkersbijeenkomsten en DGW teamdag*

In 2024 zijn 5 medewerkersbijeenkomsten georganiseerd. Collega's vertellen over hun resultaten en successen, we bespreken met elkaar wat er speelt, waar we aan werken of wat eraan komt en we informeren elkaar over actualiteiten. Ook hebben we 2x een gezamenlijke lunch gehouden. Daarnaast organiseert de personeelsvereniging regelmatig activiteiten. Van spelletjesavond tot samen padellen. In september hebben we de 1<sup>e</sup> DGW teamdag gehouden. 's Ochtends trokken de medewerkers in teams op de fiets de wijken in waar ze een rondleiding kregen langs de woningen van DGW. 's Middags gingen de teams aan de slag in of bij de complexen. In overleg met de huurders en complexbeheerders was gekeken wat er het beste gedaan kon worden. Bijvoorbeeld schoonmaken, tuinieren of een feestelijke bijeenkomst voor de bewoners regelen. De dag was een succes. Daarom wordt de DGW teamdag in 2025 weer georganiseerd.

#### *OR*

Eind 2024 zijn er OR verkiezingen geweest en hebben 6 leden zitting in de OR. Daarvan zijn 2 leden herkozen en 4 nieuwe leden. In 2024 zijn de OR leden betrokken geweest bij verschillende onderwerpen, waaronder de ontwikkeling van Het Goede Gesprek.



**TIJDENS DE DGW-TEAMDAG OP 5 SEPTEMBER HEBBEN ALLE MEDEWERKERS VAN DE GOEDE WONING OP VERSCHILLENDE LOCATIES IN ZOETERMEER EN PIJNACKER DE HANDEN UIT DE MOUWEN GESTOKEN: VAN PORTIEKEN OPRUIJEN TOT HET OPKNAPPEN VAN DE MADELIEVENTUIN. LEES MEER OP [SCHOONMAKEN, TUINIEREN EN ONTMOETEN TIJDENS DGW-TEAMDAG](#)**

### 3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector

In 2022 is vanuit de Rijksoverheid de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2034, met als streven tweederde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In de Nationale prestatieafspraken wordt gesproken over de periode tot 2035 of tot en met 2034. Deze afspraken hebben in potentie grote invloed op onze werkzaamheden. De belangrijkste afspraken:

#### Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

#### Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.

#### Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad neemt tot en met 2025 niet af.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

#### Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmelproblematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Volledige uitvoering van alle afspraken uit de nationale prestatieafspraken lijkt bij de huidige macro-economische omstandigheden voor DGW financieel niet haalbaar. Wel hebben we de nieuwbouwbegroting vrijwel volledig in de begroting opgenomen. Onze financiële positie dwingt ons om de komende jaren moeilijke keuzes te maken ten aanzien van de afspraken waar wij prioriteit aan geven. Dit komt onder andere terug in de update van de portefeuillestrategie in 2025.

De woondeals die naar aanleiding van de nationale prestatieafspraken 2022-2030 zijn gemaakt zullen op basis van bovengenoemde update herijkt gaan worden in 2025.

## 4. Bestuursverklaringen

### 4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw

In 2024 hebben we de brief Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023 ontvangen.

In deze beoordeling is door de Aw gekeken naar:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;

- overcompensatie;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2023).

De conclusie van het onderzoek is dat we over het verslagjaar 2023 voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat we voldoen aan de WNT-normen. Bij ons is geen sprake van overcompensatie en ten aanzien van de overige onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

## 4.2. Investeringsbesluiten

In 2024 zijn de volgende (des)investeringsbesluiten genomen:

- Sloop- nieuwbouwproject van 28 meergezinswoningen Oostergo.
- Verduurzaming 152 woningen in de Hovenbuurt (fase 1).
- Verduurzaming 68 eengezinswoningen in de Bergenbuurt.
- Nieuwbouwproject van 40 meergezinswoningen in het project Happy Days.
- Nieuwbouwproject van 97 woningen in Pijnacker voor het project WijCK.

## 4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeenten Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp in het bijzonder.

De directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft de jaarstukken 2024 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2024, op 24 juni 2025 goedgekeurd.

Mariëtte Heemskerk  
Directeur-bestuurder

## 4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen

De verklaring van de Raad van Commissarissen is opgenomen in hoofdstuk 5 Verslag van de Raad van Commissarissen.

## 5. Verslag van de Raad van Commissarissen

Het afgelopen jaar heeft De Goede Woning zich extra ingezet om de samenwerking met de externe partners te verbeteren. Hiermee verstevigt De Goede Woning haar positie in het netwerk, bouwt ze samen met partners aan het verbeteren van de leefbaarheid in de stad en kijkt daarbij waar de huisvesting voor verschillende doelgroepen versterkt kan worden. De Raad vindt het goed om te zien dat deze eerder ingezette lijn het afgelopen jaar is doorgezet.

Het toevoegen van woningen aan het bezit van De Goede Woning blijft ook voor de Raad topprioriteit. Het is mooi om te zien dat het mogelijk is geweest om het afgelopen jaar onverwacht snel een investeringsbesluit goed te kunnen keuren voor een nieuwbouwproject van 97 woningen in Pijnacker. De realisatie en goedkeuring van dit project was pas 5 jaar later gepland.

Met het oog op deze maatschappelijke opgave vindt de Raad het belangrijk om te zien dat er blijvend voldoende aandacht is geschonken aan de financiële continuïteit van de organisatie en ook inzichtelijk is gemaakt welke financiële mogelijkheden er zijn om een bijdrage te blijven leveren aan deze maatschappelijke opgave.

In 2024 is een aantal medewerkers vertrokken via natuurlijk verloop. Deze rollen zijn goed ingevuld. Dit biedt ook kansen om met een frisse blik bij te dragen aan de doelen van de organisatie. Hier is van bedreiging een kans gemaakt. Dit vindt de Raad mooi om te zien.

### 5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder

Als onderdeel van de uitvoering van haar reguliere taken (toezichthouder, klankbord, werkgever) heeft de RvC in 2024 in het bijzonder aandacht besteed aan en gevraagd voor de volgende zaken:

- Het uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad als bijdrage aan het oplossen van de woningnood.
- De keuze om meer woningen minder vergaand te verduurzamen. Hiermee helpen we meer huurders aan een comfortabelere woning met lagere energielasten.
- De ambitie van De Goede Woning en het realistisch begroten. Onnauwkeurigheden en onzekerheden zijn niet altijd te voorkomen. Het is de uitdaging om de mate van onzekerheid inzichtelijk te maken, zodat we hiermee rekening kunnen houden in de besluitvorming.
- Digitalisering: wat zijn de ontwikkelingen op het gebied van AI en hoe kunnen huurders hiermee beter geholpen worden? Dit is besproken tijdens een themabijeenkomst van de Raad en enkele medewerkers van de organisatie. Bijzonderheid is hierbij nog dat de inleiding is verzorgd door een van de leden van de raad als expert op dit gebied.
- Klanttevredenheid: dit is een onderwerp dat blijvend aandacht vraagt.
- Ontwikkeling van de organisatie De Goede Woning: hoe ziet de toekomst eruit en wat vraagt dit van de organisatie. Ook dit onderwerp is besproken in een themabijeenkomst en krijgt een vervolg in 2025.
- Aandacht in de organisatie voor de relatie tussen concrete beslissingen en de bijdrage hiervan aan de realisatie van het ondernemingsplan. Onderdeel hiervan is meer aandacht voor de strategische aspecten van de organisatie.

#### *Investeringsstatuut*

In 2024 is het investeringsstatuut geactualiseerd. De berekeningen en toetsen in het investeringsstatuut zijn vereenvoudigd ten opzichte van de vorige versie. Dit geeft voor de Raad een inzichtelijker beeld tijdens de besluitvorming. De implementatie van het investeringsstatuut gebeurt in 2025.

### *Begrotingsdocumenten 2025*

In november 2024 heeft de Raad de Begrotingsdocumenten 2025 goedgekeurd. Deze omvatten o.a. het jaarplan, de begroting 2025, de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjarenprognose tot en met 2034. De doelstellingen in het jaarplan zijn afgeleid van de strategische doelen en resultaten, zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2022-2025 Samen werken aan Wonen.

### *Jaarstukken 2023*

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2023 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de manager Financiën & ICT, de Audit, Risk en Compliance-officer en de externe accountant. De jaarrekeningcontrole over 2023 is uitgevoerd onder het regime van de OOB (Organisatie van Openbaar Belang). Dit is met name gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant, de kwaliteit van de controle en het verzwaarde toezicht op accountantsorganisaties. De Auditcommissie heeft de Raad in juni 2024 geadviseerd de jaarrekening 2023 vast te stellen en de voorstellen tot resultaatbestemming goed te keuren.

De Raad heeft de jaarstukken overeenkomstig het advies van de Auditcommissie in juni in het bijzijn van de accountant met de bestuurder besproken. Hierna heeft de Raad de jaarstukken vastgesteld, het voorstel tot resultaatbestemming goedgekeurd en is decharge verleend aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid.

De controle op de jaarstukken wordt over 2024 voor het eerst door KPMG gedaan. Tot 2024 werd de controle tien jaar door Deloitte uitgevoerd. Tien jaar is de maximale periode, daarna mag het contract niet meer verlengd worden. De Auditcommissie en de Raad hebben in het najaar van 2024 met de accountant gesproken over de eerste geconstateerde bevindingen. Ook is het door KPMG opgestelde auditplan besproken. De Raad kon zich in de inhoud van het plan vinden.

### *Actualisatie Governancedocumenten*

In de laatste vergadering van 2024 van de Raad zijn de governancedocumenten van 2024 geactualiseerd. De voortgang van de actualisatie van de governancedocumenten is onderdeel van de beleidscyclus.

### *Interimcontrole en managementletter*

In november van het verslagjaar heeft de Auditcommissie in de vergadering van de Raad een terugkoppeling gegeven van het gesprek met de accountant inzake de managementletter en de interim-controle.

### *Compliance & Risicomanagement*

De Raad heeft in 2024 ook aandacht besteed aan de operationele, strategische en frauderisico's. De rol van de onafhankelijk controller is in mei 2024 ingevuld door de Audit, Risk en Compliance-officer.

## **5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur**

De Raad vindt het belangrijk om beeld te krijgen van de dagelijkse praktijk van De Goede Woning en om zichtbaar te zijn, zowel binnen als buiten de organisatie. Dit biedt de gelegenheid om te ervaren hoe zaken verlopen bij De Goede Woning en in processen en projecten waarin De Goede Woning deelneemt. De Raad is bijvoorbeeld aanwezig bij vieringen van een hoogste punt en de start of oplevering van een nieuw complex. Daarnaast sluit de Raad aan bij gelegenheden voor medewerkers van De Goede Woning zoals de medewerkersbijeenkomsten of een Paasontbijt. Dit jaar hebben verschillende leden van de Raad ook stage gelopen bij medewerkers van De Goede Woning. Dit geeft een beter beeld van de praktijk van de organisatie.

### *Contact met de Ondernemingsraad*

De Raad laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond en gesprekken met de Ondernemingsraad. Ook heeft de Raad jaarlijks een gesprek met de Ondernemingsraad. De bestuurder is hierbij niet aanwezig.

#### *Jaarlijkse gesprekken controller en Manager Financiën & ICT*

De Raad heeft het jaarlijkse gesprek met de Manager Financiën & ICT gevoerd (buiten aanwezigheid van de bestuurder). In dit prettige gesprek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die aanleiding geven tot verdere actie. Het gesprek met de Audit, Risk en Compliance-officer staat gepland voor begin 2025 in verband met het later starten van de Audit, Risk en Compliance-officer in het jaar.

#### *Jaarlijks gesprek en overige contacten met huurdersorganisatie*

De twee huurderscommissarissen van de Raad zijn jaarlijks aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging. Ook spreekt de voltallige Raad jaarlijks met Huib.

### 5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder

#### *Invulling bestuur en benoemingstermijn*

Het bestuur van DGW bestaat uit de statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk. Zij is benoemd in 2018 en na goedkeuring door de AW in 2021 voor vier jaar herbenoemd per 1 januari 2022. Zij heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

#### *Bezoldiging bestuurder*

De bezoldiging van de bestuurder is door de Raad vastgesteld conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde 'staffel'). De bezoldiging voor de bestuurder bedroeg in 2024 € 195.000,-.

Jaarlijks toetsen de Raad én de externe accountant of de bezoldiging past binnen de uitgangspunten van de WNT. De totale honorering is conform de maximale honorering in de van toepassing zijnde klasse F van de WNT.

#### *Nevenfuncties bestuurder*

Gedurende heel 2024 was de bestuurder lid van het dagelijks bestuur van Sociale Verhuurders Haaglanden (hierna SVH). Zij vervult hier de rol van penningmeester. Deze nevenfunctie is onbezoldigd. De bestuurder vervult geen andere nevenfuncties.

#### *Geen andere topfunctionaris*

Binnen DGW is in 2024 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

#### *PE-punten*

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2024 51 PE-punten. Deze punten zijn ontvangen voor opleidingen, seminars en bijeenkomsten gericht op ontwikkeling van de bestuurder, leiderschap en cultuur en samenwerken.

### 5.4. Over de Raad van Commissarissen

#### *Samenstelling van de Raad van Commissarissen*

De leden van de Raad worden benoemd door de Raad, waarbij twee leden worden voorgedragen (bindend advies) door de huurdersvereniging. Leden van de Raad worden benoemd voor een periode van vier jaar en mogen één keer voor een periode van vier jaar worden herbenoemd.

In 2024 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang. In het schema is opgenomen wie de leden van de Raad zijn en verdere relevante informatie.

#### *Bezoldiging*

De Raad onderschrijft de uitgangspunten van de beroepsregel van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) waarin de maximale bezoldiging ligt onder de

maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT 2 (Wet Normering Topinkomens 2) is toegestaan.

De leden van de Raad ontvangen geen andere vaste vergoedingen (zoals bijvoorbeeld reiskosten en onkosten).

| De samenstelling van de RvC in 2024 |                |                      |   |  |  |  |           |                            |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|---|--|--|--|-----------|----------------------------|
| Naam en geboortejaar                | Functie in RvC | Huurders-commissaris | Termijn   | Commissie  | Functie                                    | Relevante nevenfuncties  | PE-punten | Bezoldiging in verslagjaar |
| Harrie Bosch, 1953                  | Voorzitter     | Nee                  | Per 1 april 2020 benoemd in eerste termijn; per 1 april 2024 benoemd in tweede termijn tot 1 april 2028                             | Remuneratie-commissie (lid)  | n.v.t.                                     | • voorzitter VvE-bestuur De Marktmeesters Utrecht (eigen woning)   | 7         | € 22.440,--                |
| Karel Sant, 1952                    | Lid            | Ja                   | Op 12 december 2017 benoemd in eerste termijn per 1 januari 2018. Per 1 januari 2022 benoemd in tweede termijn tot 31 december 2025 | Investerings-commissie (voorzitter)  | Eigenaar en directeur van Ka-Sa Holding BV | • directeur/eigenaar Ka-Sa Holding BV te Delft<br>• (mede) bestuurder/eigenaar van WoH BV (the World is Our Home) te Schiedam<br>• (mede) initiator van The Next Level, houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra<br>• Lid Raad van Toezicht van de SHS (stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting) te Delft | 7         | € 15.600,--                |
| Cynthia Sewbalak, 1969              | Lid            | Ja                   | Op 5 maart 2020 benoemd voor eerste termijn per 5 maart 2020. Per 5 maart 2024 benoemd in tweede termijn tot 5 maart 2028           | Investerings-commissie (lid) Remuneratie-commissie (voorzitter per 1 oktober 2022) | Partner Tepron B.V.                        | • mede-eigenaar Tepron BV<br>• Lid Raad van Toezicht Stichting Iedereen een Meester  | 7         | € 15.600,--                |

## De samenstelling van de RvC in 2024

|                              |     |     |   |   |  |  |   |             |
|------------------------------|-----|-----|---|---|--|--|---|-------------|
| Willem Peter de Ridder, 1970 | Lid | Nee | Op 11 maart 2021 benoemd in eerste termijn per 1 april 2021. Per 1 april 2025 Benoembaar in tweede termijn tot april 2029           | Auditcommissie (voorzitter per datum aantreden) | Directeur en eigenaar Futures Studies BV | <ul style="list-style-type: none"> <li>• directeur Futures Studies</li> <li>• voorzitter Raad van Toezicht, Stedelijk Gymnasium Leiden</li> <li>• voorzitter Raad van Commissarissen, Woningstichting Nieuwkoop</li> <li>• lid Raad van Toezicht, Hartekamp Groep</li> <li>• extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid</li> </ul> | 7 | € 15.600,-- |
| Suzan Willems, 1973          | Lid | Nee | Op 29 september 2022 benoemd in eerste termijn per 1 oktober 2022. Per 1 oktober 2026 benoembaar in tweede termijn tot oktober 2030 | Auditcommissie                                  | Programmadirecteur Erasmus MC            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmadirecteur Erasmus MC</li> <li>• Lid raad van toezicht Tante Louise</li> </ul>  | 7 | € 15.600,-- |

## 5.5. Over besturen en toezichthouden

### *Taken en verantwoordelijkheden*

De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het beleid en het functioneren van De Goede Woning. De Raad houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen De Goede Woning. In de rol van werkgever van het bestuur is de Raad tevens verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast heeft de Raad als taak het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren. Ook komt de Raad een taak als 'ambassadeur' toe.

De Raad benoemt de accountant en is opdrachtgever voor de controle van de jaarstukken.

De Raad handelt op basis van de taken en bevoegdheden die in de statuten en reglementen zijn omschreven.

### *Werkwijze*

Uitgangspunt voor de werkwijze van de Raad zijn de taken en bevoegdheden van de Raad overeenkomstig de statuten en reglementen van De Goede Woning en de wettelijke bepalingen hieromtrent.

De Raad heeft een Auditcommissie, een Remuneratiecommissie en een Investeringscommissie ingesteld. Deze commissies hebben een voorbereidende rol op de besluitvorming van de Raad. De taken en werkwijze van deze commissies zijn vastgelegd in een Reglement per commissie.

#### *Aantal vergaderingen*

In 2024 heeft de Raad vijf reguliere vergaderingen met de bestuurder gehouden. Voorafgaande aan de reguliere vergadering kwam de Raad telkens bijeen in een vooroverleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast is er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant en de manager FA & ICT. Voorts hebben overleggen plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en huurdersvereniging HUIB. De Raad heeft daarnaast twee themabijeenkomsten gehouden.

#### *Auditcommissie*

In de Auditcommissie hadden in 2024 Willem Peter de Ridder (voorzitter) en Suzan Willems (lid) zitting.

In 2024 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren: de managementletter, het accountantsverslag, de jaarstukken over 2023 en de begrotingsdocumenten 2024 van DGW. Ook de kadernota, het interne controleplan, ICT-ontwikkelingen en risicomanagement vormden gespreksonderwerpen.

#### *Remuneratiecommissie*

De Remuneratiecommissie bestaat uit Cynthia Sewbalak (voorzitter) en Harrie Bosch (lid).

Jaarlijks vinden diverse gesprekken plaats tussen de Remuneratiecommissie en de bestuurder:

- Maart 2024: beoordeling 2023 en doelstellingengesprek 2024
- September 2024: voortgangsgesprek
- Maart 2025: beoordelingsgesprek jaar 2024 en doelstellingengesprek 2025

De Raad en de bestuurder maken elk jaar prestatieafspraken. De drie invalshoeken voor de afspraken zijn de strategie, de organisatie en het persoonlijk functioneren van de bestuurder. De prestatieafspraken vormen de leidraad voor de gesprekken tussen de Remuneratiecommissie en de bestuurder. Voorafgaand aan de beoordeling van de bestuurder haalt de Remuneratiecommissie informatie op bij de leden van de RvC, bij enkele MT-leden, bij een afvaardiging van de OR en bij een afvaardiging van de huurdersvereniging.

Voorts vindt na elke RvC-vergadering een informele evaluatie plaats tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder.

#### *Investeringscommissie*

De Investeringscommissie bestaat uit Karel Sant (voorzitter) en Cynthia Sewbalak (lid). De commissie is in 2024 vier keer bijeengewees.

#### *Permanente educatie*

De Raad heeft in 2024 diverse opleidingen en trainingen gevolgd. In het schema is het totaal aantal behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

#### *Zelfevaluatie*

De zelfevaluatie over 2023 heeft onder leiding van een externe begeleider plaatsgevonden. De zelfevaluatie over 2024 zal in de eerste helft van 2025 plaatsvinden. Tijdens de evaluatie wordt stilgestaan bij het functioneren van de leden in de Raad en in haar commissies. Daarbij wordt ook de onderlinge samenwerking en die met de directeur-bestuurder besproken. Ook wordt ingegaan op het toezicht houden op netwerken als Raad.

#### *Lidmaatschappen*

De commissarissen zijn allen lid van VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en zijn verplicht jaarlijks vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen.

### *Kritisch en onafhankelijk*

Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch bij kunnen dragen aan het toezicht van de RvC. In de RvC-vergadering van maart zijn de (neven-)functies van de leden van de Raad besproken. Hieruit zijn geen activiteiten gekomen waardoor de leden van de Raad niet onafhankelijk kunnen toezichthouden. Ook zijn er geen andere omstandigheden die hier aanleiding tot geven.

## 5.6. Verklaring van de RvC

De Raad bedankt de bestuurder en alle medewerkers van De Goede Woning van harte voor hun inzet in 2024. Er zijn complimenten voor de wijze waarop zij hun werk hebben verricht in een complex speelveld, mede uitdagend wegens de grote opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Zo heeft De Goede Woning ook afgelopen jaar invulling gegeven aan haar volkshuisvestelijke taak en bijgedragen aan de realisatie van ons ondernemingsplan Samen werken aan Wonen.

Dit verslag is 24 juni 2025 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Sant (vice-voorzitter)

Willem Peter de Ridder

Suzan Willems

Cynthia Sewbalak

## 6. Financiën en verbindingen

### 6.1. Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. Onze solvabiliteit en financiële continuïteit is eind 2024 goed. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Een belangrijk element hierin is afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden. Zoals opgenomen onder 2.3 heeft De Goede Woning geen Toezichtbrief over 2024 ontvangen. De conclusie van de Beoordeling Rechtmatigheid is opgenomen in 4.1.

#### **Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de beleidswaarde**

In de jaarrekening wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Beleidswaarde.

Deze waarderingsgrondslagen lichten wij hierna toe, met een beschouwing van de onderlinge verschillen.

#### Marktwaarde in verhuurde staat

Wij hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van ons onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van ons bezit.

Wij maken gebruik van de basis-variant van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De laatste actualisatie kent als peildatum 31-12-2024 en is uitgebracht op 29-03-2024. Op basis van deze versie stijgt de marktwaarde van ons bezit met circa 14,7% (€ 176 mln.).

Het verloop is als volgt:

|  | <u>€ x 1 mln</u> |
|--|------------------|
| - Voorraad mutaties                        | € 5 afname       |
| - Vastgoedgegevens aanpassingen            | € 38 toename     |
| - Methodische wijzigingen handboek         | € 14 toename     |
| - Validatie markthuur en disconteringsvoet | € 51 toename     |
| - Marktontwikkelingen                      | € 78 toename     |

Bij de Vastgoedgegevens is de toename vooral het gevolg van een hogere contracthuur en WOZ-waarde. Bij de marktontwikkelingen is de toename hoofdzakelijk toe te schrijven aan de historische leegwaardestijging en aan de aanpassing van de disconteringsvoet.

Per 31 december 2024 is in totaal € 935 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2023: € 763 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 728 mln. (2023: € 708 mln.). Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### Beleidswaarde

Corporaties vermelden in het jaarverslag de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

De wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald is vanaf het verslagjaar gewijzigd conform bijlage 2 van de RTIV. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

De marktwaarde en de beleidswaarde zijn onderhevig aan aanzienlijke schommelingen die buiten onze invloedssfeer liggen (marktontwikkelingen en aanpassingen van de rekenmethodiek). Dit is een risico op het moment dat onze ratio's dicht tegen de sectornorm aan komen te liggen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (bepaling beleidshuur en schatting kosten voor instandhoudingsonderhoud en beheer in de toekomst). De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

### *Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde*

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde is € 728 mln. (2023: € 708 mln.) voor DAEB en niet-DAEB samen. Uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde is de beleidswaarde 47% hiervan (2023: 41%)

Bij de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de volgende beleidskeuzes:

- er wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario
- bij mutatie wordt uitgegaan van de beleidshuur
- er wordt gerekend met het verwachte instandhoudingsonderhoud
- er wordt gerekend met de verwachte kosten voor beheer.

## 6.2. De financiële positie

*Historie over de afgelopen vijf jaar*

Hieronder volgt een categoriale samenvatting van de cijfers uit de jaarrekeningen van de afgelopen 5 jaar.

*Samenvatting inkomsten en uitgaven*

| Per jaar (ultimo) x 1 miljoen                 | 2024       | 2023      | 2022       | 2021       | 2020      |
|---|------------|-----------|------------|------------|-----------|
| <b>Inkomsten</b> (exclusief vergoedingen ssk) | <b>49</b>  | <b>47</b> | <b>46</b>  | <b>45</b>  | <b>44</b> |
| <b>Kosten</b>                                 |            |           |            |            |           |
| Verhuur- en beheer, overige kosten            | 7          | 7         | 7          | 8          | 6         |
| Onderhoud                                     | 22         | 16        | 15         | 17         | 12        |
| Belasting & verzekeringen                     | 3          | 3         | 2          | 2          | 2         |
| Heffingen overheid                            | 0          | 0         | 4          | 5          | 6         |
| Rentelasten                                   | 4          | 3         | 3          | 3          | 4         |
| <b>Totaal kosten</b>                          | <b>36</b>  | <b>29</b> | <b>31</b>  | <b>35</b>  | <b>30</b> |
| <b>Operationeel resultaat voor VPB</b>        | <b>13</b>  | <b>18</b> | <b>15</b>  | <b>10</b>  | <b>14</b> |
| Verkopen                                      | 1          | 0         | 1          | 4          | 2         |
| Waardeveranderingen vastgoed                  | 152        | 16        | 97         | 112        | 38        |
| VPB   | -3         | -4        | -3         | -1         | -1        |
| <b>Resultaat na VPB</b>                       | <b>163</b> | <b>30</b> | <b>110</b> | <b>125</b> | <b>53</b> |

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat een stabiel karakter heeft. De lichte schommelingen is volledig toe te schrijven aan fluctuaties in het onderhoud.

De waardeveranderingen vastgoed laten grote schommelingen zien over de jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door externe marktomstandigheden en aanpassingen in het handboek modelmatig waarderen.

De VPB bedragen betreffen hier de in die jaren verantwoorde VPB, inclusief de mutaties in de belastinglatenties verantwoord in de winst- en verliesrekening (en dus niet de werkelijk te betalen/betaalde VPB). In de prognose die hierna volgt zijn dit wel de verwachte werkelijk te betalen bedragen.

### Prognose voor de komende vijf jaar

De onderstaande cijfers, op basis van de dPi 2025-2029, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

#### Kasstromen 2025 tot en met 2029

| Per jaar (ultimo) x 1 miljoen                 | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Inkomsten</b> (exclusief vergoedingen ssk) | <b>52</b>  | <b>56</b>  | <b>58</b>  | <b>60</b>  | <b>64</b>  |
| <b>Kosten</b>                                 |            |            |            |            |            |
| Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid  | 11         | 11         | 11         | 12         | 12         |
| Onderhoud                                     | 23         | 16         | 20         | 19         | 24         |
| Belastingen & verzekeringen                   | 3          | 3          | 4          | 4          | 4          |
| Heffingen overheid                            | 0          | 0          | 0          | 0          | 1          |
| Rentelasten                                   | 4          | 5          | 7          | 9          | 11         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>41</b>  | <b>35</b>  | <b>42</b>  | <b>44</b>  | <b>52</b>  |
| <b>Operationeel resultaat voor VPB</b>        | <b>11</b>  | <b>21</b>  | <b>16</b>  | <b>16</b>  | <b>12</b>  |
| <b>(Des)investeringen</b>                     |            |            |            |            |            |
| Verkoop                                       | 10         | 7          | 7          | 11         | 14         |
| Nieuwbouw                                     | -39        | -42        | -30        | -36        | -35        |
| Bestaand bezit                                | -24        | -52        | -36        | -48        | -36        |
| Sloop   | -1         | 0          | -1         | 0          | 0          |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>-54</b> | <b>-87</b> | <b>-60</b> | <b>-73</b> | <b>-57</b> |
| VPB   | -3         | -4         | -4         | -4         | -3         |
| <b>Mutatie financiering/geldmiddelen</b>      | <b>-46</b> | <b>-70</b> | <b>-48</b> | <b>-61</b> | <b>-48</b> |

Het (planmatig) onderhoud kent schommelingen over de jaren. De rentelasten laten een duidelijke stijgende trend zien als gevolg van enerzijds de oplopende leningportefeuille als gevolg van de benodigde financiering voor de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit effect wordt extra versterkt door de opgelopen rente en de bijgestelde verwachting daarvan in de toekomst. Ons verkoopbeleid is in 2023 opnieuw tegen het licht gehouden en waar gewenst bijgesteld. In de MJB is met het meest waarschijnlijke scenario rekening gehouden.

De ratio's waarmee wij (en Aw / WSW) toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd, voldoen in deze periode aan de gestelde normen. De normen zijn eind 2024 bijgesteld door de Aw/WSW waarbij tevens de nieuwe Beleidswaarde 2.0 is ingevoerd. Wij hanteren geen eigen grenzen boven op de normen. Het is niet noodzakelijk gebleken een wijziging in de financiële sturing te laten plaatsvinden als gevolg van de aanpassing van de normen. Wel hebben wij aanpassingen doorgevoerd om met name in de jaren 6 t/m een 10 rond de grenzen van de ratio's te blijven. Duidelijk waarneembaar is de afnemende ruimte tot aan de gestelde grenzen (normen) als gevolg van met name de verduurzaming (investering) in ons bestaand bezit.

#### Ratio's 2025 tot en met 2029

| DPI                                   | Norm | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Kengetallen DAEB</b>               |      |      |      |      |      |      |
| ICR                                   | ≥1,4 | 3,0  | 4,2  | 2,7  | 2,6  | 1,7  |
| LTV Beleidswaarde                     | ≤70% | 35%  | 43%  | 49%  | 56%  | 61%  |
| Solvabiliteit Beleidswaarde           | ≥30% | 63%  | 54%  | 46%  | 42%  | 39%  |
| Dekkingsratio Marktwaarde             | ≤70% | 17%  | 21%  | 24%  | 27%  | 29%  |
| Onderpandratio WSW marktwaarde (D+ND) | ≤70% | 9%   | 14%  | 16%  | 19%  | 22%  |

Hierbij dient bedacht te worden dat de ratio's in de dPi berekend zijn met het handboek modelmatig waarden versie 2023 omdat op dat moment het handboek 2024 nog niet beschikbaar was. In de

jaarrekening is het niveau van de markt- en beleidswaarde ultimo 2024 respectievelijk circa 3% lager – 11% lager - dan in de dPi. De belangrijkste oorzaak is het gebruik van het handboek 2024 versus die van 2023 bij de MJB.

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 182 mln. uit te geven.

Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 196 mln. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit gedurende bovenstaande prognoseperiode kunnen deels worden gefinancierd uit de operationele kasstromen en de verkopen. Aan het eind van de prognoseperiode (2029) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 268 mln. tot een niveau van rond de € 446 mln.

#### *Mutaties in het vermogen*

Waardering van ons vastgoed in de jaarrekening vindt plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde geeft inzicht in het bedrag dat een belegger bereid is te betalen voor overname van ons bezit, inclusief de lopende huurcontracten. In de toelichting op de jaarrekening wordt ook de beleidswaarde vermeld. Deze waarde geeft inzicht in de exploitatiekasstromen die wij met ons bezit verwachten te genereren op basis van ons beleid.

Begin 2024 is ons vermogen € 1.002 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 13 mln. De opbrengst verkopen is € 1 mln. De vermogensmutaties zijn € 152 mln. positief. De VPB last bedraagt totaal € 3 mln., waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 163 mln. positief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen, waarmee eind 2024 ons vermogen uitkomt op € 1.165 mln.

#### *Impact voorgenomen huurbevrozing 2025 & 2026*

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat de huren in 2025 en 2026 in de gereguleerde huursector worden bevroren. Het betrof een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet was vastgelegd in wet- en regelgeving.

Een huurbevrozing heeft direct effect op onze kasstroomontwikkeling en onze ratio's. Het effect is het grootst op onze ICR omdat dit direct ons operationeel raakt. We hebben het proces van de huurverhoging conform de afspraken die in december 2024 tussen partijen zijn gemaakt doorgezet met een toelichtende brief aan onze huurders. Tevens hebben we onderzocht 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 onze (financiële) continuïteit te bewaken. Op 3 juni 2025 heeft Minister Keijzer besloten om het voorstel niet in te dienen "op basis van het advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en om rust en voortgang te brengen in de volkshuisvesting".

### 6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2025 t/m 2034

In deze begroting zijn vijf scenario's uitgewerkt, zoals hieronder weergegeven.

#### *Scenario's*

- 1: lagere huurinkomsten
- 2: hogere kosten
- 3: hogere rentelasten
- 4: wettelijk minimum verduurzamingsmaatregelen
- 5: fair-share regionale woondeal indien dit substantieel afwijkt van het basisscenario

#### **Scenario 1: lagere huurinkomsten**

In dit scenario hebben we het effect berekend van een lagere huurstijging. In plaats van de ingerekende huursomstijging in het basisscenario gaan we na hoeveel, gedurende 5 jaar, de huren minder mogen stijgen alvorens de ratio's worden overschreden.

Indien we de eerste vijf jaar de huurverhoging verlagen met 2% bereiken we de grens van de ratio's. Het is daarbij nog steeds de ICR die als eerste gaat knellen.

#### **Scenario 2: hogere kosten**

In dit tweede scenario berekenen we het effect van een hogere kostenstijging voor onderhoud en investeringen. We gaan hierbij na hoeveel hoger de kostenstijging gedurende 5 jaar kan zijn, ten opzichte van het basisscenario, alvorens de ratio's worden overschreden.

De grens ligt op ongeveer 1,7% extra aan bouw- en onderhoudskosten stijging bovenop de reeds ingerekende stijgingen. Door de hogere uitgaven moeten we meer lenen en stijgen de rentelasten 36 (ICR). Meer leningen verslechtert uiteraard ook de LTV en de SOL. Het effect op de ICR is wat minder dan in Scenario 1. Het effect op de LTV en de SOL is zichtbaar meer.

### **Scenario 3: hogere rentelasten**

In dit derde scenario berekenen we het effect van hogere rentelasten. Ten opzichte van het basisscenario gaan we na hoeveel gedurende 5 jaar de rente hoger kan zijn, alvorens de ratio's worden overschreden.

De grens ligt hier op circa 1% extra rentestijging ten opzichte van het basisscenario. Voor de extra rentelast moet extra worden geleend. Doordat ons Treasurybeleid erop gericht is om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen, werken de effecten van een hogere rente gelukkig langzaam door in de tijd. Maar wanneer een hoge rente lang aanhoudt, is de impact groot.

### **Scenario 4: wettelijk minimum**

Als we kijken naar de, ten tijde van het opstellen van de MJB geldende, afspraken in de NPA dan blijkt dat we op schema liggen met hetgeen er van ons (ons deel) verwacht wordt. Wel zien we dat we op het gebied van het aardgasloos maken van woningen achterlopen. Dit is verder toegelicht in de MJB. In dit scenario hebben we voor 1.200 woningen extra € 25.000 per woning ingerekend. Het effect op de ICR is gering in dit scenario. Dit komt omdat de extra ingreep er voor zorgt dat we naar verwachting voldoen aan de criteria om het gehele bedrag van de ingreep te activeren waardoor de onderhoudslasten minder worden. Het effect op de LTV en de SOL is nagenoeg gelijk als in scenario 3.

### **Scenario 5: fair share woondeal**

Ten aanzien van de woondeal die met de corporaties in onze regio is afgesproken en ons aandeel daarin (fair share) zien we dat we qua nieuwbouw hiervan niet noemenswaardig afwijken (16 woningen). Dit scenario is daarom niet verder uitgewerkt.

#### *Voldoende middelen voor onderhoud beschikbaar*

De onderhoudsuitgaven maken een belangrijk deel uit van onze lasten voor verhuur en beheer. De voor de toekomstige onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk geachte middelen zijn zowel in vermogen als in liquiditeiten voldoende beschikbaar.

#### *Geen overtollige middelen aanwezig*

De financieringsbeoordeling op korte termijn vindt plaats met behulp van een dynamische liquiditeitsbegroting. Op grond van de steeds geactualiseerde situatie worden de tijdelijk overtollige middelen voor niet langer dan een periode van zes maanden uitgezet. Er is geen sprake van overtollige geldmiddelen die elders in de volkshuisvesting ingezet kunnen worden. Wij zetten onze financiële reserves in voor nieuwbouw (beschikbaarheid) en verduurzaming (kwaliteit en betaalbaarheid) van ons bezit.

#### *Financiële risico's afdoende afgedekt*

De financiële gevolgen van nieuwbouw, onderhouds- en beheersactiviteiten zijn becijferd en verwerkt in de Meerjarenbegroting 2025-2034. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

Financieringen met gemeentegarantie van de gemeente Zoetermeer kunnen voor maximaal de exploitatieperiode van het betreffende complex met gemeentegarantie worden geherfinancierd. Daarna kunnen deze leningen, indien nog steeds nodig, worden ondergebracht bij het WSW. Daarmee worden de mogelijkheden voor herfinanciering van de betreffende leningen op de kapitaalmarkt in voldoende mate gewaarborgd.

#### *Vennootschapsbelasting*

De aangiften t/m het jaar 2023 zijn ingediend en de aanslagen zijn definitief opgelegd t/m het jaar 2020. Met de Belastingdienst is een VSO afgesloten t/m ultimo 2025 inzake de hoogte van de voorziening groot onderhoud totdat er een uitspraak is van de Hoge Raad. Tegen de definitieve

aanslag 2020 is, ter behoudt van rechten, pro-forma bezwaar gemaakt inzake het standpunt om te kunnen afschrijvingen op niet-geïntegreerde zonnepanelen.

## 6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2024 totaal 5 woningen verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. Dit betreft 3 huurwoningen uit onze Daeb-tak en 2 woningen uit onze niet-Daeb-tak. De woningen zijn minimaal verkocht tegen marktwaarde. Voor het beleid met betrekking tot het bezwaren van onroerend goed wordt verwezen naar de vermelding van de zekerheden in de toelichting op de balans.

## 6.5. Verbindingen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. Wij hebben in 2024 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

### *Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)*

Samen met Stedelink en Vidomes, beide statutair gevestigd in Delft, werken wij sinds 2000 samen in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer. Deze stichting heeft als taak om de van de gemeente Zoetermeer overgenomen woonwagens en standplaatsen te beheren. Het beheer en de administratie zijn ondergebracht bij Nijbod uit Eindhoven. Wij hebben in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer een minderheidsbelang van twee zevende. SWZ stelt een eigen jaarverslag op. Het aandeel in het jaarresultaat (op basis van de conceptjaarrekening) van de stichting is in 2024 € 40.825 negatief.

### *Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)*

Wij zijn vanaf de oprichting lid van SVH. Onder andere via SVH behartigen wij onze regionale belangen. Naast de beleidsmatige belangenbehartiging faciliteert SVH het regionale aanbodmodel.

**STICHTING DE GOEDE WONING  
TE ZOETERMEER**

Rapport inzake jaarstukken 2024

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### FINANCIËEL VERSLAG

|   |             |   |
|---|-------------|---|
| 1 | Kengetallen | 3 |
|---|-------------|---|

### JAARREKENING

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Balans per 31 december 2024                               | 5  |
| 2  | Winst-en-verliesrekening over 2024                        | 7  |
| 3  | Kasstroomoverzicht over 2024                              | 8  |
| 4  | Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling          | 10 |
| 5  | Grondslagen voor de waardering van activa en passiva      | 13 |
| 6  | Grondslagen voor de bepaling van het resultaat            | 21 |
| 7  | Grondslagen Overig  | 25 |
| 8  | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 26 |
| 9  | Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB     | 27 |
| 10 | Toelichting op de balans per 31 december 2024             | 29 |
| 11 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024      | 47 |
| 12 | Overige informatie  | 52 |
| 13 | Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB                 | 55 |
| 14 | WNT Verantwoording  | 62 |
| 15 | Ondertekening directie                                    | 65 |

### OVERIGE GEGEVENS

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming    | 67 |
| 2 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 68 |

**1 KENGETALLEN**

|   | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE</b>       |              |              |              |              |
| - Woningen en woongebouwen:                 | 6.293        | 6.298        | 6.174        | 6.147        |
| - Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden | 187          | 187          | 187          | 187          |
| - Garages en Parkeerplaatsen                | 15           | 15           | 15           | 132          |
| - Bedrijfsruimten                           | 10           | 10           | 10           | 15           |
| Totaal                                      | <u>6.505</u> | <u>6.510</u> | <u>6.386</u> | <u>6.481</u> |

**BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING**

(x € 1.000)

|                              |           |           |         |         |
|------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|
| - Eigen Vermogen             | 1.164.938 | 1.002.311 | 972.442 | 862.850 |
| - Huuropbrengst              | 47.855    | 46.303    | 45.456  | 44.338  |
| - Operationeel resultaat (1) | 12.519    | 20.191    | 15.150  | 10.053  |
| - Jaarresultaat              | 162.627   | 29.870    | 109.592 | 125.359 |

**VERHUUR EN INCASSO**

|  |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
| - Toewijzing BTIV-doelgroep                                  | 100%  | 98%   | 99%   | 99%   |
| - Toewijzing EU-norm   | 99%   | 98%   | 99%   | 99%   |
| - Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar        | 639   | 606   | 604   | 592   |
| - Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)            | 5,3%  | 2,6%  | 2,6%  | 0,1%  |
| - Huurdersmutaties (alleen woningen)                         | 4,9%  | 5,7%  | 5,4%  | 6,5%  |
| - Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2) | 1,00% | 0,79% | 0,66% | 0,75% |
| - Huurderving v.d. huren en vergoedingen                     | 1,01% | 1,20% | 0,51% | 0,55% |

**ONDERHOUD**

|   |        |        |       |        |
|---|--------|--------|-------|--------|
| - Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning | 756    | 613    | 638   | 602    |
| - Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie        | 11.371 | 11.815 | 9.938 | 11.411 |
| - Totaal directe onderhoudskosten per woning    | 1.781  | 802    | 985   | 1.061  |

**PERSONEEL**

Personeelsbezetting einde boekjaar:

|  |    |    |    |    |
|--|----|----|----|----|
| - Medewerkers (incl. vacatures)          | 78 | 79 | 79 | 71 |
| - Formatieplaatsen (inclusief vacatures) | 72 | 71 | 71 | 64 |

|  | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FINANCIELE CONTINUITEIT                            |             |             |             |             |
| - Marktwaarde per woning                           | 216.974     | 189.044     | 185.420     | 168.065     |
| - Eigen vermogen per woning                        | 183.831     | 158.043     | 158.198     | 140.499     |
| - ICR (conform AW/WSW)                             | 4,6         | 5,5         | 3,8         | 6,5         |
| - Solvabiliteit obv marktwaarde                    | 83%         | 83%         | 82%         | 79%         |
| - Solvabiliteit obv beleidswaarde (conform AW/WSW) | 65%         | 58%         | 59%         | 47%         |
| - LTV obv beleidswaarde (conform AW/WSW)           | 31%         | 38%         | 37%         | 51%         |
| - Dekkingsratio obv marktwaarde (conform AW/WSW)   | 13%         | 14%         | 16%         | 19%         |
| - Onderpandsratio WSW                              | 20%         | 18%         | 15%         | 21%         |
| - Rentepercentage leningen gemiddeld               | 2,0%        | 1,7%        | 1,6%        | 1,6%        |
| - Cash-flow per woning                             | 1.924       | 3.143       | 2.454       | 1.635       |

1 Het jaarresultaat exclusief afschrijvingen, waardeverandering, verkoopopbrengsten en VPB.

2 Huurachterstand zittende huurders

De overige kengetallen behoeven geen toelichting omdat deze voldoende bekend zijn in de branche

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024**

(voor resultaatbestemming)

|   | 31 december<br>2024         | 31 december<br>2023         |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                           | €                           |
| <b>ACTIVA</b>   |                             |                             |
| <b>Vaste activa</b>   |                             |                             |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  | (1)                         |                             |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.343.579.012               | 1.170.742.134               |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 31.385.868                  | 28.174.640                  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 22.514.484                  | 929.378                     |
|   | <u>1.397.479.364</u>        | <u>1.199.846.152</u>        |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               | (2)                         |                             |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.177.756                   | 3.363.876                   |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                             |                             |
| <b>Vorderingen</b>  | (3)                         |                             |
| Huurdebiteuren  | 743.049                     | 774.880                     |
| Overheid  | 5.600                       | -                           |
| Overige vorderingen   | 122.094                     | 95.613                      |
| Overlopende activa  | 2.638.199                   | 2.999.071                   |
|   | <u>3.508.942</u>            | <u>3.869.564</u>            |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | (4)                         |                             |
|   | 1.257.149                   | 5.429.927                   |
|   | <u><u>1.405.423.211</u></u> | <u><u>1.212.509.519</u></u> |

|  |     | 31 december<br>2024         | 31 december<br>2023         |
|--|-----|-----------------------------|-----------------------------|
|  |     | €                           | €                           |
| <b>PASSIVA</b>   |     |                             |                             |
| <b>Eigen vermogen</b>  | (5) |                             |                             |
| Herwaarderingsreserve  |     | 763.110.707                 | 743.212.124                 |
| Overige reserves   |     | 239.200.124                 | 229.229.120                 |
| Resultaat boekjaar   |     | 162.627.458                 | 29.869.589                  |
|  |     | <u>1.164.938.289</u>        | <u>1.002.310.833</u>        |
| <b>Voorzieningen</b>   | (6) |                             |                             |
| Onrendabele investeringen en herstructurerings                                     |     | 23.183.894                  | 5.374.335                   |
| Latente belastingverplichtingen  |     | 5.805.905                   | 6.560.824                   |
| Overige voorzieningen  |     | 42.328                      | 35.789                      |
|  |     | <u>29.032.127</u>           | <u>11.970.948</u>           |
| <b>Langlopende schulden</b>  | (7) | 200.396.192                 | 187.963.772                 |
| <b>Kortlopende schulden</b>  | (8) |                             |                             |
| Schulden aan overheid  |     | 2.790                       | 72.500                      |
| Schulden aan leveranciers  |     | 4.876.010                   | 3.480.484                   |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen |     | 1.896.883                   | 2.921.401                   |
| Overige schulden   |     | 1.580.763                   | 1.223.157                   |
| Overlopende passiva  |     | 2.700.157                   | 2.566.424                   |
|  |     | <u>11.056.603</u>           | <u>10.263.966</u>           |
|  |     | <u><u>1.405.423.211</u></u> | <u><u>1.212.509.519</u></u> |

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

|  |      | 2024               | 2023              |
|--|------|--------------------|-------------------|
|  |      | €                  | €                 |
| Huuropbrengsten  | (9)  | 47.854.859         | 46.302.649        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (10) | 4.003.627          | 2.556.799         |
| Lasten servicecontracten   | (11) | -4.148.086         | -2.778.881        |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | (12) | -4.054.007         | -3.973.966        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (13) | -21.923.848        | -16.084.889       |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (14) | -3.093.160         | -2.945.761        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           |      | <b>18.639.385</b>  | <b>23.075.951</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | (15) | 2.168.088          | 358.252           |
| Toegerekende organisatiekosten                                   |      | -14.275            | -13.399           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        |      | -1.441.172         | -228.574          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |      | <b>712.641</b>     | <b>116.279</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | (16) | -25.942.506        | -2.707.220        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (17) | 178.672.804        | 18.266.825        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |      | <b>152.730.298</b> | <b>15.559.605</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                 | (18) | 978.520            | 961.655           |
| Kosten overige activiteiten                                      | (19) | -130.126           | -279.485          |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       |      | <b>848.394</b>     | <b>682.170</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (20) | <b>-2.570.497</b>  | <b>-1.659.514</b> |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                               | (21) | <b>-1.099.900</b>  | <b>-1.160.762</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   |      | <b>169.260.321</b> | <b>36.613.729</b> |
| Financiële baten en lasten                                       | (22) | -3.497.503         | -2.994.565        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                |      | <b>165.762.818</b> | <b>33.619.164</b> |
| Belastingen  | (23) | -3.135.360         | -3.749.575        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |      | <b>162.627.458</b> | <b>29.869.589</b> |

### 3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|   | 2024       |             | 2023       |             |
|---|------------|-------------|------------|-------------|
|   | €          | €           | €          | €           |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |            |             |            |             |
| <i>Ontvangsten</i>                                      |            |             |            |             |
| Huurontvangsten   | -          |             | -          |             |
| - Zelfstandige huurwoningen                             | 46.496.677 |             | 45.199.213 |             |
| - Intramuraal   | 1.187.459  |             | 1.026.415  |             |
| - Maatschappelijk onroerend goed                        | 121.082    |             | 105.891    |             |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed                          | 75.977     |             | 61.984     |             |
| - Parkeren  | 10.852     |             | 8.549      |             |
| Vergoedingen  | 3.302.905  |             | 3.177.574  |             |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 978.281    |             | 996.149    |             |
| Ontvangen interest                                      | 17.375     |             | 78.882     |             |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        |            | 52.190.608  |            | 50.654.657  |
| <i>Uitgaven</i>   |            |             |            |             |
| Betalingen aan werknemers                               | 5.326.548  |             | 5.078.335  |             |
| Onderhoudsuitgaven                                      | 19.554.357 |             | 13.427.929 |             |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 11.194.724 |             | 12.202.351 |             |
| Betaalde interest                                       | 3.483.755  |             | 3.327.060  |             |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 58.971     |             | 129.576    |             |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 206.629    |             | 269.804    |             |
| Vennootschapsbelasting                                  | 5.209.814  |             | 1.219.733  |             |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       |            | -45.034.798 |            | -35.654.788 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |            | 7.155.810   |            | 14.999.869  |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>           |            |             |            |             |
| <i>Ontvangsten</i>                                      |            |             |            |             |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                       |            | 2.169.543   |            | 358.505     |
| <i>Uitgaven</i>   |            |             |            |             |
| Nieuwbouw huur  | 14.294.022 |             | 13.639.867 |             |
| Verbeteruitgaven  | 1.323.180  |             | 1.255.561  |             |
| Turnkey Nieuwbouw                                       | 10.366.314 |             | 3.637.503  |             |
| Investerings overig                                     | 14.615     |             | 139.006    |             |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>            |            | -25.998.131 |            | -18.671.937 |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>             |            | -23.828.588 |            | -18.313.432 |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>           |            | -23.828.588 |            | -18.313.432 |
| transporteren   |            | -16.672.778 |            | -3.313.563  |

Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

|   | 2024       |             | 2023      |            |
|---|------------|-------------|-----------|------------|
|   | €          | €           | €         | €          |
| Transport   |            | -16.672.778 |           | -3.313.563 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>        |            |             |           |            |
| <i>Ontvangsten</i>                                    |            |             |           |            |
| Nieuwe geborgde leningen                              | 18.500.000 |             | 6.300.000 |            |
| Opname ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen    | 7.900.000  |             | -         |            |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>             |            | 26.400.000  |           | 6.300.000  |
| <i>Uitgaven</i>                                       |            |             |           |            |
| Aflossing geborgde leningen                           | 6.000.000  |             | 6.300.000 |            |
| Aflossing ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen | 7.900.000  |             | -         |            |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>             |            | -13.900.000 |           | -6.300.000 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>        |            | 12.500.000  |           | -          |
| Toename (afname) van geldmiddelen                     |            | -4.172.778  |           | -3.313.563 |
| <b>Liquide middelen</b>                               |            |             |           |            |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode             | 5.429.927  |             | 8.743.490 |            |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode             | 1.257.149  |             | 5.429.927 |            |
|   |            | -4.172.778  |           | -3.313.563 |

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Stichting De Goede Woning, statutair en feitelijk gevestigd op de Maria Montessorilaan 11 te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27090567, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

### Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## **Oordelen en schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting De Goede Woning.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor woningcorporaties. Voor een beperkt deel niet-Daeb bezit is verplicht gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt € 83.837.201. De beleidswaarde van 2023 zou na de wijziging uitkomen op € 574.409.446 (2023: €490.572.245).

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. De Goede Woning heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

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

Primaire financiële instrumenten

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

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### *(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

##### *Classificatie en kwalificatie*

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

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

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed met uitzondering van 2 BOG panden, deze zijn gewaardeerd door een externe taxateur.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

##### *Basisversie*

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

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

### *Onderhoud en verbetering*

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### *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.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Beleidswaarde*

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

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

#### ***Vastgoed***

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### ***Herclassificatie van vastgoed***

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

### **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.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over vijftien jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### ***Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa***

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom-genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

### **Vlottende vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

### **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering maakt Stichting de Goede Woning een onderscheid tussen zittende en vertrokken debiteuren. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

### **Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

## **Vorzieningen**

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### ***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

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

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

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

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### ***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, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Stichting De Goede Woning heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### ***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.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting De Goede Woning, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief.

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Stichting De Goede Woning 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 de Belastingdienst worden geheven.

### **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.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

## **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.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

## **Personeelsbeloningen**

### ***Nederlandse pensioenregeling***

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. Indien er sprake is van een voorziening, wordt deze gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

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

Ultimo 2024 (en 2023) waren voor Stichting De Goede Woning geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

## **6 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 Stichting De Goede Woning, 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.

### **Bedrijfslasten**

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

#### **Personeelsbeloningen**

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 Belastingdienst.

Een verplichting wordt opgenomen als Stichting De Goede Woning zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie worden de kosten van een ontslag- of transitievergoeding opgenomen in een reorganisatievoorziening.

#### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **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.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord 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. Stichting De Goede Woning verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### **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.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

### **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 de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, en 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**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

### **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.

### **Kosten omtrent 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.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken 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. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen over de winst of het verlies**

#### ***Acute belasting***

Zie voor grondslagen acute belasting voor de waardering van activa en passiva onder de post Belastingen.

#### ***Latente belastingen***

Zie voor grondslagen latente belastingen voor de waardering van activa en passiva onder de post Belastingen.

### **Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van verhouding van aantal werkelijke bestede arbeidsuren van de bedrijfsactiviteit.

De toegerekende personeelslasten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten, en pensioenlasten.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit beheerkosten, overige bedrijfslasten en overige exploitatieopbrengsten en -uitgaven rekeninghoudend met de doorbelasting van deze posten.

De functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat is verantwoord in het hoofdstuk "Overige informatie", daarin zijn de ondergenoemde bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten toegerekend aan verschillende activiteiten.

## 7 GRONDSLAGEN OVERIG

### ***Verbonden partijen***

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

### ***Gebeurtenissen na balansdatum***

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

### ***Bepaling reële waarde***

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

## **8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt 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.

## 9 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar opgenomen.

### Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Directe scheiding vindt plaats op VHE-niveau waarbij de opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties direct worden toegerekend aan de individuele VHE's die staan geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB. Voor andere niet direct toe te rekenen posten wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

| Jaarrekening post   | Wijze verdeling                                 |
|---|---|
| <b>Balans</b>   |   |
| <u>Vastgoedbeleggingen</u>  |   |
| DAEB vastgoed in exploitatie  | Directe kosten gerelateerd aan vhe's            |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie   | Directe kosten gerelateerd aan vhe's            |
| Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                    | Directe kosten gerelateerd aan vhe's            |
| <u>Materiële vaste activa</u>   |   |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie  | Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit  |
| <u>Financiële vaste activa</u>  |   |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | Niet DAEB-tak activiteit                        |
| Vordering op groepsmaatschappijen   | Niet DAEB-tak activiteit                        |
| <u>Voorraden</u>  |   |
| Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor verkoop  | Niet DAEB-tak activiteit                        |
| <u>Vorderingen</u>  |   |
| R/C verhouding Daeb-tak   | Verstreckte lening aan DAEB-tak                 |
| Huurdebiteuren  | Vordering gerelateerd aan vhe's                 |
| Overheid  | DAEB activiteit                                 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen   | Niet DAEB activiteit                            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen  | Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit  |
| Overige vorderingen   | Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit  |
| Overlopende activa  | Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit  |
| <u>Liquide middelen</u>   | Op basis van de kasstromen DAEB / Niet DAEB-tak |

| Jaarrekening post   | Wijze verdeling  |
|---|--|
| <u>Eigen vermogen</u><br>Herw aarderingsreserve<br><br>Overige reserves<br>Resultaat na belastingen boekjaar<br><br><u>Voorzieningen</u><br>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen<br>Voorziening latente belastingverplichtingen<br>Overige voorzieningen<br><u>Langlopende schulden</u><br>Schulden aan banken<br>Overige schulden<br><u>Kortlopende schulden</u><br>R/C verhouding Niet-Daeb tak<br>Schulden aan overheid<br>Schulden aan leveranciers<br>Belastingen en premies sociale verzekeringen<br>Overige schulden<br>Overlopende passiva | Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- en NIET DAEB-tak<br>Eigen vermogen verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak<br>Resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak<br><br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br>Daeb-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br><br>Daeb-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br><br>Lening Niet DAEB-tak<br>Daeb-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit  |
| Jaarrekening post   | Wijze verdeling  |
| <b>Winst en verliesrekening</b><br>Huuropbrengsten<br>Opbrengsten servicecontracten<br>Lasten servicecontracten<br>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten<br><br>Lasten onderhoudsactiviteiten<br>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit<br>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille<br>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille<br><br>Overige activiteiten<br>Leefbaarheid en overige organisatiekosten<br><br>Financiële baten en lasten<br><br>Belastingen<br>Resultaat deelnemingen  | Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Directe kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak en indirecte kosten verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Resultaat gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br><br>Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- en NIET DAEB-tak<br>Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit<br>Directe kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak en indirecte kosten verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br><br>Rente leningen DAEB-tak activiteit en overige renteresultaat verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak<br>Op basis van resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak<br>Niet DAEB-tak activiteit |

10 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              |
|  | €                            | €                    | €                                 | €                 |
| <i>1 januari</i>   |                              |                      |                                   |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 420.722.749                  | 406.272.211          | 25.896.314                        | 19.021.978        |
| Cumulatieve herwaarderingen  | 760.459.301                  | 742.496.403          | 2.651.406                         | 715.721           |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                     | -10.439.916                  | -8.993.929           | -373.080                          | -                 |
| Boekwaarde per 1 januari   | <u>1.170.742.134</u>         | <u>1.139.774.685</u> | <u>28.174.640</u>                 | <u>19.737.699</u> |
| <i>Mutaties</i>  |                              |                      |                                   |                   |
| Investeringen - herclassificatie van IE naar IO                      | 1.087.532                    | -                    | -                                 | -                 |
| Investeringen - initiële verkrijgingen                               | 20.209                       | 192.969              | -                                 | -                 |
| Investeringen - oplevering nieuwbouw                                 | -                            | 14.298.835           | -                                 | 6.874.336         |
| Investeringen - lopende verduurzaming                                | 943.628                      | -                    | -                                 | -                 |
| Investeringen - overboeking van overlopende activa tbv verduurzaming | 168.156                      | -                    | -                                 | -                 |
| Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen       | -327.868                     | -41.266              | -283.977                          | -                 |
| Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen                        | -699.310                     | -187.308             | -130.017                          | -                 |
| In mindering gebracht van de voorziening tbv verduurzaming           | -1.111.784                   | -                    | -                                 | -                 |
| Aanpassing marktwaarde   | 172.756.315                  | 16.704.219           | 3.625.222                         | 1.562.605         |
| Totaal mutaties  | <u>172.836.878</u>           | <u>30.967.449</u>    | <u>3.211.228</u>                  | <u>8.436.941</u>  |
| <i>31 december</i>   |                              |                      |                                   |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 422.493.568                  | 420.951.323          | 25.733.185                        | 25.896.314        |
| Cumulatieve herwaarderingen  | 928.899.164                  | 760.459.301          | 5.898.231                         | 2.651.406         |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                     | -7.813.720                   | -10.668.490          | -245.548                          | -373.080          |
| Boekwaarde per 31 december   | <u>1.343.579.012</u>         | <u>1.170.742.134</u> | <u>31.385.868</u>                 | <u>28.174.640</u> |

### Uitgangspunten marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur met uitzondering van 2 bedrijfspanden. De belangrijkste gehanteerde vrijheidsgraad door de taxateur is de aanpassing van de disconteringsvoet.

|   | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal               |
|---|-------------------------------------|--|----------------------|
|   | €                                   | €  | €                    |
| Waardering marktwaarde:                                       |                                     |  |                      |
| Getaxeerd door een onafhankelijk deskundige taxateur          | -                                   | 575.000                                  | 575.000              |
| Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde | 1.343.579.011                       | 30.810.868                               | 1.374.389.879        |
| Boekwaarde per 31 december 2024                               | <u>1.343.579.011</u>                | <u>31.385.868</u>                        | <u>1.374.964.879</u> |

Conform het handboek zijn de volgende bandbreedte voor de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

|   | 2024        | 2023        |
|---|-------------|-------------|
| Woongelegenheden EGW                            | 4,92%-6,23% | 5,57%-6,33% |
| Woongelegenheden MGW                            | 5,13%-6,44% | 5,69%-6,45% |
| Extramuraal vastgoed                            | 7,67%-8,30% | 7,32%-7,92% |
| Intramuraal vastgoed                            | 8,07%-8,91% | 8,07%-9,07% |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 9,08%-9,91% | 9,07%-9,14% |
| Parkeergelegenheden                             | 7,59%-7,68% | 7,43%-7,52% |

### Complexindeling:

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

| <b>Mutatie marktwaarde</b>   | Type wijziging (x € 1.000) |           |           |
|--|----------------------------|-----------|-----------|
|  | DAEB                       | Niet DAEB | Totaal    |
| Marktwaarde 31-12-2023   | 1.170.742                  | 28.174    | 1.198.916 |
| Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)                              | -3.966                     | -414      | -4.380    |
| Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad) | 37.551                     | 329       | 37.880    |
| Methodische wijzigingen handboek en software   | 13.409                     | 553       | 13.962    |
| Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingwijziging)       | 49.113                     | 1.671     | 50.784    |
| Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen                           | 76.730                     | 1.072     | 77.802    |
| Marktwaarde 31-12-2024   | 1.343.579                  | 31.385    | 1.374.964 |

## **Beleidswaarde**

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtkosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.  
  
Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.  
  
De meerjaren onderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).  
  
De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde

|   | 2024<br>Beleidswaarde  | 2024<br>Marktwaaarde  |
|---|--|---|
| Huurprijzen   | Streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur<br><br>Gemiddelde streefhuur € 710 per vhe             | Markthuur en maximale huren conform het WWS<br><br>Gemiddelde maximale huur € 1.028 per vhe   |
| Onderhoudsnorm                                      | Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting<br><br>Gemiddeld € 3.407 per vhe | Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex conform handboek modelmatig waarden<br><br>Gemiddeld € 1.269 per vhe   |
| Beheerlasten  | Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 942 per vhe                                      | Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 1.080 per vhe   |
| Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label | € 1,2 mln. aan verplichtingen ingerekend   | Geen verplichtingen EFG labels ingerekend   |
| Disconteringsvoet                                   | Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%          | Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario.<br><br>Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaaarde variërend van 4,92% tot 6,44%. |

*Specificatie beleidswaarde*

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

| Specificatie beleidswaarde | 2024 EUR mln. | 2023 EUR mln. |
|----------------------------|---------------|---------------|
| DAEB TI                    | 625           | 467           |
| Niet-DAEB TI               | 22            | 23            |
| Totaal                     | 647           | 490           |

*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. | Effect op de  |
|-----------------------------|----------------|---------------|
|                             | Uitgangspunt   | beleidswaarde |
| Beleidsuur per maand        | € 25 hoger     | € 31,8 hoger  |
| Lasten onderhoud per jaar   | € 100 lager    | € 25,3 hoger  |
| Lasten beheer per jaar      | € 50 hoger     | € 12,6 lager  |

### Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De Goede Woning heeft voor alle leningen die via Gemeentegarantie ge(her)financierd zijn een hypothecaire volmacht aan de Gemeente Zoetermeer verstrekt.

Alleen bij het complex 3090 ten bedrage van € 3,676 miljoen is een recht van hypotheek verstrekt aan de Gemeente Zoetermeer. Negen leningen voor een totaal van € 79,9 miljoen zijn geborgd via het WSW (de rest is geborgd met gemeentegarantie). Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het DAEB- bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

### Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

|  | Vastgoed in ontwikkeling<br>bestemd voor eigen exploitatie |                    |
|--|--|--------------------|
|  | 2024   | 2023               |
|  | €  | €                  |
| <i>1 januari</i>   |  |                    |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                 | 11.104.785   | 18.487.691         |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                 | -10.175.407  | -5.065.457         |
| Boekwaarde per 1 januari   | <u>929.378</u>   | <u>13.422.234</u>  |
| <i>Mutaties</i>  |  |                    |
| Investeringen  | 27.350.198   | 19.850.400         |
| Overboeking van projectontwikkelingskosten                       | 52.336   | -3.048.521         |
| Overboekingen naar vastgoed in exploitatie                       | -  | -21.173.171        |
| Herclassificatie aanschafwaarde IO naar IE                       | -1.087.532   | -                  |
| Herclassificatie voorziening IO naar IE                          | 863.741  | -                  |
| Naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | -5.241.969   | -9.814.127         |
| Mutatie waardevermindering                                       | -351.668   | 1.692.563          |
| Totaal mutaties 2024   | <u>21.585.106</u>  | <u>-12.492.856</u> |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                                |  |                    |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                 | 37.419.785   | 11.104.785         |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                 | -14.905.301  | -10.175.407        |
| Boekwaarde per 31 december                                       | <u>22.514.484</u>  | <u>929.378</u>     |

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 111.674 (2023: € 76.356) aan bouwrente geactiveerd en € 619.949 (2023: € 850.988) aan opslag algemene kosten.

|  | DAEB-<br>vastgoed in<br>ontwikkeling | Niet DAEB-<br>vastgoed in<br>ontwikkeling | Totaal<br>vastgoed in<br>ontwikkeling |
|--|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | €                                    | €   | €                                     |
| <b>Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:</b> |                                      |   |                                       |
| 1 januari 2024   |                                      |   |                                       |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 10.797.418                           | 307.368                                   | 11.104.786                            |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                     | -10.373.530                          | 198.123                                   | -10.175.407                           |
| Boekwaarde per 1 januari 2024  | <u>423.888</u>                       | <u>505.491</u>                            | <u>929.379</u>                        |
| Mutaties:  |                                      |   |                                       |
| Investeringen  | 26.753.350                           | 596.848                                   | 27.350.198                            |
| Overboeking van projectontwikkelingskosten (overige activa)          | -83.155                              | 135.491                                   | 52.336                                |
| Herclassificatie investering van vastgoed in ontwikkeling            | -1.087.532                           | -   | -1.087.532                            |
| Herclassificatie waardevermindering van vastgoed in ontwikkeling     | 863.741                              | -   | 863.741                               |
| Naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen     | -5.140.312                           | -101.657                                  | -5.241.969                            |
| Mutatie waardevermindering   | 16.737                               | -368.404                                  | -351.667                              |
| Totaal mutaties 2024   | <u>21.322.829</u>                    | <u>262.278</u>                            | <u>21.585.107</u>                     |
| 31 december 2024   |                                      |   |                                       |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 36.380.081                           | 1.039.707                                 | 37.419.788                            |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                     | -14.633.364                          | -271.938                                  | -14.905.302                           |
| Boekwaarde per 31 december 2024                                      | <u>21.746.717</u>                    | <u>767.769</u>                            | <u>22.514.486</u>                     |

## 2. Materiële vaste activa

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

|  | Onroerende en roerende<br>zaken ten dienste van de<br>exploitatie |                  |
|--|---|------------------|
|  | 2024  | 2023             |
|  | €   | €                |
| <i>1 januari</i>                                   |   |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 5.696.313   | 5.567.545        |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -2.332.437  | -2.099.317       |
| Boekwaarde per 1 januari                           | <u>3.363.876</u>  | <u>3.468.228</u> |
| <i>Mutaties</i>                                    |   |                  |
| Investeringen                                      | 21.995  | 129.570          |
| Desinvesteringen                                   | -868.312  | -802             |
| Afschrijving desinvesteringen                      | 864.055   | -                |
| Afschrijvingen                                     | -203.858  | -233.120         |
| Totaal mutaties 2024                               | <u>-186.120</u>   | <u>-104.352</u>  |

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| <i>31 december</i>                                 |                  |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 4.849.996        | 5.696.313        |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -1.672.240       | -2.332.437       |
| Boekwaarde per 31 december                         | <u>3.177.756</u> | <u>3.363.876</u> |

#### Afschrijvingen

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

#### Afschrijvingsperiode

| Component                    | Methode   | Aantal jaren |
|------------------------------|-----------|--------------|
| Warmtemeters                 | Annuïtair | 10           |
| Meubilair c.a.               | Lineair   | 10           |
| Gereedschap / bedrijfsauto's | Lineair   | 5            |
| Computer/programma c.a.      | Lineair   | 5            |
| Bedrijfspannd                | Lineair   | 25           |

## VLOTTENDE ACTIVA

### 3. Vorderingen

De vorderingen zijn overwegend kortlopend van aard.

#### Huurdebiteuren

|   | 31-12-2024     | 31-12-2023     |
|---|----------------|----------------|
|   | €              | €              |
| Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd: |                |                |
| Huurdebiteuren zittende huurders                              | 501.548        | 504.001        |
| Huurdebiteuren vertrokken huurders                            | 583.311        | 642.772        |
| Subtotaal achterstand huurders                                | 1.084.859      | 1.146.773      |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid                           | -341.810       | -371.893       |
| Boekwaarde per 31 december                                    | <u>743.049</u> | <u>774.880</u> |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 2,27% van de nettojaarhuur (2023: 2.48%)

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
|  | €              | €              |
| <i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i> |                |                |
| Boekwaarde per 1 januari                   | 371.893        | 329.000        |
| Dotatie                                    | 13.246         | 103.240        |
| Onttrekking                                | -43.329        | -60.347        |
| Stand per 31 december                      | <u>341.810</u> | <u>371.893</u> |

## Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

---

|                                   | 31-12-2024       | 31-12-2023       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | €                | €                |
| <b>Overheid</b>                   |                  |                  |
| Subsidie                          | 5.600            | -                |
|                                   | <u>5.600</u>     | <u>-</u>         |
| <b>Overige vorderingen</b>        |                  |                  |
| Debiteuren/vordering VvE's/overig | 124.094          | 97.613           |
| Voorziening overige debiteuren    | -2.000           | -2.000           |
|                                   | <u>122.094</u>   | <u>95.613</u>    |
| <b>Overlopende activa</b>         |                  |                  |
| Vooruitbetaalde kosten            | 1.547.766        | 2.833.625        |
| Overige overlopende activa        | 1.090.433        | 165.446          |
|                                   | <u>2.638.199</u> | <u>2.999.071</u> |
| <b>4. Liquide middelen</b>        |                  |                  |
| Rabobank spaarrekeningen          | 2.672            | 1.000.000        |
| Rabobank rekening courant         | 93.293           | 80.943           |
| BNG rekening courant              | 1.161.184        | 4.303.783        |
| Mollie iDEAL                      | -                | 45.201           |
|                                   | <u>1.257.149</u> | <u>5.429.927</u> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

**PASSIVA**

**5. Eigen vermogen**

|   | <u>31-12-2023</u>  | <u>31-12-2023</u>   | <u>31-12-2023</u>  |
|---|--|---|--------------------|
|   | €  | €   | €                  |
|   | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal             |
|   | <u>€</u>   | <u>€</u>  | <u>€</u>           |
| Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt: |  |   |                    |
| Boekwaarde per 1 januari 2023                               | 742.496.403  | 715.721   | 743.212.124        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                           | -187.308   | -   | -187.308           |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde          | 50.088.645   | 1.957.130   | 52.045.775         |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde             | -31.938.439  | -21.445   | -31.959.884        |
| Boekwaarde per 31 december 2023                             | <u>760.459.301</u>   | <u>2.651.406</u>  | <u>763.110.707</u> |

|  | <u>31-12-2024</u>  | <u>31-12-2024</u>   | <u>31-12-2024</u>  |
|--|--|---|--------------------|
|  | €  | €   | €                  |
|  | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal             |
|  | <u>€</u>   | <u>€</u>  | <u>€</u>           |
| Boekwaarde per 1 januari 2024                      | 760.459.301  | 2.651.406   | 763.110.707        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -699.310   | -130.017  | -829.327           |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 171.016.739  | 3.258.095   | 174.274.834        |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    | -1.877.566   | 118.747   | -1.758.819         |
| Boekwaarde per 31 december 2024                    | <u>928.899.164</u>   | <u>5.898.231</u>  | <u>934.797.395</u> |

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Aangezien voor de tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed geen latentie is gevormd (contante waarde tendert naar nihil), leidt de invloed van de belastingen bij de bepaling van de herwaarderingsreserve tevens niet tot het vormen van een latentie.

**Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen**

In de statuten is ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen dat, bij ontbinding van de stichting, het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

## Overige reserves

|   | 2024               | 2023               |
|---|--------------------|--------------------|
|   | €                  | €                  |
| Het verloop van de post overige reserves is als volgt:  |                    |                    |
| Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar | 229.229.120        | 219.873.955        |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar                  | 9.971.004          | 9.355.165          |
| Stand per 31 december                                   | <u>239.200.124</u> | <u>229.229.120</u> |

## Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2024 toe te voegen aan de reserves, dit voorstel is nog niet in de balans verwerkt.

Het positief resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 162.627.458, betreft € 9.059.229 gerealiseerd negatief resultaat en € 171.686.687 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Voorgesteld wordt om dit geheel ten gunste van de reserves te brengen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in een positief resultaat van € 168.439.862 DAEB vastgoed in exploitatie en een positief resultaat van € 3.246.825 NIET- DAEB vastgoed in exploitatie.

## 6. Voorzieningen

|  | 31-12-2024        | 31-12-2023       |
|--|-------------------|------------------|
|  | €                 | €                |
| <b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b> |                   |                  |
| Voorziening nieuwbouw                                  | 4.085.684         | 3.946.809        |
| Voorziening projecten verduurzaming                    | 19.098.210        | 1.427.526        |
|  | <u>23.183.894</u> | <u>5.374.335</u> |

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt €3.161.261. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 tot 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt €20.022.633.

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | €                | €                |
| <i>Voorziening nieuwbouw</i> |                  |                  |
| Boekwaarde per 1 januari     | 3.946.809        | 10.788.679       |
| Dotatie                      | 10.822.401       | 2.935.520        |
| Onttrekking                  | -5.241.969       | -8.950.386       |
| Vrijval                      | -5.441.557       | -827.004         |
| Stand per 31 december        | <u>4.085.684</u> | <u>3.946.809</u> |

|  | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | €                 | €                 |
| <i>Voorziening projecten verduurzaming</i> |                   |                   |
| Boekwaarde per 1 januari                   | 1.427.526         | -                 |
| Dotatie                                    | 20.209.994        | 2.291.267         |
| Onttrekking                                | -2.539.310        | -863.741          |
| Stand per 31 december                      | <u>19.098.210</u> | <u>1.427.526</u>  |
|  | <u>31-12-2024</u> | <u>31-12-2023</u> |
|  | €                 | €                 |
| <b>Latente belastingverplichtingen</b>     |                   |                   |
| Latente belastingverplichtingen            | <u>5.805.905</u>  | <u>6.560.824</u>  |

*Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht*

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

|  | Balans           |                  | Winst-en-verliesrekening |                  |
|--|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|  | 2024             | 2023             | 2024                     | 2023             |
|  | €                | €                | €                        | €                |
| Latente belastingverplichting:         |                  |                  |                          |                  |
| Boekwaarde per 1 januari               | 6.560.824        | 12.584.825       | -                        | -                |
| Dotatie                                | -754.919         | -6.024.001       | -754.919                 | 6.024.001        |
| Totaal latente belastingverplichtingen | <u>5.805.905</u> | <u>6.560.824</u> | <u>-754.919</u>          | <u>6.024.001</u> |

Van deze voorziening is een bedrag van € 914.655 (2023: €754.919) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Voor de fiscaal gevormde voorziening groot onderhoud is een belastinglatentie gevormd welke is bepaald op een gemiddelde afwikkeltermijn van 20 jaar.

De voorziening is contant gemaakt met een disconteringsvoet van 1,3%. Nominaal bedraagt deze latentie € 6,5 mln.

Niet gewaardeerde belastinglatentie voor het commerciële en fiscale waarderingsverschil:

Fiscale boekwinsten kunnen via de HIR in mindering worden gebracht van nieuwe investeringen waardoor er geen fiscale afrekening van het resultaat plaatsvindt.

Wanneer het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Stichting De Goede Woning positieve boekresultaten doorschuift in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Stichting De Goede Woning het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

De waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 1.397 miljoen en de fiscale waarde is € 843 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 554 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% is de nominale passieve latentie € 143 miljoen. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Stichting De Goede Woning, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

## Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

|                                    | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | €             | €             |
| <i>Overige voorziening</i>         |               |               |
| Boekwaarde per 1 januari           | 35.789        | 26.371        |
| Nagekomen resultaat vorig boekjaar | 543           | -             |
| Resultaat boekjaar                 | 40.282        | 26.561        |
| Uitgaven                           | -34.286       | -17.143       |
| Boekwaarde per 31 december         | <u>42.328</u> | <u>35.789</u> |

### Specificatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer

In het kader van de (gedeeltelijke) overdracht van de diverse locaties standplaatsen / woonwagens te Zoetermeer (thans totaal 35 standplaatsen en 1 huur woonwagen) naar de plaatselijk werkzame corporaties is op 19 juni 2000 de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer opgericht, met de plaatselijke corporaties als deelnemers.

Stichting Woonwageng Zoetermeer heeft een verlieslatend contract waardoor elk jaar door de deelnemers het verlies moet worden aangezuiverd.

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2024 € 327.099 (2023: € 99.790). In 2024 hebben de deelnemers van Stichting Woonwageng Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 120.000 (2023 € 60.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2024 € 148.147 (2023: € 127.162 negatief).

Het aandeel in deze voorziening voor De Goede Woning is 2/7 deel.

Het beheer en de administratie zijn uitbesteed aan een daarin gespecialiseerd bedrijf.

|                                | 31-12-2024         | 31-12-2023         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | €                  | €                  |
| <b>7. Langlopende schulden</b> |                    |                    |
| Schulden kredietinstellingen   | 197.586.750        | 185.086.750        |
| Agio Vestia lening             | 2.761.918          | 2.829.258          |
| Overige schulden               | 47.524             | 47.764             |
|                                | <u>200.396.192</u> | <u>187.963.772</u> |

### Leningen o/g

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Schulden kredietinstellingen | 197.586.750        | 185.086.750        |
| Agio Vestia lening           | 2.761.918          | 2.829.258          |
|                              | <u>200.348.668</u> | <u>187.916.008</u> |

|                                     | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | €                  | €                  |
| <i>Schulden kredietinstellingen</i> |                    |                    |
| Boekwaarde per 1 januari            | 185.086.750        | 185.086.750        |
| Bij: nieuwe leningen                | 26.400.000         | 6.300.000          |
| Af: aflossingen                     | -13.900.000        | -6.300.000         |
| Boekwaarde per 31 december          | <u>197.586.750</u> | <u>185.086.750</u> |

## Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | €                | €                |
| <i>Agio Vestia lening</i>  |                  |                  |
| Boekwaarde per 1 januari   | 2.829.258        | 2.896.240        |
| Af: amortisatie            | -67.340          | -66.982          |
| Boekwaarde per 31 december | <u>2.761.918</u> | <u>2.829.258</u> |

### a. Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2024 bedraagt € 180.410.840 (31 december 2023: € 169.620.934). De marktwaaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen 2,60% en 3,33%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Marktwaaarde geborgde lening   | 72.515.017         | 61.975.590         |
| Marktwaaarde ongeborgde lening | <u>107.895.822</u> | <u>107.645.344</u> |
| Marktwaaarde per 31 december   | <u>180.410.839</u> | <u>169.620.934</u> |

### b. Borging door WSW / Gemeente Zoetermeer

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 79.906.982 (ultimo 2023: € 67.406.982) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 117.679.768 (2023: € 117.679.768) zijn er garanties door de gemeente Zoetermeer verstrekt. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het DAEB bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht.

Het WSW kan een jaarlijkse obligoheffing opleggen van maximaal 0,34% van het geborgd volume. Daarnaast heeft Stichting De Goede Woning een obligolening (lening met variabele hoofdsom) welke kan worden getrokken indien nodig. Ultimo 2024 bedraagt de hoogte van deze lening € 1,75 mln. Hierover moet 23bp aan bereidstellingsprovisie per jaar worden betaald.

### c. Leningruil Vestia

Stichting De Goede Woning heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 1.906.982 met een volkshuisvestelijke bijdrage van € 2.962.866 met een marktrente van 0,585% waarvan een vaste niet-conform rente van 4,860% wordt berekend met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.668.900. Het verschil tussen de reële waarde van en de nominale waarde van € 2.761.918 en de lening valt over de resterende looptijd van 37 jaar (ultimo 2023: € 2.829.258 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

d. Rente- en kasstroomrisico

Leningportefeuille (exclusief agio lening Vestia) per ultimo 2024 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

| Restant looptijd      | Rentepercentages |            |            |            |            | Totaal      |
|-----------------------|------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
|                       | <1%              | 1%> - <2%  | 2% > - <3% | 3%> - <4%  | 4%> - <5%  |             |
| < 1 jaar              | -                |            |            | 16.890.725 |            | 16.890.725  |
| 1 jaar > - < 5 jaar   | 6.400.000        | 16.264.692 | 13.500.000 | 13.424.350 |            | 49.589.042  |
| 5 jaar > - < 10 jaar  | 10.500.000       | 12.300.000 | 12.500.000 | 13.600.000 | 4.300.000  | 53.200.000  |
| 10 jaar > - < 20 jaar | 46.000.000       | 12.000.000 |            |            | 18.000.000 | 76.000.000  |
| > 20 jaar             | -                |            |            |            | 1.906.982  | 1.906.982   |
| Totaal                | 62.900.000       | 40.564.692 | 26.000.000 | 43.915.075 | 24.206.982 | 197.586.749 |

Leningportefeuille per ultimo 2024 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd:

| Aflossingsvorm     | Schuldrestant per 31-12-2024 | Gemiddelde rente percentage | Gemiddelde rest. looptijd |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Fixed              | 189.986.750                  | 1,66%                       | 8,4                       |
| Roll-over          | 4.500.000                    | 4,10%                       | 2,9                       |
| Variabele hoofdsom | 3.100.000                    | 3,79%                       | 6,0                       |
| Totaal             | 197.586.750                  | 1,81%                       | 8,2                       |

Leningportefeuille per geldgever:

| Specificatie per geldgever | In % | 2024 In €   | 2023 In €   |
|----------------------------|------|-------------|-------------|
| B.N.G.                     | 83%  | 163.079.768 | 163.079.768 |
| N.W.B.                     | 17%  | 34.506.982  | 22.006.982  |
| Totaal                     | 100% | 197.586.750 | 185.086.750 |

Rente

De effectieve rente voor 2024 bedraagt 1,97 % (2023: 1,77%) en de gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 8,2 jaar (2023: 8,9 jaar).

e. Mutatie leningen/herfinanciering

In juni 2024 is een fixed lening van € 6,0 miljoen geherfinancierd en in december 2024 is een nieuwe fixed lening aangetrokken van € 12,5 miljoen.

In juni 2024 is een variabele lening van € 6,4 miljoen geherfinancierd. Van de twee 1-maands euriborleningen met een maximaal totaalbedrag van € 15,4 mln. is eind 2024 € 3,1 mln. opgenomen. Dit betekent dat er nog ruimte is om € 12,3 mln. op te nemen indien nodig.

### Overige schulden

|                            | 31-12-2024    | 31-12-2023    |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | €             | €             |
| Waarborgsommen:            |               |               |
| Boekwaarde per 1 januari   | 47.764        | 47.872        |
| Mutaties in boekjaar       | -240          | -108          |
| Boekwaarde per 31 december | <u>47.524</u> | <u>47.764</u> |

In 2017 zijn de waarborgsommen afgeschaft. De in het verleden ontvangen waarborgsommen zijn terugbetaald aan de huurders. Het resterende bedrag aan waarborgsommen betreft voornamelijk een zorgpartij waarbij de waarborgsom niet is afgeschaft.

### 8. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn overwegend kortlopend van aard.

#### Schulden aan leveranciers

|             |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Crediteuren | <u>4.876.010</u> | <u>3.480.484</u> |
|-------------|------------------|------------------|

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

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Vennootschapsbelasting | 1.060.376        | 2.306.023        |
| Omzetbelasting         | 647.243          | 615.378          |
| Loonheffing            | 189.264          | -                |
|                        | <u>1.896.883</u> | <u>2.921.401</u> |

#### Overige schulden

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Nog te verrekenen servicekosten | -                | 478.629          |
| Overige schulden (a)            | 1.425.077        | 577.974          |
| Egalisatiefondsen (b)           | 155.686          | 166.554          |
|                                 | <u>1.580.763</u> | <u>1.223.157</u> |

| a. Specificatie overige schulden          | 31-12-2024       | 31-12-2023     |
|---|------------------|----------------|
|   | €                | €              |
| Nog te betalen service kosten             | 19.321           | 16.197         |
| Nog te betalen algemene kosten            | 199.999          | 163.486        |
| Nog te betalen onderhoudskosten           | 189.079          | 161.924        |
| Nog te betalen personeelkosten            | 63.836           | 51.639         |
| Nog te betalen kosten nieuwbouw/renovatie | 952.843          | 184.729        |
| Totaal specificatie overige schulden      | <u>1.425.077</u> | <u>577.974</u> |

| b. Specificatie egalisatiefondsen | 31-12-2024     | 31-12-2023     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | €              | €              |
| <i>Glasfonds</i>                  |                |                |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>   | -77.741        | -53.036        |
| <i>Stortingen</i>                 | 88.184         | 45.422         |
| <i>Kosten</i>                     | -59.276        | -70.127        |
| Boekwaarde per 31 december        | <u>-48.833</u> | <u>-77.741</u> |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Schoonmaken goten          |                |                |
| Boekwaarde per 1 januari   | -34.352        | -9.431         |
| Stortingen                 | 9.021          | 13.171         |
| <i>Kosten</i>              | -40.383        | -38.092        |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-65.714</u> | <u>-34.352</u> |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Fonds riool</i>         |                |                |
| Boekwaarde per 1 januari   | -54.460        | -61.926        |
| Stortingen                 | 72.353         | 66.055         |
| <i>Kosten</i>              | -59.033        | -58.589        |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-41.140</u> | <u>-54.460</u> |

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Totaal specificatie egalisatiefondsen | <u>155.687</u> | <u>166.554</u> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|

|                            | 31-12-2024       | 31-12-2023       |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | €                | €                |
| <b>Overlopende passiva</b> |                  |                  |
| Vakantietegoed ultimo jaar | 309.773          | 264.163          |
| Vooruitontvangen huren     | 628.771          | 736.790          |
| Niet vervallen rente       | 1.761.613        | 1.561.672        |
| Diversen                   | -                | 3.799            |
| Totaal overlopende passiva | <u>2.700.157</u> | <u>2.566.424</u> |

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

Stichting De Goede Woning maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan rente-, krediet- en liquiditeitsrisico. Deze risico's zijn verder toegelicht bij de desbetreffende onderdelen in de toelichting op de balans.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Stichting De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 1,75 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 23 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

#### *Voorziening jubileumuitkering / loopbaanbudget*

Voor een jubileumuitkering of loopbaanbudget is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting door onzekere schattingen niet betrouwbaar kan worden bepaald. Daarnaast zal deze voorziening beperkt van omvang zijn.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)*

Het restant bedrag van aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 129.512. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 38.736. Het restant bedrag vervalt tussen de 1 en 5 jaar.

#### *Aangegane verplichtingen*

Stichting De Goede Woning heeft per ultimo 2024 voor een bedrag van € 33.766.374 (2023: € 33.010.344) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 29.612.147 inzake planmatig onderhoud (2023: € 7.310.036)

**11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**9. Huuropbrengsten**

|   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>         |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                    | 46.874.098        | 45.569.521        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 134.274           | 126.914           |
|   | <u>47.008.372</u> | <u>45.696.435</u> |
| Huurderving wegens leegstand                                | -456.360          | -439.653          |
| Huurderving wegens oninbaarheid                             | -10.185           | -82.847           |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie      | <u>46.541.827</u> | <u>45.173.935</u> |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>    |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                    | 1.241.800         | 1.080.817         |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 88.695            | 85.302            |
|   | <u>1.330.495</u>  | <u>1.166.119</u>  |
| Huurderving wegens leegstand                                | -17.454           | -32.793           |
| Huurderving wegens oninbaarheid                             | -9                | -4.612            |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | <u>1.313.032</u>  | <u>1.128.714</u>  |
| Totaal huuropbrengsten                                      | <u>47.854.859</u> | <u>46.302.649</u> |

**10. Opbrengsten servicecontracten**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Woningen en woongebouwen            | 4.042.492        | 2.595.994        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand | -38.865          | -39.195          |
|                                     | <u>4.003.627</u> | <u>2.556.799</u> |

**11. Lasten servicecontracten**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Kosten overige goederen, levering en diensten | <u>4.148.086</u> | <u>2.778.881</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.

**12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Toegerekende personeelskosten          | 2.179.687        | 1.998.041        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 1.795.612        | 1.883.881        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 78.708           | 92.044           |
|  | <u>4.054.007</u> | <u>3.973.966</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.

### Pensioenlasten

Stichting De Goede Woning heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en verliesrekening verantwoord.

De pensioenregeling van Stichting De Goede Woning wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting De Goede Woning valt. De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

|  | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | €                 | €                 |
| <b>13. Lasten onderhoudsactiviteiten</b> |                   |                   |
| Onderhoudslasten (niet cyclisch)         | 8.534.087         | 8.407.095         |
| Onderhoudslasten (cyclisch)              | 11.590.039        | 5.171.476         |
| Toegerekende personeelskosten            | 959.531           | 1.249.491         |
| Toegerekende overige organisatiekosten   | 802.227           | 1.172.261         |
| Toegerekende afschrijvingen              | 34.648            | 59.527            |
| Afgeboekte onderhoudsdoorbelastingen     | 3.316             | 25.039            |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten     | <u>21.923.848</u> | <u>16.084.889</u> |

### 14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Onroerendezaakbelasting          | 2.605.919        | 2.677.283        |
| Verzekeringen                    | 334.666          | 268.478          |
| Contributie en overige heffingen | 152.575          | -                |
|                                  | <u>3.093.160</u> | <u>2.945.761</u> |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| transporteren | <u>18.639.385</u> | <u>23.075.951</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|

|   | 2024               | 2023              |
|---|--------------------|-------------------|
|   | €                  | €                 |
| Transport   | 18.639.385         | 23.075.951        |
| <b>TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   | <b>18.639.385</b>  | <b>23.075.951</b> |
| <b>15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>  |                    |                   |
| Totaal van netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren: |                    |                   |
| <i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>   |                    |                   |
| Verkoopopbrengst  | 1.611.075          | 365.030           |
| Af: Verkoopkosten   | -33.979            | -6.778            |
| Af: Toegerekende organisatiekosten  | -13.945            | -13.399           |
| Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)  | -1.027.178         | -228.574          |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille   | 535.973            | 116.279           |
| <i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>  |                    |                   |
| Verkoopopbrengst  | 599.000            | -                 |
| Af: Verkoopkosten   | -8.008             | -                 |
| Af: Toegerekende organisatiekosten  | -330               | -                 |
| Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)  | -413.994           | -                 |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening   | 176.668            | -                 |
| <b>TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   | <b>712.641</b>     | <b>116.279</b>    |
| <b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   |                    |                   |
| <b>16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   |                    |                   |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:  |                    |                   |
| Waardeverminderingen  | -31.384.063        | -5.226.787        |
| Terugname waardeverminderingen  | 5.441.557          | 2.519.567         |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie  | -25.942.506        | -2.707.220        |
| <b>17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  |                    |                   |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille   | 178.672.804        | 18.266.825        |
| <b>TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>  | <b>152.730.298</b> | <b>15.559.605</b> |
| <b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>   |                    |                   |
| <b>18. Opbrengsten overige activiteiten</b>   |                    |                   |
| Vergoeding EPV/PV   | 868.714            | 801.683           |
| Opbrengst antennemasten   | 54.786             | 62.638            |
| Overige opbrengsten   | 55.020             | 97.334            |
|   | 978.520            | 961.655           |

|   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| <b>19. Kosten overige activiteiten</b>            |                   |                   |
| Overige exploitatielasten                         | 130.126           | 279.485           |
| <b>20. Overige organisatiekosten</b>              |                   |                   |
| Toegerekende personeelslasten                     | 1.282.279         | 760.274           |
| Toegerekende overige organisatiekosten            | 1.182.944         | 733.444           |
| Toegerekende afschrijvingen                       | 46.303            | 36.220            |
| Bijdrageheffing AW                                | 38.952            | 36.353            |
| Obligoheffing WSW                                 | 20.019            | 93.223            |
|   | <u>2.570.497</u>  | <u>1.659.514</u>  |
| <b>21. Kosten omtrent leefbaarheid</b>            |                   |                   |
| Leefbaarheid                                      | 217.108           | 291.875           |
| Toegerekende personeelslasten                     | 539.705           | 453.741           |
| Toegerekende overige organisatiekosten            | 323.598           | 400.639           |
| Toegerekende afschrijvingen                       | 19.489            | 14.507            |
|   | <u>1.099.900</u>  | <u>1.160.762</u>  |
| <b>22. Financiële baten en lasten</b>             |                   |                   |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten    | 206.879           | 148.355           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                | -3.704.382        | -3.142.920        |
|   | <u>-3.497.503</u> | <u>-2.994.565</u> |
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>         |                   |                   |
| Rentelasten schulden aan overheid en banken       | -3.767.306        | -3.180.269        |
| Rentelasten rekening-courant                      | -9.878            | -18.859           |
| Overige rentelasten                               | -37.060           | -20.158           |
| Doorbelasting rentelasten aan projectontwikkeling | 109.862           | 76.366            |
|   | <u>-3.704.382</u> | <u>-3.142.920</u> |

### 23. Belastingen

#### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

|                                | 2024              | 2023              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | €                 | €                 |
| Vennootschapsbelasting         | -3.890.279        | -5.134.087        |
| 2022                           | -                 | -236.930          |
| 2020                           | -                 | -2.645.796        |
| 2021                           | -                 | -1.756.763        |
| Acute belasting                | -3.890.279        | -9.773.576        |
| Latente belasting              | 754.919           | 6.024.001         |
| Latente vennootschapsbelasting | 754.919           | 6.024.001         |
|                                | <u>-3.135.360</u> | <u>-3.749.575</u> |

#### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2% (2023: 11%).

## Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

---

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

|   | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | €                        | €                        |
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting       | 165.762.818              | 33.619.164               |
| Af:   |                          |                          |
| Waardemutaties marktwaarde                              | -152.730.298             | -15.559.605              |
| Fiscale afschrijving BOG/MOG/Woningen                   | -                        | -                        |
| Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel          | 534.124                  | 90.474                   |
| Toevoeging aan HIR                                      | -1.261.040               | -220.152                 |
| Mutatie voorziening groot onderhoud                     | 3.154.648                | 3.200.000                |
| Aandeel onderhoud in investering bestaand bezit         | -345.601                 | -                        |
| Investeringsaftrek                                      | -6.159                   | -16.966                  |
| <br>Bij:  |                          |                          |
| Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening              | -                        | -                        |
| Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer | 6.539                    | 9.417                    |
| Gemengde kostenaftrek                                   | 16.283                   | 14.443                   |
| ATAD renteaftrekbeperking                               | -                        | -1.184.496               |
| Belastbaar resultaat                                    | <u>15.131.314</u>        | <u>19.952.279</u>        |
| Mutatie compensabel verlies                             | -                        | -                        |
| Belastbaar bedrag                                       | <u><u>15.131.314</u></u> | <u><u>19.952.279</u></u> |

## 12 OVERIGE INFORMATIE

### Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd: |                  |                  |
| <u>Afschrijvingen</u>  |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa                           | 200.128          | 223.010          |
| Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten   | -85.687          | -92.044          |
| Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten   | -34.648          | -59.527          |
| Toegerekend aan overige projectontwikkeling  | -13.685          | -19.350          |
| Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten  | -19.489          | -14.507          |
| Toegerekend aan overige activiteiten   |                  | -1.041           |
| Toegerekend aan verkoopactiviteiten  | -315             | -321             |
| Toegerekend aan organisatiekosten  | -46.303          | -36.220          |
| <u>Lonen en salarissen</u>   | 4.271.162        | 3.778.127        |
| <u>Sociale lasten</u>  | 780.567          | 684.950          |
| <u>Pensioenlasten</u>  | 490.465          | 467.052          |
| Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten   | <u>5.542.194</u> | <u>4.930.129</u> |
| Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten   | -2.372.956       | -1.998.214       |
| Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten   | -959.531         | -1.249.491       |
| Toegerekend aan overige projectontwikkeling  | -378.997         | -429.196         |
| Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten  | -539.704         | -453.661         |
| Toegerekend aan overige activiteiten   |                  | -32.546          |
| Toegerekend aan verkoopactiviteiten  | -8.727           | -6.747           |
| Toegerekend aan organisatiekosten  | -1.282.279       | -760.274         |
| <u>Overige personeelslasten</u>  |                  |                  |
| werk door derden   | 1.089.502        | 1.689.996        |
| overige personeelskosten   | 514.187          | 435.473          |
| reis-, verblijf- en representatiekosten  | 98.251           | 106.804          |
| Totaal overige personeelskosten  | <u>1.701.940</u> | <u>2.232.273</u> |
| <u>Overige organisatiekosten</u>   | 2024             | 2023             |
|  | €                | €                |
| <i>Beheerkosten:</i>   |                  |                  |
| Overige personeelslasten   | 1.701.940        | 2.232.273        |
| Algemene beheers- en administratiekosten   | 582.105          | 732.601          |
| Adviseurskosten  | 777.700          | 513.514          |
| Automatiseringskosten  | 945.470          | 1.109.075        |
| Huisvestigingskosten   | 412.459          | 319.187          |
| Bestuurs- en toezichtskosten   | 86.425           | 82.280           |
| Overige beheerskosten  | -7.161           | 13.519           |
| Leefbaarheid   | 217.108          | 291.785          |
| Subtotaal beheerskosten  | <u>4.716.046</u> | <u>5.294.235</u> |

## Stichting De Goede Woning te Zoetermeer

|                     | 2024             | 2023             |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | €                | €                |
| <i>Heffingen:</i>   |                  |                  |
| Belastingen         | 2.605.919        | 2.677.283        |
| Verzekeringen       | 334.666          | 268.478          |
| Contributies        | 95.380           |                  |
| Saneringsheffing    | -                | -                |
| Overige heffingen   | 57.195           |                  |
| Subtotaal heffingen | <u>3.093.160</u> | <u>2.945.761</u> |

### *Overige bedrijfslasten:*

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten |                 |                 |
| Diverse bedrijfslasten                        |                 |                 |
| Incassokosten                                 |                 |                 |
| Overige bedrijfslasten doorbelast             | -115.033        | -129.256        |
| Toegerekend aan servicekosten                 | <u>-209.308</u> | <u>-243.989</u> |
|   | <u>-324.341</u> | <u>-373.245</u> |

|                                  |            |           |
|----------------------------------|------------|-----------|
| Totaal overige organisatiekosten | 10.286.603 | 7.866.750 |
|----------------------------------|------------|-----------|

|  | 2024       | 2023       |
|--|------------|------------|
|  | €          | €          |
| Naar overige directe operationele lasten exploitatie | -3.093.160 | -2.945.761 |
| Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten       | -4.054.033 | -1.883.892 |
| Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten               | -1.796.406 | -1.172.261 |
| Toegerekend aan overige projectontwikkeling          | -619.923   | -402.442   |
| Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten            | -882.791   | -692.424   |
| Toegerekend aan lasten servicecontracten             | -37.965    |            |
| Toegerekend aan verkoopactiviteiten                  | -14.275    | -6.330     |
| Toegerekend aan overige activiteiten                 |            | -30.195    |
| Toegerekend aan overige organisatiekosten            | -2.511.526 | -733.444   |

## Werknemers

|  | 2024      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| <i>Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltime basis en uitgesplitst per afdeling bedroeg:</i> |           |           |
| Afdeling wonen   | 32        | 30        |
| Afdeling vastgoed  | 17        | 17        |
| Afdeling algemeen  | 7         | 6         |
| Afdeling financiën / ICT   | 10        | 10        |
|  | <u>66</u> | <u>63</u> |

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
|   | €              | €              |
| <b>Accountants honoraria</b>            |                |                |
| Controle van de jaarrekening door KPMG* | 200.058        | 162.618        |
| Controle van de dVi door KPMG*          | 19.421         | 12.983         |
|   | <u>219.479</u> | <u>175.601</u> |

De accountantskosten zijn toegerekend naar het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

\* In 2023 hebben de kosten betrekking op Deloitte

#### **Transacties met verbonden partijen**

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich na het opmaken van de jaarrekening geen gebeurtenissen van betekenis voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

**13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

|   | 2024                 |                   | 2023                 |                   |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|   | DAEB                 | Niet-DAEB         | DAEB                 | Niet-DAEB         |
|   | €                    | €                 | €                    | €                 |
| <b>ACTIVA</b>   |                      |                   |                      |                   |
| <b>Vaste activa</b>   |                      |                   |                      |                   |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                      |                   |                      |                   |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.343.579.012        | -                 | 1.170.742.134        | -                 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | -                    | 31.385.867        | -                    | 28.174.640        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 21.746.716           | 767.769           | 423.888              | 505.491           |
|   | <u>1.365.325.728</u> | <u>32.153.636</u> | <u>1.171.166.022</u> | <u>28.680.131</u> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                      |                   |                      |                   |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.025.600            | 152.156           | 3.173.688            | 190.188           |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                      |                   |                      |                   |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                             | 44.077.114           | -                 | 40.461.697           | -                 |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                      |                   |                      |                   |
| <b>Vorderingen</b>  |                      |                   |                      |                   |
| Huurdebiteuren  | 736.940              | 6.110             | 768.191              | 6.689             |
| Overheid  | 5.600                | -                 | -                    | -                 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | -                    | 12.747.230        | -                    | 11.435.280        |
| Overige vorderingen   | 122.094              | -                 | 62.106               | 33.508            |
| Overlopende activa  | 2.636.500            | 1.700             | 2.692.672            | 306.398           |
|   | <u>3.501.134</u>     | <u>12.755.040</u> | <u>3.522.969</u>     | <u>11.781.875</u> |
| <b>Liquide middelen</b>                                     |                      |                   |                      |                   |
|   | 1.257.149            | -                 | 5.429.927            | -                 |
|   | <u>4.758.283</u>     | <u>12.755.040</u> | <u>8.952.896</u>     | <u>11.781.875</u> |
|   | <u>1.417.186.725</u> | <u>45.060.832</u> | <u>1.223.754.303</u> | <u>40.652.194</u> |

|  | 2024                        |                          | 2023                        |                          |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|  | DAEB                        | Niet-DAEB                | DAEB                        | Niet-DAEB                |
|  | €                           | €                        | €                           | €                        |
| <b>PASSIVA</b>                                 |                             |                          |                             |                          |
| <b>Eigen vermogen</b>                          |                             |                          |                             |                          |
| Herwaarderingsreserve                          | 760.459.301                 | 2.651.406                | 760.459.301                 | 2.651.406                |
| Overige reserves                               | 241.851.531                 | 37.810.290               | 211.981.944                 | 34.892.537               |
| Resultaat boekjaar                             | 162.627.459                 | 3.615.417                | 29.869.584                  | 2.917.754                |
|  | <u>1.164.938.291</u>        | <u>44.077.113</u>        | <u>1.002.310.829</u>        | <u>40.461.697</u>        |
| <b>Voorzieningen</b>                           |                             |                          |                             |                          |
| Onrendabele investeringen en herstructurerings | 22.756.917                  | 426.977                  | 5.374.335                   | -                        |
| Latente belastingverplichtingen                | 5.805.905                   | -                        | 6.560.824                   | -                        |
| Overige voorzieningen                          | -                           | 42.328                   | -                           | 35.789                   |
|  | <u>28.562.822</u>           | <u>469.305</u>           | <u>11.935.159</u>           | <u>35.789</u>            |
| <b>Langlopende schulden</b>                    |                             |                          |                             |                          |
| Schulden aan banken                            | 200.348.668                 | -                        | 187.916.008                 | -                        |
| Overige schulden                               | 48.160                      | -636                     | 48.400                      | -636                     |
|  | <u>200.396.828</u>          | <u>-636</u>              | <u>187.964.408</u>          | <u>-636</u>              |
| <b>Kortlopende schulden</b>                    |                             |                          |                             |                          |
| Schulden aan overheid                          | 2.790                       | -                        | 72.500                      | -                        |
| Schulden aan leveranciers                      | 4.844.029                   | 31.981                   | 3.431.731                   | 48.760                   |
| Schulden aan groepsmaatschappijen              | 12.747.230                  | -                        | 11.435.280                  | -                        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen   | 1.438.098                   | 458.786                  | 2.899.253                   | 22.148                   |
| Overige schulden                               | 1.573.854                   | 6.909                    | 1.218.482                   | 4.674                    |
| Overlopende passiva                            | 2.682.783                   | 17.374                   | 2.486.661                   | 79.762                   |
|  | <u>23.288.784</u>           | <u>515.050</u>           | <u>21.543.907</u>           | <u>155.344</u>           |
|  | <u><u>1.417.186.725</u></u> | <u><u>45.060.832</u></u> | <u><u>1.223.754.303</u></u> | <u><u>40.652.194</u></u> |

Gescheiden winst-en-verliesrekening

|  | 2024               |                  | 2023              |                  |
|--|--------------------|------------------|-------------------|------------------|
|  | DAEB               | Niet-DAEB        | DAEB              | Niet-DAEB        |
|  | €                  | €                | €                 | €                |
| Huuropbrengsten  | 46.541.827         | 1.313.032        | 45.173.935        | 1.128.713        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 3.930.426          | 73.201           | 2.469.203         | 87.595           |
| Lasten servicecontracten   | -4.134.444         | -13.643          | -2.760.176        | -18.706          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | -3.960.195         | -93.812          | -3.891.661        | -82.306          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -21.766.809        | -157.040         | -15.972.341       | -112.548         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -3.031.832         | -61.327          | -2.998.734        | 52.973           |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | <b>17.578.973</b>  | <b>1.060.411</b> | <b>22.020.226</b> | <b>1.055.721</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 1.577.096          | 590.992          | 358.252           | -                |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -13.945            | -330             | -13.399           | -                |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | -1.027.178         | -413.994         | -228.574          | -                |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>535.973</b>     | <b>176.668</b>   | <b>116.279</b>    | <b>-</b>         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | -25.045.468        | -897.038         | -2.957.374        | 250.154          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 175.047.582        | 3.625.222        | 16.350.286        | 1.916.539        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>150.002.114</b> | <b>2.728.184</b> | <b>13.392.912</b> | <b>2.166.693</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                 | 963.239            | 15.282           | 960.896           | 760              |
| Kosten overige activiteiten                                      | -89.238            | -40.889          | -249.638          | -29.848          |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       | <b>874.001</b>     | <b>-25.607</b>   | <b>711.258</b>    | <b>-29.088</b>   |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>-2.512.379</b>  | <b>-58.118</b>   | <b>-1.630.372</b> | <b>-29.142</b>   |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                               | <b>-1.074.447</b>  | <b>-25.452</b>   | <b>-1.151.639</b> | <b>-9.124</b>    |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <b>165.404.235</b> | <b>3.856.086</b> | <b>33.458.664</b> | <b>3.155.060</b> |
| Financiële baten en lasten                                       | -3.500.731         | 3.229            | -3.011.759        | 17.194           |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | <b>161.903.504</b> | <b>3.859.315</b> | <b>30.446.905</b> | <b>3.172.254</b> |
| Belastingen  | -2.891.462         | -243.898         | -3.495.075        | -254.500         |
| transporteren  | 159.012.042        | 3.615.417        | 26.951.830        | 2.917.754        |

**Stichting De Goede Woning te Zoetermeer**

---

|                                 | <u>DAEB</u>        | <u>Niet-DAEB</u> | <u>DAEB</u>       | <u>Niet-DAEB</u> |
|---------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                 | €                  | €                | €                 | €                |
| Transport                       | 159.012.042        | 3.615.417        | 26.951.830        | 2.917.754        |
| Resultaat deelnemingen          | <u>3.615.417</u>   | <u>-</u>         | <u>2.917.754</u>  | <u>-</u>         |
| <b>Resultaat</b>                | <u>162.627.459</u> | <u>3.615.417</u> | <u>29.869.584</u> | <u>2.917.754</u> |
| <b>Resultaat na belastingen</b> | <u>162.627.459</u> | <u>3.615.417</u> | <u>29.869.584</u> | <u>2.917.754</u> |

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|   | 2024               |                  | 2023               |                  |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|   | DAEB               | Niet-DAEB        | DAEB               | Niet-DAEB        |
|   | €                  | €                | €                  | €                |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |                    |                  |                    |                  |
| <i>Ontvangsten</i>                                      |                    |                  |                    |                  |
| - Zelfstandige huurwoningen                             | 45.255.289         | 1.241.388        | 44.215.987         | 983.227          |
| - Intramuraal   | 1.187.459          | -                | 1.026.415          | -                |
| - Maatschappelijk onroerend goed                        | 121.082            | -                | 105.891            | -                |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed                          | -                  | 75.977           | -                  | 61.984           |
| - Parkeren  | -                  | 10.852           | -                  | 8.549            |
| Vergoedingen  | 3.239.037          | 63.868           | 3.105.230          | 72.344           |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 959.364            | 18.917           | 976.265            | 19.884           |
| Ontvangen interest                                      | 17.066             | 309              | 78.003             | 879              |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        | <u>50.779.297</u>  | <u>1.411.311</u> | <u>49.507.791</u>  | <u>1.146.867</u> |
| <i>Uitgaven</i>   |                    |                  |                    |                  |
| Betalingen aan werknemers                               | 5.213.420          | 113.128          | 5.050.487          | 27.848           |
| Onderhoudsuitgaven                                      | 19.508.680         | 45.676           | 13.347.485         | 80.444           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 11.100.230         | 94.495           | 12.100.085         | 102.266          |
| Betaalde interest                                       | 3.483.755          | -                | 3.327.060          | -                |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 58.971             | -                | 129.113            | 463              |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 206.024            | 605              | 269.804            | -                |
| Vennootschapsbelasting                                  | 5.158.757          | 51.057           | 1.192.880          | 26.853           |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       | <u>-44.729.837</u> | <u>-304.961</u>  | <u>-35.416.914</u> | <u>-237.874</u>  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | <u>6.049.460</u>   | <u>1.106.350</u> | <u>14.090.877</u>  | <u>908.993</u>   |
| transporteren   | 6.049.460          | 1.106.350        | 14.090.877         | 908.993          |

**Stichting De Goede Woning te Zoetermeer**

|   | DAEB        | Niet-DAEB  | DAEB        | Niet-DAEB  |
|---|-------------|------------|-------------|------------|
|   | €           | €          | €           | €          |
| Transport   | 6.049.460   | 1.106.350  | 14.090.877  | 908.993    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                   |             |            |             |            |
| <i>Ontvangsten</i>  |             |            |             |            |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                               | 1.580.894   | 588.649    | 358.505     | -          |
| <i>Uitgaven</i>   |             |            |             |            |
| Nieuwbouw huur  | 13.852.921  | 441.101    | 10.798.800  | 2.841.067  |
| Verbeteruitgaven  | 1.323.180   | -          | 1.250.503   | 5.059      |
| Turnkey Nieuwbouw   | 10.322.242  | 44.072     | 3.619.920   | 17.583     |
| Investerings overig   | -           | 14.615     | 80.194      | 58.812     |
| <i>Verwerving van materiële vaste activa</i>                    | -25.498.343 | -499.788   | -15.749.417 | -2.922.521 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                     | -23.917.449 | 88.861     | -15.390.912 | -2.922.521 |
| <i>FVA</i>  |             |            |             |            |
| Ontvangsten overig  | -           | -          | -           | 2.013.528  |
| Uitgaven overig   | -           | -1.195.211 | -           | -          |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | -           | -1.195.211 | -           | 2.013.528  |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                   | -23.917.449 | -1.106.350 | -15.390.912 | -908.993   |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                  |             |            |             |            |
| <i>Ontvangsten</i>  |             |            |             |            |
| Opname uit geborgde variable hoofdsom lening                    | 7.900.000   | -          | -           | -          |
| Nieuwe geborgde leningen  | 18.500.000  | -          | 6.300.000   | -          |
| Opname ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen              | 1.195.211   | -          | -           | -          |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>                       | 27.595.211  | -          | 6.300.000   | -          |
| <i>Uitgaven</i>   |             |            |             |            |
| Aflossing geborgde variabele hoofdsom lening                    | 7.900.000   | -          | -           | -          |
| Aflossing geborgde leningen                                     | 6.000.000   | -          | 6.300.000   | -          |
| Aflossing ongeborgde leningen niet DAEB-investeringen           | -           | -          | 2.013.528   | -          |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>                       | -13.900.000 | -          | -8.313.528  | -          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                  | 13.695.211  | -          | -2.013.528  | -          |
| Toename (afname) van geldmiddelen                               | -4.172.778  | -          | -3.313.563  | -          |

**Stichting De Goede Woning te Zoetermeer**

---

|   | DAEB              | Niet-DAEB | DAEB              | Niet-DAEB |
|---|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|   | €                 | €         | €                 | €         |
| <b>Liquide middelen</b>                   |                   |           |                   |           |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 5.429.927         | -         | 8.743.490         | -         |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 1.257.149         | -         | 5.429.927         | -         |
|   | <u>-4.172.778</u> | <u>-</u>  | <u>-3.313.563</u> | <u>-</u>  |

## WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING DE GOEDE WONING

Het voor Stichting De Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 klasse F. Deze klasse is van toepassing omdat het aantal verhuureenheden tussen de 5.001 en 10.000 is en het aantal inwoners in Zoetermeer tussen de 100.001 en 150.000 ligt.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

#### Gegevens 2024

| Bedragen x € 1   | M.M.A.E.<br>Heemskerk    |
|--|--------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                   | 1/1 - 31/12              |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1,0                      |
| Dienstbetrekking?  | Ja                       |
| <b>Bezoldiging</b>   |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 171.746                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 22.756                   |
| <i>Subtotaal</i>   | <u>194.502</u>           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 195.000                  |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | -                        |
| <b>Bezoldiging</b>   | <u><u>194.502</u></u>    |

#### Gegevens 2023

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    | 1/1 - 31/12              |
| Omvang dienstverband 2023 (in fte)            | 1,0                      |
| Dienstbetrekking?                             | Ja                       |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 165.305                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 21.196                   |
| <i>Subtotaal</i>                              | <u>186.501</u>           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 187.000                  |
| <b>Bezoldiging</b>                            | <u><u>186.501</u></u>    |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2024**

| <b>Bedragen x € 1</b>  | <b>H.P.A.M.<br/>Bosch</b> | <b>S.C.M.<br/>Willems</b> | <b>W.P. de<br/>Ridder</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>   | Voorzitter                | Lid                       | Lid                       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024   | 1/1 - 31/12               | 1/1 - 31/12               | 1/1 - 31/12               |
| <b>Bezoldiging</b>   |                           |                           |                           |
| Bezoldiging  | 23.400                    | 15.600                    | 15.600                    |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 29.250                    | 19.500                    | 19.500                    |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | -                         | -                         | -                         |
| <b>Bezoldiging</b>   | <u>23.400</u>             | <u>15.600</u>             | <u>15.600</u>             |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                    | N.v.t.                    | N.v.t.                    |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                  | N.v.t.                    | N.v.t.                    | N.v.t.                    |

**Gegevens 2023**

| <b>Bedragen x € 1</b>                         | <b>H.P.A.M.<br/>Bosch</b> | <b>S.C.M.<br/>Willems</b> | <b>W.P. de<br/>Ridder</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Voorzitter                | Lid                       | Lid                       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    | 1/1 - 31/12               | 1/1 - 31/12               | 1/1 - 31/12               |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                           |                           |                           |
| Bezoldiging                                   | 22.440                    | 14.960                    | 14.960                    |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 28.050                    | 18.700                    | 18.700                    |

**Gegevens 2024**

| <b>Bedragen x € 1</b>  | <b>C.R.<br/>Sewbalak</b> | <b>K. Sant</b> |
|--|--------------------------|----------------|
| <b>Functiegegevens</b>   | Lid                      | Lid            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024   | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12    |
| <b>Bezoldiging</b>   |                          |                |
| Bezoldiging  | 15.600                   | 15.600         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 19.500                   | 19.500         |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | -                        | -              |
| <b>Bezoldiging</b>   | <u>15.600</u>            | <u>15.600</u>  |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                   | N.v.t.         |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                  | N.v.t.                   | N.v.t.         |

**Gegevens 2023**

| <b>Bedragen x € 1</b>                         | <b>C.R.<br/>Sewbalak</b> | <b>K. Sant</b> |
|---|--------------------------|----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Lid                      | Lid            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12    |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                          |                |
| Bezoldiging                                   | 14.960                   | 14.960         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 18.700                   | 18.700         |

**Ondertekening van de jaarrekening**

*Opmaken van de jaarrekening*

Directie:

Zoetermeer, 24 juni 2025

Namens deze,

M.M.A.E. Heemskerk

**Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

Zoetermeer, 24 juni 2025

H.P.A.M. Bosch

S.C.M. Willems

W.P. de Ridder

K. Sant

C.R. Sewbalak

**OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

**2    Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting “De Goede Woning”

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting “De Goede Woning” per 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).

### ***Wat wij gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting “De Goede Woning” (de toegelaten instelling) te Zoetermeer gecontroleerd.

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 overige 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 Stichting “De Goede Woning” zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 11 miljoen.
- De materialiteit is bepaald op basis van 1% van de totale activa.

#### Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 11 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 975 duizend. Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.



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

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 0,5 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 45 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 2.3b.6 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de meldregeling en het risicomanagement- en compliance beleid. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de audit risk & compliance officer. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezicht-houdende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder de controle van inkopen voor dagelijks onderhoud en wij hebben forensisch specialisten in onze controle werkzaamheden betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de Woningwet geïdentificeerd als regelgeving die de meest waarschijnlijke oorzaak zou kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.



Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

**Risico:**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

**Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en/of niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.



### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

### **De kernpunten van onze controle**

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

## **Waardering vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht in de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 1.375 miljoen. Dat komt neer op 98% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

## Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2023 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2024, door middel van aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

## Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen die volgens de basisversie van het Handboek zijn bepaald.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit woningcorporaties
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
  - dat de ingerekende onderhoudskasstromen zijn gebaseerd op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar. Deze kasstromen zijn berekend aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling, of met onderhoudsnormen die daarvan zijn afgeleid. Dit betreffen uitgaven die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de paragraaf DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## **Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen**

### **Omschrijving**

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2024 EUR 1,3 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 19,6 miljoen aan onderhoud en EUR 24,7 miljoen aan nieuwbouw.



Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen, onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

### **Onze observatie**

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

### **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**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### ***Benoeming***

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als de externe accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2024.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het 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 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. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/nl\\_oob\\_20241203](http://www.nba.nl/nl_oob_20241203) / [www.nba.nl/nl\\_beursgenoteerd\\_20241203](http://www.nba.nl/nl_beursgenoteerd_20241203). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Rotterdam, 24 juni 2025

KPMG Accountants N.V.

E. van Deursen RA