



Goud Wonen



Jaarstukken 2023



Goud Wonen

Inhoud

	pagina
GEGEVENS Goud Wonen	2
INLEIDING	3
BESTUURSVERSLAG	4
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	16
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	35
JAARREKENING	
Balans per 31 december 2023	44
Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2023	45
Kasstroomoverzicht	46
Waarderingsgrondslagen	47
Toelichting op de balans	59
Toelichting op de winst- en verliesrekening	60
Winst- en verliesrekening Daeb	77
Winst- en verliesrekening Niet-Daeb	78
Kasstroomoverzicht Daeb	79
Kasstroomoverzicht Niet- Daeb	80
Ondertekening van de jaarrekening	81
OVERIGE GEGEVENS	
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	82
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	82

Gegevens Goud Wonen

Naam van de toegelaten instelling	: Woningstichting Goud Wonen
Gemeente waar de instelling gevestigd is	: Het Hogeland
Adres	: Schoolstraat 22 9981 AN Uithuizen
Postadres	: Postbus 84 9980 AB Uithuizen
Telefoon	: 0595-432560
Website	: www.Goud-Wonen.nl
Emailadres	: info@Goud-Wonen.nl
Datum en nummer van het Koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten	: 1 januari 2023
Datum en nummer van de inschrijving in het openbare stichtingenregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen	: 1 januari 2023, nr. 11626895
Nummer van de inschrijving in het Handelsregister	: 02036488
Nummer van de inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen	: 1013
De laatste statutenwijziging is ministerieel goedgekeurd bij beschikking van	:

De Stichting is uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Het statutaire werkgebied van de Stichting omvat de gemeenten Het Hogeland, Appingedam, Delfzijl, Loppersum en Ten Boer. Ons woningbezit staat in Warffum, Usquert, Uithuizen, Zandeweer, Eppenuizen, Rottum, Kantens en Stitswerd in de gemeente Het Hogeland.

Algemeen

1. Inleiding

Dit is het eerste jaarverslag van Woningstichting Goud Wonen.

Goud Wonen is sinds 1 januari 2023 ontstaan na de fusie van Woningstichting de Delthe en de Stichting Uithuizer Woningbouw. 2023 is dan ook een bijzonder jaar geworden waarin veel is gebeurd. Er is hard gewerkt om het samenvoegen van 2 organisaties, het op orde brengen van alle Governance documenten, het afstemmen van de werkprocessen etc. op orde te brengen.. Intussen liep ook nog het splitsingstraject van Woongroep Marenland.

Goud Wonen is na overname van woningen en personeel van Marenland gegroeid naar ca 20 medewerkers.

Door deze groei werd de noodzaak voor verdere verdieping van de werkprocessen en het gebruik van automatiseringspakketten nog duidelijker. Hier is dan ook fors op ingezet.

Met o.a. een nieuw woonruimte-verdeelpakket en een dashboard waarin alle data uit X-Bis in rapporten omgezet wordt. Zo is snel een analyse van bv onderhoud of huurachterstanden te maken. Een pakket als Vabi waarin de energielabels van woningen staat moest gevuld worden etc. Er is hard gewerkt om zo de basis voor de komende jaren op orde te maken.

Het is voor de medewerkers dan ook een intensief jaar geweest.

En dat terwijl de versterkingsopgave in volle omgang op stoom is gekomen. Dit met de bouw aan de Wilgenhof, Ambachtsschoolstraat en in Uithuizen Noord. Daarnaast de voorbereidingen voor de bouw in Zandweer en Kantens.

Ook de voorbereiding van de verduurzaming is in 2023 opgestart. Allereerst met een extern onderzoek naar de mogelijke maatregelen, opstarten Flora en Fauna onderzoek en de aanbesteding.

De splitsing van Woongroep Marenland is op 1 november 2023 geëffectueerd. Daarmee werden 169 woningen, 8 BOG (bedrijfsonroerend goed), 31 garageboxen en 1 Intramuraal zorgvastgoed per 1 januari 2023 toegevoegd aan het bezit van Goud Wonen. Deze splitsing is een zeer intensief traject geweest dat ook veel van de inzet van medewerkers heeft gevraagd. Op vele terreinen werden projectgroepen opgezet om deze splitsing te regelen. Denk aan vastgoed, HR, huurbeleid maar vooral financiën.

Het samenvoegen van de twee administraties en het opstellen van een jaarrekening vanuit 2 verschillende administraties en zienswijzen is een inspannende klus gebleken. Daar komt nog de toevoeging van een deel van de administratie van Marenland bij. Om te zorgen dat naar de toekomst het eenvoudiger moet worden is hierbij ook meteen de inrichting van de financiële administratie meegenomen.

In 2023 hebben we ook het pand aan de Schoolstraat 22 te Uithuizen aangekocht en is de verbouw tot het nieuwe kantoor van Goud Wonen gestart. Met dit nieuwe kantoor kunnen we als organisatie weer samen zitten in 1 gebouw. De bestaande kantoren in Uithuizen en Usquert waren te klein. Door weer samen te zitten wordt de onderlinge afstemming weer beter en worden we sneller weer 1 team.

We hebben als Goud Wonen afgelopen jaar een basis gelegd voor een mooie toekomst. Grote stappen zijn gezet in de werkprocessen, automatisering en het samenbrengen van meerdere organisaties. Met de komst van de medewerkers van Marenland is ook de personele invulling nagenoeg rond. De vernieuwing en verduurzaming van de voorraad ligt op schema en we zetten fors in op de dienstverlening naar de huurders. We kunnen met recht zeggen dat 2023 een intensief jaar is geweest, maar we kunnen met trots terugkijken op wat we bereikt hebben.

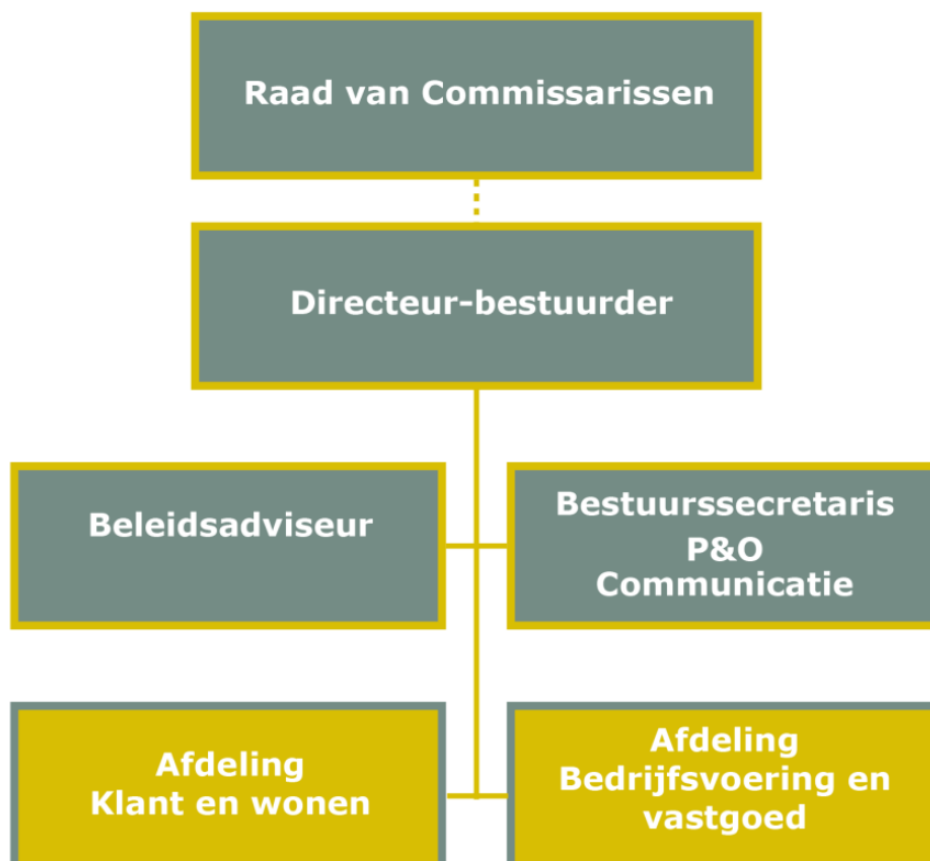
Harry Oosting,
Directeur-bestuurder

Uithuizen, 24 juli 2024

BESTUURSVERSLAG

1.1. Algemeen

De organisatie van de Goud Wonen was eind 2023 opgebouwd volgens onderstaand organogram.



1.2.a. Bestuurder

Op 1 januari 2023 is Goud Wonen ontstaan na de fusie tussen de Delthe en SUW. De heer Oosting (voormalig bestuurder SUW) is aangesteld als Directeur Bestuurder van Goud Wonen.

1.2.b. Governance Code

De Governance Code zoals deze door Aedes is opgesteld is door Goud Wonen onverkort ingevoerd.

1.2.c. Regelingen en Protocollen

Goud Wonen beschikt over alle richtlijnen die verplicht zijn op basis van de Governance Code en de wetgeving.

1.2.d. Permanente Educatie (PE)

In 2023 heeft de directeur-bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal PE punten in 2023	Aantal PE punten cumulatief	Nog te behalen PE punten tot en met 1-4-2024
H. Oosting	48	111,5	0

1.3. Raad van Commissarissen

In 2023 bestond de RvC uit 5 leden.

In januari 2024 neemt de voorzitter afscheid. Zijn 2 termijnen van 4 jaar zitten er dan op. Twee andere leden zijn per 1 november 2024 aftredend.

Het verslag en de beloning van de RvC wordt behandeld in hoofdstuk 8 vanaf pagina 35.

1.4. Personeel

1.4.a. Personeelssamenstelling

In het verslagjaar hebben er o.a. door de overname van personeel van Woongroep Marenland diverse mutaties in de personeelssamenstelling plaatsgevonden.

Per 31 december 2023 waren er de volgende functies bij Goud Wonen:

<u>Functie</u>	<u>Arbeidstijd</u>
Medewerker Bedrijfsondersteuning	77,78%
Medewerker Verhuur en Bewonerszaken	77,78%
Medewerker Verhuur en Bewonerszaken en beleids- ondersteuning	77,78%
Onderhoudsmedewerker	100%
Onderhoudsmedewerker	100%
Financial Controller	77,78%
Administratief medewerker/ Receptioniste	72,22%
Bestuurssecretaris	88,89%
Bouwkundig medewerker	100%
Manager Klant en Wonen/ Beleidsadviseur	80%
Manager Bedrijfsvoering en vastgoed	100%
Coördinator Vastgoed	100%
Woonconsulent leefbaarheid en bewonersbegeleiding	88,89%
Medewerker Financiën en Bedrijfsvoering	100%
Woonconsulent	88,89%
Projectleider Ontwikkeling	88,89%
Stafmedewerker	88,89%
Directeur bestuurder	100%

Gemiddelde fte's in vaste dienst 16,2. In 2023 is er ondersteuning geweest voor afdeling Klant en Wonen via Corparis en voor de afdeling Bedrijfsvoering is een extra medewerker sinds begin juli 2023 aan het team toegevoegd. Ook is er bij lichte administratieve taken hulp op afroepbasis beschikbaar.

Als in 2024 de taken en verwachtingen van de organisatie nog duidelijker zijn kan er gekeken worden naar vaste invulling van een aantal nieuwe taken bij Goud Wonen.

1.4.b. Arbeidsvoorzieningen

Voor alle personeelsleden is de cao Woondiensten van toepassing. De pensioenvoorzieningen voor de personeelsleden, waaronder de aanvullende pensioenen voor het arbeidsongeschiktheids- en nabestaandenpensioen, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De personeelsleden zijn allen, conform de cao, verzekerd voor eventuele ongevallen.

Het is voor personeelsleden mogelijk vakgerichte cursussen te volgen.

1.4.c. Ziekteverzuim/Arbobeleid

Goud Wonen is aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. De arbodienst verzorgt de ziekteverzuimbegeleiding. De personeelsleden hebben de mogelijkheid om via de arbodienst een periodiek geneeskundig onderzoek te ondergaan en men kan gebruik maken van het inloopsprekuur van de bedrijfsarts.

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2023 1,5 %.

De ziekte registratie gebeurt in eigen beheer door middel van een automatiseringspakket. Om de risico's van loondoorbetaling bij ziekte te beperken heeft Goud Wonen bij de Raetsheren van Orde een loondoorbetalingsverzekering bij ziekte afgesloten. De eerste twee weken van het ziekteverzuim komen voor risico van Goud Wonen.

In 2023 is een update van de risico-inventarisatie inspectie uitgevoerd. Daarnaast hebben in 2023 5 medewerkers een BHV-opleiding gevolgd. Zowel de 2 technische medewerkers als 3 medewerkers van het kantoor.

Met de arbodienst is een overeenkomst afgesloten voor de vertrouwenspersoon t.b.v. het personeel. Gelet op de omvang van de organisatie is er voor gekozen om dit extern te beleggen.

1.4.d. Overleg

Regelmatig vindt overleg plaats met het op het kantoor werkzame personeel.

Met de medewerkers zijn in 2023 geen functioneringsgesprekken gevoerd. De invoering hiervan zal begin 2024 plaats gaan vinden. Wel zijn er met alle medewerkers individuele gesprekken gevoerd over de nieuwe manier van werken en het afstemmen van de werkzaamheden, communicatie, ondersteuning etc.

1.5 Vastlegging beleid

In 2024 wordt samen met Companen een nieuw beleidsplan ontwikkeld voor de komende 5 jaren. Daarbij is de input van medewerkers, RvC en stakeholders belangrijk.

In dit beleidsplan gaan we ons concentreren op een drietal pijlers.

1. Onze rol als sociale huisvester
2. Onze betrokkenheid bij gemeente Het Hogeland en de omliggende dorpen
3. Onze organisatie maakt het verschil

Vanuit dit beleidsplan wordt een uitvoeringsplan opgesteld waarin de doelen voor de komende jaren zijn vermeld met daarbij een planning.

1.6 Missie, visie en kernwaarden Goud Wonen

Missie

De missie van Goud Wonen is goed en betaalbaar wonen bieden in de gemeente Het Hogeland voor iedereen die voor huisvesting is aangewezen op een sociale huurwoning. Vanuit het wonen leveren we dienstverlening op maat en in samenwerking met onze partners dragen we actief bij aan de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen Eppenhuisen, Kantens, Rottum, Stitswerd, Uithuisen, Usquert, Warffum en Zandeweer.

Visie

Wij staan voor mensen die niet of moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We richten ons aanbod en onze dienstverlening in op de (woon)wensen (en behoeften) van onze huurders en woningzoekenden. We geloven dat vitale kernen en buurten de basis zijn voor plezierig wonen. Daarvoor is meer nodig dan alleen goede huisvesting. Het gaat daarbij om maatschappelijke betrokkenheid en ontmoetingen. Daarbij is het van groot belang dat er goede voorzieningen zijn in de directe woonomgeving. Daaraan leveren wij een bijdrage.

Onze rol en kwaliteiten liggen op het terrein van wonen. Daar bieden we passende ondersteuning en waar de bewoners aanvullende (zorg)ondersteuning nodig hebben verwijzen we door naar instanties die gekwalificeerd zijn om mensen te begeleiden.

Als overzichtelijke professionele woningcorporatie staan wij dicht bij onze huurders en woningzoekenden. We zijn flexibel en klantgericht en werken vanuit een wendbare organisatie, waarbij medewerkers de ruimte krijgen om optimaal te kunnen presteren voor een goede dienstverlening. Daarbij werken we samen met partner-organisaties om dit zo goed mogelijk te kunnen blijven doen.

We werken ook aan een stabiele en veilige woonomgeving door versterking en verduurzaming van de woningvoorraad. Een voorraad die wordt afgestemd op de demografische ontwikkelingen en woonvraag waarbij (zorg)toegankelijkheid, betaalbaarheid en (sociale) veiligheid belangrijke eigenschappen zijn.

De organisatie wil zich laten zien als een maatschappelijke onderneming die de woonvraagstukken in de kernen van het werkgebied agendeert en helpt oplossen met als doel dat mensen prettig wonen en leven in kernen en wijken. Vanuit de lokaal-maatschappelijke agenda zullen we het gesprek aan gaan met de huurdersorganisatie, bewoners, gemeente en andere belanghebbenden om verantwoorde beleidskeuzes te maken. Als organisatie pakken we de ruimte om dit op een effectieve wijze te doen waar de samenleving om vraagt en de kernen in ons werkgebied het meest bij zijn gebaat. Dit alles doen we vanuit een goede gezonde financiële huishouding. Met een kostenbewuste houding zetten we onze middelen doelmatig in.

Kernwaarden van Goud Wonen

Betrokken	Zichtbaar in de buurt	Nuchter	Samen sterker
<ul style="list-style-type: none">• We leveren vanuit onze rol een bijdrage aan onze omgeving• We zijn binnen onze organisatie bij elkaar betrokken• We staan voor elkaar klaar en we helpen elkaar waar het kan	<ul style="list-style-type: none">• We zijn goed bereikbaar voor de huurders en zoeken de interactie op• We maken het verschil voor onze huurders• We bieden passende ondersteuning en zetten een extra stap als dat nodig is	<ul style="list-style-type: none">• We hebben onze basistaken goed georganiseerd• We zijn duidelijk en consequent• We zijn betrouwbaar voor onze omgeving en voor elkaar	<ul style="list-style-type: none">• Bij voorkeur werken we samen met anderen, maar doen het ook alleen• We denken, durven, maar vooral doen!

1.7 Overleg met gemeente

Met ingang van 1 januari 2019 is de gemeente Eemsmond opgegaan in de gemeente Het Hogeland. Met de wethouder vinden 2 keer per jaar reguliere voortgangsgesprekken plaats. Daarnaast is regelmatig overleg in de lokale stuurgroep over de aanpak van de aardbevingsproblematiek. Met de gemeente worden afspraken gemaakt, samen met collega corporaties en huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke zaken voor het volgende jaar, de prestatieafspraken. Daarvoor wordt jaarlijks voor 1 juli een bod uitgebracht.

1.8. Risicomanagement

Visie

Het belang van risicomanagement heeft een grote vlucht genomen in de corporatiesector. Veranderende wet- en regelgeving (o.a. governance), de onzekerheid op de vastgoedmarkt, onzekerheden op de financiële markten en de roep uit de samenleving, overheid en toezichthouder voor meer transparantie en betere sturing, beheersing en verantwoording in de sector spelen daarbij een grote rol. Dit document geeft inzicht in de activiteiten die Woningstichting Goud Wonen (hierna: Goud Wonen) op het gebied van risicomanagement onderneemt.

Goud Wonen is er op gericht om de statutaire doelen te verwezenlijken: blijvend betaalbare woningen aanbieden aan de doelgroep. In de uitvoering van haar strategie staat Goud Wonen bloot aan een veelheid van risico's. Sommige van de risico's kunnen leiden tot aanzienlijke schade in het geval het risico zich manifesteert. Daarbij kan niet alleen gedacht worden aan schade in financiële termen, zoals inkomstenderving of hogere kosten, maar ook aan imago- of reputatieschade, afnemend vertrouwen van stakeholders, schade aan sociale- of milieudoelen, overtreding van wet- en regelgeving en/of negatieve consequenties voor huurders en andere belangenhouders, bijvoorbeeld omdat de kwaliteit van de dienstverlening onvoldoende is.

Omdat er risico's en invloeden zijn die ervoor zorgen dat doelstellingen niet of slechts gedeeltelijk worden gehaald, is het zaak de risico's te kennen en te verminderen (of bewust te accepteren). Het proces van risico's identificeren, analyseren en beheersen is risicomanagement.

In het verleden heeft het risicomanagement voornamelijk informeel en pragmatisch plaatsgevonden. Risico's maakten wel onderdeel uit van de bedrijfsvoering. Gelet op zowel interne als externe ontwikkelingen wenst Goud Wonen dit verder te formaliseren. Dat betekent niet dat de informele cultuur en de korte lijnen daardoor gefrustreerd zullen worden. Voor wat betreft het risicomanagement wordt een omslag van informeel naar zakelijk en professioneel beoogd. Zodoende kan gestuurd worden op bewuster handelen, de beperking van risico's en de beperking van bedrijfskosten.

Scope

Risicomanagement kan worden omschreven als een proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de corporatie.

Goud Wonen definieert daarbij een risico als het negatieve effect van onzekere gebeurtenissen op het behalen van haar doelstellingen. Het doel van risicomanagement is een zodanig inzicht te krijgen in de risico's die de doelstellingen c.q. continuïteit bedreigen en de mate van beheersing daarvan, dat Goud Wonen in staat is tot bewuste besluitvorming over deze risico's in het licht van haar doelstellingen zodat deze effectief en efficiënt gerealiseerd kunnen worden.

De belangrijkste kaders voor het risicomanagement zijn de op Goud Wonen van toepassing zijnde wet- en regelgeving en interne beleidsafspraken.

De kans van een risico definiëren we als volgt:

	Kwalificatie kans	Frequentie waarmee risico-incidenten zich voordoen	Signalen die duiden op verhoogde dreiging van het risico
1	Zeer laag	Een risico-incident doet zich in vijf jaar niet voor.	Geen signalen die duiden op verhoogde dreiging.
2	Laag	Een risico-incident komt maximaal eens per jaar voor.	Slechts enkele signalen die kunnen duiden op verhoogde dreiging, maar die signalen zijn nog betrekkelijk vaag. Sector breed is er geen aandacht voor.
3	Gemiddeld	Een risico-incident komt twee tot vier keer per jaar voor.	Enkele signalen dat sprake is van een verhoogde dreiging dat het risico zich voor kan doen. Een aantal collega corporaties delen de zorgen.
4	Hoog	Maandelijks te maken met dergelijke risico-incidenten.	Sterke signalen dat sprake is van een verhoogde dreiging dat het risico zich voor kan doen. De dreiging van het risico krijgt aandacht in de media. Een groot aantal corporaties heeft zorgen over het risico. Sectorinstituten uiten zorgen over het risico.
5	Zeer hoog	Wekelijks te maken met dergelijke risico-incidenten.	Meerdere sterke signalen dat sprake is van een verhoogde dreiging dat het risico zich voor kan doen. Veel aandacht voor dreiging van het risico in media. Sectorinstituten geven sterke waarschuwingen af (luiden de noodklok).

De impact van een risico definiëren we als volgt:

	Kwalificatie impact	Directe kosten (claims, boetes juridische kosten, etc.)	Impact op realisatie van strategische doelstellingen en ambities	Normen toezichhouders	Reputatieschade
1	Zeer laag	Geen directe kosten.	Onbelemmerde voortzetting van activiteiten.	Geen impact.	Geen.
2	Laag	Geringe directe kosten, lager dan € 5.000.	Gering aantal ontevreden huurders. Risico's met geringe impact, geen ingrepen noodzakelijk.	Geringe impact. Blijft ver boven normen. Geen verhoogde aandacht van toezichhouders.	Gering aantal ontevreden belanghebbenden, gedrag hoeft niet te worden aangepast.
3	Gemiddeld	Aanzienlijke directe kosten, tussen € 5.000-25.000.	Aanzienlijk aantal ontevreden huurders. Onvoldoende bereiken van de doelgroep (betaalbaarheid woningen). Pas op de plaats moet overwoogen worden.	Blijft boven de normen opereren, maar mogelijk wel vragen van toezichhouders.	Aanzienlijk aantal ontevreden belanghebbenden, plaatselijke media aandacht, aanpassing in gedrag moet worden overwoogen.
4	Hoog	Omvangrijke directe kosten, tussen € 25.000-100.000.	Niet bereiken van de doelgroep (betaalbaarheid woningen). Ingrepen noodzakelijk waardoor ambities in gevaar komen.	Dicht tegen de normen van toezichhouders aan. Incidentele overschrijding van normen. Verscherpt toezicht.	Regionale media aandacht. Negatieve aandacht in de gemeenteraad waardoor gedrag moet worden aangepast.
5	Zeer hoog	Zeer omvangrijke directe kosten, groter dan € 250.000.	Veiligheidsrisico's waarbij fysieke veiligheid van huurders in het geding is. Ambities t.a.v. betaalbaarheid zijn niet langer haalbaar. Stevige ingrepen noodzakelijk.	Structurele overschrijding van de normen van toezichhouders.	Landelijke media en/of politieke aandacht waardoor gedrag moet worden aangepast.

Financiële ratio's

Voor wat betreft de risicobereidheid met betrekking tot de financiële ratio's, wil Goud Wonen minimaal (blijven) voldoen aan de normen van het WSW. Ofwel voor de impact van financiële risico's op de ratio's worden de kengetallen van het WSW gehanteerd als kader.

Door te voldoen aan de normen van het WSW zal Goud Wonen in principe structureel 'borgbaar' zijn en de aan te trekken financieringen door het WSW kunnen laten borgen met daardoor relatief lage financieringskosten.

Financiële impact strategische risico's

De maximale risicobereidheid per risico is gerelateerd aan het borgingsplafond van het WSW. Goud Wonen kwalificeert risico's met een mogelijke impact van meer dan € 250.000 als zeer hoge risico's. Dit bedrag is gebaseerd op de jaarlijkse investeringsopgave van Goud Wonen. Indien Goud Wonen meerdere opeenvolgende jaren niet aan haar investeringsverplichtingen kan voldoen als gevolg van onvoldoende interne risicobeheersing, zal zij niet in staat zijn haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en uiteindelijk haar bestaansrecht verliezen.

Niet-financiële impact strategische risico's

Naast de financiële impact, beoordeelt Goud Wonen haar risico's ook op een niet-financiële impact (kwalitatief). Kwalitatief zeer hoge risico's kenmerken zich door het feit dat wanneer dit risico zich manifesteert, Goud Wonen genoodzaakt wordt haar gedrag aan te passen om (alsnog) haar bedrijfsdoelstellingen te kunnen realiseren. Deze gedragsaanpassing kan worden veroorzaakt door (negatieve) publiciteit in landelijke media, politieke aandacht of structurele overschrijding van de normen van de toezichhouders. Goud Wonen merkt veiligheidsrisico's, waarbij de fysieke veiligheid van huurders in het geding is, per definitie als zeer hoog aan.

Risicobereidheid strategische risico's

Goud Wonen wil ten aanzien van strategische risico's voorkomen dat, als gevolg van het voordoen van deze risico's, Goud Wonen haar doelstellingen niet kan realiseren. Voor de beoordeling van strategische risico's op individueel niveau, hanteert GOUD WONEN een risicobereidheid waarbij de kans dat een risico zich voordoet beperkt is (kans minder dan 3). Voor wat betreft de impact mag het optreden van een strategisch risico niet leiden tot:

- niet kunnen uitvoeren van een substantieel deel van planmatig onderhoud of niet kunnen betalen van de personeelskosten, € 25.000 en € 100.000;
- een aanzienlijk aantal ontevreden huurders of het onvoldoende kunnen bereiken van de doelgroep;
- het niet voldoen aan de normen van de toezichhouders;
- (beperkte) gedragsaanpassing als gevolg van het aantal ontevreden belanghebbenden of plaatselijke media aandacht.

Het uiteindelijke netto risico van strategische risico's dient binnen de grenzen van kans 3 en impact 3 te blijven.

Risicobereidheid operationele risico's

In de operationele uitvoering van de processen en projecten loopt Goud Wonen operationele risico's. Dit zijn risico's die te maken hebben met falende systemen, processen, mensen of gebeurtenissen van buiten af. In de reguliere bedrijfsvoering zullen deze risico's zich manifesteren en voor Goud Wonen leiden tot schade.

Goud Wonen kan in haar doelstellingen opnemen welk maximaal bedrag aan schade zij wil lijden als gevolg van operationele risico's (bijvoorbeeld als onderdeel van de bedrijfslasten).

Voor de beoordeling van operationele risico's op individueel niveau, hanteert Goud Wonen een risicobereidheid waarbij de kans dat een risico zich voordoet zeer incidenteel is (kans minder dan

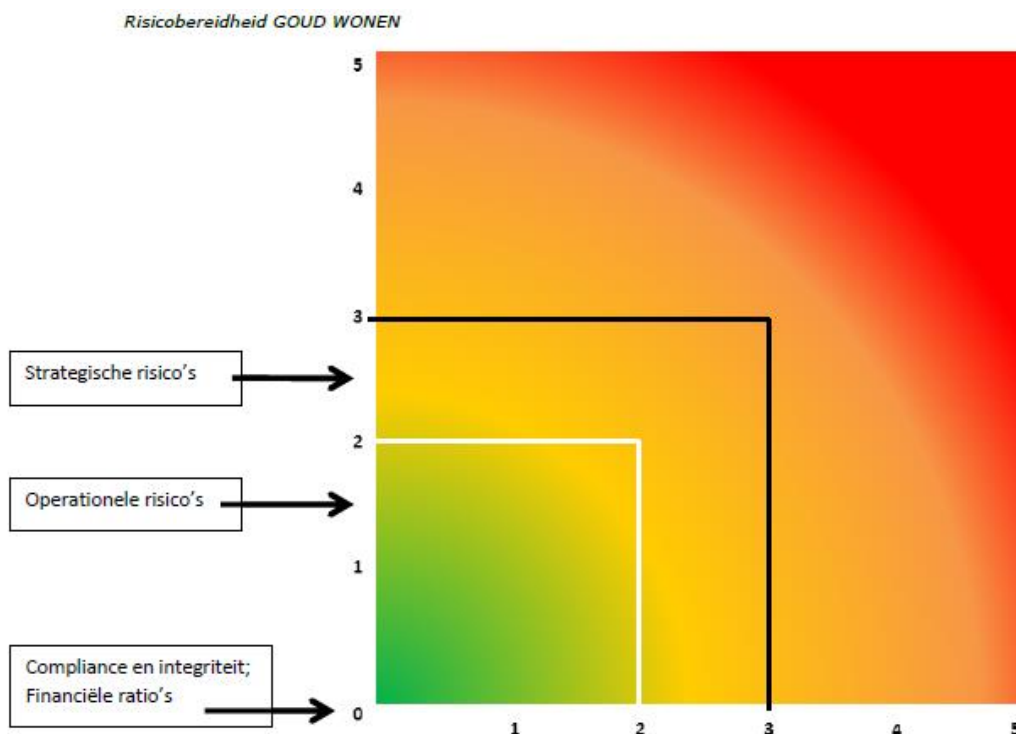
2). Voor wat betreft de impact mag het optreden van een operationeel risico niet leiden tot:

- een schade van meer dan € 5.000;
- ontevredenheid bij stakeholders;
- (verhoogde) aandacht van toezichthouders;
- aanpassing van het gedrag van Goud Wonen.

Het uiteindelijke netto risico van operationele risico's dient binnen de grenzen van kans 2 en impact 2 te blijven.

Voor compliance- en integriteitsrisico's houden we ons aan de wet en zijn we integer.

Bovenstaande overwegingen ten aanzien van de risicobereidheid van Goud Wonen zijn in de volgende figuur samengevat:



In het kader van verantwoording en beheersing van risico's vindt periodiek rapportage plaats over geïdentificeerde risico's. De rapportages vinden als volgt plaats:

- Op organisatieniveau wordt de beheersing van de strategische risico's weergegeven.
- De ontwikkeling van de belangrijkste risico's;
- Rapportage per kwartaal;
- Actieregister waarin de afgesproken acties worden bewaakt.

Het MT is verantwoordelijk voor de monitoring van de effectiviteit van de beheersingsmaatregelen. Zij stelt ook een set van risico indicatoren vast. Deze risico indicatoren leggen een relatie tussen het onderliggende risico en de indicator en geven een beeld van de actuele risicobeheersing en de ontwikkeling van het risico op (korte) termijn. De risico indicatoren bestaan bij voorkeur uit bestaande management informatie die voor dit doel specifiek 'gelabeld' wordt (bijvoorbeeld percentage leegstand, financiële ratio's etc.). Op basis van deze indicatoren kan worden beoordeeld of Goud Wonen buiten haar risicobereidheid dreigt te gaan opereren en kan worden na

gegaan welke (aanvullende) beheersmaatregelen nodig zijn om het risico beheersbaar te laten zijn binnen de gestelde risicobereidheid.

Risico	Risicobeschrijving	Kans	Impact	Maatregel
Politieke ontwikkelingen	Het risico: - op landelijk niveau: wijziging van regelgeving en politieke besluiten (bijv. ten aanzien van het aardbevingsdossier) waardoor financiële of reputatieschade ontstaat. - op lokaal niveau: veranderingen in zeggenschap en belangen ten aanzien van prestatieafspraken, rol gemeenten, rol huurders, etc.	4	5	Goed in contact blijven met betrokken partijen en waar nodig lobby inzetten om ongewenst effect tegen te gaan.
Onvoldoende kennis nieuwe wet- en regelgeving	Het risico van niet aan alle eisen van de (nieuwe) wet- en regelgeving voldoen waardoor mogelijk opbrengsten worden misgelopen c.q. financiële schade door boetes en claims dan wel reputatieschade ontstaat (bijvoorbeeld de versterkingsopgave).	4	4	Goed bijhouden met wat er komen gaat. AVG-werkwijze periodiek bespreken. Andere veranderende wetgeving intern bespreken en borgen in de processen (indien van toepassing).
Waardering vastgoed	Door voorgeschreven waardering (full-versie) is de kans beperkt dat niet goed wordt gewaardeerd.	2	4	
Gevolgen van aardbevingschade	Het risico dat als gevolg van aardbevingen het vastgoed minder waard wordt c.q. veel geld moet worden uitgegeven aan herstel van de schade en schadepreventie dan eerder geprognosticeerd. Veiligheidsrisico als gevolg van voordoen aardbevingen.	2	4	Voor zowel schade ten gevolge van waardedaling als herstel van fysieke schade gelden publiekrechtelijke regelingen. Daarnaast is door de aanpak van de NCG zicht op de meest kwetsbare (onveilige) woningen.
Niet adequaat toezicht RvC	Het risico dat het toezicht door de RvC niet adequaat is als gevolg van onvoldoende kennis op bepaalde thema's.	2	4	
Klantperspectief (zonder invloed externe factor(en))	Het risico dat de klantwaardering daalt ten gevolge van het handelen of nalaten van GOUD WONEN.	2	4	Bij de uitvoering van werkzaamheden staat de klantwaardering vooraan.
Mismatch vraag en aanbod	Het risico op een mismatch tussen het woningaanbod en de samenstelling en opbouw van de bevolking, doordat er onvoldoende inzicht is in demografische en economische ontwikkelingen per regio en per doelgroep met als gevolg dat er een overschot/tekort aan woningen kan ontstaan c.q. wachtlijsten/leegstand (voor specifieke woningen) kunnen ontstaan omdat investeringsprogramma's te laat worden opgestart.	2	4	Periodiek (achteraf) toetsen of strategisch voorraadbeleid 'werkt'. Op basis van deze toets kan worden bijgestuurd.
Onvoldoende vanuit de doelstellingen gewerkt (vertaling strategie naar beleid en operationele doelstellingen).	Het risico dat op operationeel niveau onvoldoende vanuit de (strategische) doelstellingen wordt gewerkt, veroorzaakt door onvoldoende vertaling van strategie naar processen (o.a. prestatieafspraken) en onvoldoende vertaling op tactisch niveau, waardoor geld aan de verkeerde doelen wordt uitgegeven c.q. de investeringen niet of	2	4	

	<p>onvoldoende bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen.</p> <p>Het risico van het ontbreken van concrete criteria voor maatschappelijk presteren waardoor GOUD WONEN niet in staat is te meten in hoeverre zij voldoet aan doelstellingen op dit gebied. Bijvoorbeeld: het beleid en doelstellingen ten aanzien van leefbaarheid is onvoldoende duidelijk, met als gevolg dat het budget voor leefbaarheid niet doelmatig wordt besteed.</p>			
Kwaliteit medewerkers	<p>Het risico dat als gevolg van de verdere professionalisering van de organisatie een mismatch ontstaat tussen de aanwezige competenties en de gewenste/noodzakelijke competenties van het personeel omdat GOUD WONEN onvoldoende in staat de juiste mensen aan te trekken c.q. de juiste mensen te behouden dan wel mensen intern op te leiden om aan de nieuwe eisen te voldoen. Daarnaast is de continuïteit een risico in verband met de beperkte capaciteit.</p>	3	3	<p>Bij het beschrijven van de werkprocessen rekening houden met het eenvoudig(er) vervangen van medewerkers. Voor niet reguliere/specifieke werkzaamheden of vraagstukken gebruik maken van externe adviseurs.</p>
Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden	<p>Het risico dat medewerkers nemen te veel of te weinig risico nemen bij de uitvoering van hun werkzaamheden waardoor (reputatie)schade kan ontstaan.</p>	2	2	<p>Door de omvang van de organisatie is zowel dit risico als de impact beperkt.</p>
Economische ontwikkelingen	<p>Het risico dat economische ontwikkelingen zoals werkgelegenheid, ontwikkeling bouwkosten en renteontwikkeling niet tijdig worden onderkend of hier niet tijdig op wordt geanticipeerd.</p>	2	4	
Ondememerschap	<p>Het ontbreken van een heldere risicocultuur waardoor medewerkers zich te weinig bewust zijn van risico's c.q. te weinig verantwoordelijkheid voelen, en zij te weinig (geen ondernemerschap) of juist teveel risico's nemen waardoor schade ontstaat.</p>	2	4	
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	<p>Het risico dat er onvoldoende een afweging wordt gemaakt tussen mens, geld en milieu.</p>	3	4	
Waarden en normen	<p>Het risico dat medewerkers de wet overtreden c.q. ongeoorloofd gedrag vertonen, doordat er geen eenduidige, gedeelde set aan waarden en normen op bijvoorbeeld het gebied van integriteit, werkinstelling, etc. bestaat, met als gevolg een ongewenste cultuur, reputatie- of financiële schade.</p>	3	3	
Interne communicatie en samenwerking	<p>Het risico dat er onvoldoende wordt samengewerkt bij het uitvoeren van werkzaamheden.</p> <p>Het risico dat als gevolg van de organisatiestructuur plannen en uitvoering voor wat betreft de interne vraag en aanbod onvoldoende op elkaar zijn afgestemd, waardoor de uitvoering vertraagt, meer kost en in het algemeen leidt tot een inefficiënte bedrijfsvoering.</p>	2	3	<p>Door de omvang en de informele sfeer zijn de lijnen (heel) kort en effectief.</p>

Vastgoedbeheer	Het risico op achterstallig onderhoud door een lagere technische kwaliteit van het bezit veroorzaakt door het on hold zetten van periodiek onderhoud in verband met voorgenomen sloop c.q. versterking. Huurders kunnen	2	3	
Sturing op financiële normen ten koste van maatschappelijke prestaties	Het risico dat GOUD WONEN het in het streven naar een hoog rendement, onvoldoende investeert in de kwaliteit van haar onderliggende vastgoed (te weinig aandacht voor de relatie tussen kwaliteit van de woningen en demografische ontwikkelingen per regio), met als gevolg ontevreden huurders en waardevermindering van het vastgoed.	2	3	
Technologische ontwikkelingen	Het risico dat er een mismatch is tussen vraag (informatiebehoefte) en aanbod (informatievoorziening/systeem) waardoor niet goed kan worden gestuurd op de processen (efficiency; uitkomsten; doorlooptijd; klanttevredenheid, etc.) en beheersing van procesrisico's. Hierdoor zijn waarnemingen niet goed met als gevolg verkeerde beslissingen (in welke vorm dan ook: strategisch maar ook operationeel).	2	2	
Bewaken financiële situatie rondom versterkingsoperatie	Het risico dat er onvoldoende grip is op de inkomsten en uitgaven voor de investeringen voor de versterkingsoperatie.	2	4	Het voeren van een goede projectadministratie en het bewaken van de gemaakte (contractuele) afspraken.

1.9 Visitatie

In 2023 heeft er geen visitatie plaats gevonden. Dat zal in 2024 weer gebeuren.

1.10 Onderzoek naar overname woningen afgerond

Nadat op 1 januari 2023 SUW en de Delthe zijn gefuseerd tot Goud Wonen kwam het verzoek van de Christelijke Woningstichting Marenland om hulp te bieden door overname van woningen, garages, bedrijf onroerend- en maatschappelijk onroerend goed. Samen met Acantus, Wierden en Borgen en Groninger Huis zijn de woningen van Marenland verdeeld op basis van geografische ligging. Dat betekent voor Goud Wonen dat we vanaf 1 november 2023 al het bezit in Uithuizen en Warffum hebben overgenomen. In de splitsingsakte is afgesproken dat het Marenland bezit administratief per 1 januari 2023 in ons bezit komt. Derhalve hoeft Marenland geen jaarrekening over 2023 meer te maken maar vloeien de kosten en opbrengsten automatisch naar de 4 overnemende corporaties.

In 2023 is intensief contact geweest met de huurdersorganisaties. Na de fusie van woningstichting De Delthe en de Stichting Uithuizer Woningbouw tot Goud Wonen waren er veel onderwerpen die omgezet moesten worden naar Goud Wonen

Onderwerpen als: Huurbeleid, huurverhoging, zelf aangebrachte voorzieningen en fonds klein onderhoud zijn hierbij aan de orde geweest. Daarnaast het Bod en de prestatieafspraken en is er een sessie geweest over het Strategisch Voorraad Beleid. Goud Wonen heeft 2 huurdersorganisaties waarbij de samenwerking tussen beide organisaties nog niet soepel verloopt. Daardoor moet extra tijd en geld geïnvesteerd worden in uitwerking en toelichting op alle onderwerpen. Gesprekken om beide organisaties nader tot elkaar te brengen verlopen moeizaam. Goud Wonen heeft iemand aangesteld die kijkt hoe deze impasse te doorbreken en of het ook een mogelijkheid kan zijn dat beide huurdersorganisaties op termijn ook samen kunnen gaan.

BESTUURSBESLUITEN 2023

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste bestuursbesluiten in 2023.

Onderwerp:	Besluit:
Offerte nieuwe ICT omgeving	Offerte akkoord
Voorstel huurverhoging 1/7/23	Voorstel is akkoord.
Personen-bedrijfsauto's	Aankoop 2x Toyota Yaris
Uitkering medewerkers	Medewerkers die in dienst zijn ontvangen en eenmalige uitkering op basis van het aantal uren dat ze werken (€1000,- voor fulltime)
Offerte Sweco	Instemming met de offerte van Sweco en per direct opdracht te geven voor de opname van 236 woningen voor uitvoering in 2024.
Sloop-nieuwbouw Zandeweer (fase 1)	Drie offertes, akkoord met offerte Geveke
Bouwen 48 nieuwe woningen Uithuizen (Wilgenbos)	Directeur bestuurder neemt voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
17eengezinswoningen Ambachtsschoolstraat Uith.	Directeur bestuurder neemt voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Regeling bedrijfsauto's	Regeling bedrijfsauto's wordt vastgesteld, geen privégebruik.
Fasedocument uitvoering Wilgenbos	Instemming met nieuwe begroting
Bright answers offerte	Offerte akkoord.
Fasedocument uitvoering fase 4a, Uithuizen	Nieuwe begroting is akkoord.
Aannemersselectie fase 1B	Voorgenomen besluit gunning Jorritsma Bouw, ter goedkeuring RvC.
Zandeweer fase 1, keuze warmtepomp	Instemming met nieuwe begroting, ter goedkeuring RvC
Fasedocument uitvoering fase 4a, Uithuizen	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Zandeweer Fase 2 – sloopbesluit	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Uithuizen-sloopbesluit fase 4b Uithuizen	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Verzuimverzekering	Geen verlenging verzuimverzekering (kosten wegen niet op tegen de baten)
Glasverzekering	Glasverzekering voormalig De Delthe opzeggen en herstel glas onderbrengen bij Keimpe.
Fasedocument opdracht fase 2B Uithuizen	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Ontwikkeldocument verduurzaming Uithuizen	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC
Versterking Kantens fase 1	Voorgenomen besluit, ter goedkeuring RvC

Volkshuisvestingsverslag

1.1 Algemeen

Goud Wonen streeft naar een woningbezit dat zoveel mogelijk voldoet aan de vraag. Die vraag is bepaald niet statisch. Dit betekent dat er tekorten kunnen zijn in de ene sector (bv. seniorenwoningen) en overschotten in een andere (bv. duurdere gezinswoningen). Door middel van het strategisch voorraadbeleid zal worden getracht om op deze veranderingen in te spelen. Dit strategisch voorraadbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast. Samen met de collega-corporaties in het aardbevingsgebied (Kr8) zijn we de kwalitatieve opgave in onze regio in kaart aan het brengen. Deze uitkomsten worden weer meegenomen bij de evaluatie van het strategisch voorraad beleid (SVB).

In 2023 is het SVB niet opnieuw herzien. In 2024 zal middels een projectgroep een nieuw SVB tot stand komen.

1.2 Woningbezit

Met de gemeente Het Hogeland zijn in het kader van het woonplan prestatieafspraken gemaakt. De gewenste omvang van het woningbezit maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Stand per 1 januari 2023	Aantal
Beginstand (voormalig DD)	569
Beginstand (voormalig SUW)	<u>765</u>
Beginstand GW zonder ML	1.334

Aankoop Marenland:

EGW/ MGW	169	
Intramurale zorg (27 eenheden)	1	
Parkeren	31	
BOG/ MOG	<u>8</u>	
Totaal		209

Verkopen 2023:

J Cohenstraat 11A		
J Cohenstraat 3B		
J Cohenstraat 7		
Ambachtschoolstraat 28		
Ambachtschoolstraat 30		
		-5

Sloop:

Zandweer fase Z-1	-21	
Kantens K-1	-14	
Uithuizen 41	<u>-23</u>	
Totaal		-58

Nieuwbouw:

Departementstraat/ Schoolstraat		7
Uithuizen		

Stand per 31 december 2023 **1.487**

1.2.a Nieuwbouw

Departementsstraat (Noordentree)

In 2023 zijn er 7 eenheden aan de Departementsstraat opgeleverd. Het gaat hier om starterswoningen met een streefhuur van € 647,19.

Nieuwbouw versterkingsopgave

In 2023 zijn er in de versterkingsopgave geen nieuwe woningen opgeleverd.

In 2023 is Goud Wonen gestart met de sloop van Wilgenbos, Ommelandenweg 13 t/m 23 (o) en Hunsingoweg 25 t/m 47 (o) in Uithuizen.

Daarnaast zijn ook de sloopwerkzaamheden in zowel Kantens (Kooistraat) en Zandeweer (A. van der Zielstraat) gestart.

De projecten waar in 2023 is gestart met de sloop worden in 2024 of begin 2025 weer opgeleverd aan de nieuwe bewoners.

1.2.b Verwerven

In 2023 is Woongroep Marenland opgeheven en is het bezit verdeeld onder verschillende corporaties waaronder Goud Wonen. Wij hebben in totaal 209 VHE's over genomen van Woongroep Marenland.

Onderdeel van de 209 verkregen eenheden zijn 25 garageboxen en 6 carports.

1.2.c Slopen

In 2023 zijn de volgende 58 woningen gesloopt:

Ommelandenweg: 11 eenheden

Hunsingoweg: 12 eenheden

Kooistraat: 14 eenheden

Van der Zielstraat en Poelweg: 21 eenheden

Voor 2024 zullen de volgende sloopfasen gestart worden:

Wilgenhof: 25 eenheden

Snik en Tjalk: 51 eenheden

1.2.d Verkopen

DAEB

In beginsel worden er geen woningen verkocht. Van dit beginsel kan worden afgeweken bij langdurige leegstand. Daarom is jaren geleden in twee wijken (Ripperdadrift en Menkema) waar toen veel leegstand was, een aantal woningen geselecteerd voor verkoop, waarbij als selectiecriteria ook de staat van onderhoud heeft meegewogen. Toen van langdurige leegstand geen sprake meer was, is dit besluit gehandhaafd. Bij bovengenoemd besluit is overwogen, dat verkoop een positieve uitstraling op de woonomgeving kan hebben.

Enkele jaren geleden is, vanwege de onderhoudstoestand en om middelen te verwerven voor herstructurering het besluit genomen om de woningen aan De Laan aan de zittende huurders te koop aan te bieden. Deze woningen zijn toen toegevoegd aan de lijst met te verkopen woningen. In 2023 is besloten de verkoop te beperken tot het gespikkeld bezit.

Als de huur van één van deze woningen wordt opgezegd, dan gaat hij in de verkoop. In totaal zijn hier nog 4 woningen die bij mutatie verkocht zullen gaan worden.

Voor het bezit in de dorpen Kantens, Zandeweer, Eppenhuisen, Rottum, Usquert en Warffum is, mede om het aandeel sociale huurwoningen op peil te houden, ervoor gekozen om geen bezit te verkopen. Ook niet wanneer het om enkel gespikkeld bezit gaat.

Niet-DAEB

Voor de huurwoningen in de Westerwierde en aan de Oldörpsterweg en een aantal eenheden in Havenzicht (J. Cohenstraat) geldt dat deze ook gekocht kunnen worden. In 2023 is in de Westerwierde één woning verkocht, deze is per 31 december 2023 verantwoord onder voorraad bestemd voor verkoop. Overdracht is in januari 2024.

Het beleid van de Goud Wonen is dat de woningen altijd tegen minimaal de taxatiewaarde verkocht worden.

1.2.e Groot onderhoud

In 2023 zijn er 3 schilderprojecten uitgevoerd waarbij 186 woningen geschilderd zijn. Tijdens deze projecten is ook alle houtrot meegenomen en het schoonmaakwerk van de kunststof elementen van deze woningen. Ook is bij 91 adressen het voegwerk vernieuwd, de schoorstenen verwijderd en zijn er gemetselde stoepen vernieuwd. In Warffum zijn de daken van 12 bergingen aan de Arkemastraat vervangen inclusief de boei-delen en nieuw lood in de gevels. In Uithuizen, Warffum en Usquert zijn gezamenlijke toegangspaden en brandgangen opnieuw bestraat i.v.m. verzakkingen. Aan de Engersmastraat is in het complex alle galerijverlichting vervangen.

1.3 Kwaliteit van het woningbezit

Het opgestelde strategisch voorraadbeleid is in het verslagjaar niet geactualiseerd, dat gebeurt in 2024.

1.3a Voornemens ten behoeve van de bouwtechnische kwaliteit

Het beleid van Goud Wonen is het in stand houden van het woningbezit in een bouwtechnisch goede staat. Bij het onderhoud aan de woningen wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame materialen. De kwaliteit van de woningen voldoet dan ook aan de daaraan te stellen eisen.

Voor de jaren 2024 tot en met 2028 is een bedrag van € 2.200.000 begroot voor het planmatig onderhoud. Dit is gebaseerd op het MJOP inspectieprogramma van SWECO. De opnames van Sweco vinden ieder jaar plaats voor 6 jaar lang en hierbij worden er ieder jaar zo'n 260 woningen opgenomen. Na 6 jaar heeft Goud Wonen het hele bezit in kaart en kan er op basis van deze gegevens een juiste MJOP worden gegeven. Het planmatig onderhoud houdt onder meer in dat het buitenschilderwerk, het houtwerk, de goten en de hemelwaterafvoeren daar waar nodig hersteld worden. Bij het vervangen van de kozijnen wordt in principe hout gebruikt uit meer duurzaam beheerde bossen, conform de ondertekende intentieverklaring "Hart voor Hout". Bij het schilderwerk wordt zo mogelijk verf gebruikt die het milieu zo weinig mogelijk belast.

In 2023 is door het ministerie van BZK een subsidie voor verbetering/verduurzaming toegekend. Met deze middelen wil Goud Wonen de woningen die niet onder de versterkingsopgave vallen ook zo veel mogelijk verduurzamen en verbeteren. In 2023 zijn we vooral bezig geweest met de voorbereidingen voor het verduurzamen van 250 woningen in 2024. Deze voorbereidingen bestaan uit flora & fauna, asbest inventarisatie en energetische adviezen. In Warffum hebben we in 2023 16 woningen verduurzaamd waarbij de kozijnen zijn vervangen, de daken geïsoleerd en vernieuwd, de goten vervangen en de spouw en vloeren geïsoleerd. De woningen hebben nu label A.

1.3.b Uitgevoerde werkzaamheden bouwtechnische kwaliteit

Planmatig onderhoud

In het verslagjaar is voor een totaal bedrag van € 1.582.351,- aan planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Dagelijks onderhoud

In 2023 zijn er 1739 klachten gemeld. Het aantal is aanzienlijk hoger door de fusie die heeft plaatsgevonden tussen SUW en de Delthe waardoor het woningaantal van Goud Wonen groter is. Een stijging van de klachten is hierbij logisch. De gemiddelde kosten per klacht zijn beter te monitoren in 2024 doordat veel systemen nog niet volledig zijn ingericht.

Mutatieonderhoud

Het aantal verhuringen van woningen bedraagt in het verslagjaar 165. De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2023 (€ 2.235,81) aanzienlijk hoger wat vooral komt door de hogere mutatiegraad en het aantal hoge mutaties.

Contractonderhoud

Voor het herstellen van storingen aan de cv- installaties in de woningen en een jaarlijkse controle heeft Goud Wonen door de fusie en de overname van het bezit van Marenland 3 partijen die dit werk uitvoeren (Energiewacht, Jansen technisch Expert en Feenstra. In 2024 wil Goud Wonen dit graag beleggen bij 1 partij. Voor het onderhoud van het kunststof is een contract afgesloten met SKK voor ons hele bezit. Om onze woningen te voorzien van nieuwe labels en het bijhouden van de energetische veranderingen heeft Goud Wonen een contract afgesloten met Socotec. Socotec zorgt ook voor de juiste info voor Goud Wonen in Vabi. Vabi communiceert met het primair systeem van Goud Wonen en zo kan op adresniveau het label inzichtelijk gemaakt worden. Voor ons rioolonderhoud heeft Goud Wonen een contract afgesloten met RRS. Deze partij pakt alle storingen m.b.t. het riool voor Goud Wonen op binnen en buiten kantooruren. Het tuinonderhoud is contractueel verdeeld over meerdere hoveniers uit de buurt.

1.3c Woontechnische kwaliteit

Opplussen

Het opplussen heeft als doel oudere bewoners langer de mogelijkheid te bieden in hun eigen woonomgeving te blijven wonen.

Ouderen kunnen een verzoek indienen voor het aanbrengen van een dergelijke voorziening. Vervolgens wordt per aanvraag bekeken in hoeverre het binnen de jaarlijkse begroting past.

Het opplussen omvat onder andere de volgende maatregelen:

- het aanbrengen van een verhoogde toiletpot inclusief 1 beugel;
- het verwijderen van de drempels in de woning incl. opvullen en aanwerken;
- het verbreden en verhogen van de bestrating naar de voordeur;
- het aanbrengen van een extra trapleuning;
- het vervangen van de douchekraan door een thermostatische kraan;
- het vervangen van een mechanische huisbel door een luider klinkende elektrische bel.

Nieuwe CV-installaties en CV-vervanging

Praktisch alle woningen zijn nu voorzien van CV-installaties. Daarom wordt er ook geen extra budget voor het installeren van nieuwe CV-installaties beschikbaar gesteld. In plaats daarvan wordt nu een jaarlijks een budget vastgesteld voor zowel nieuwe installaties als CV-vervanging. Dit bedrag komt voort uit de meerjaren onderhoudsbegroting. Op basis van deze inventarisatie en de leeftijd van de geplaatste ketels wordt nu planmatig aan CV-vervanging gedaan. Daarbij wordt een hoogrendementsketel geplaatst om de energiekosten te verlagen.

1.3.d Wonen en Zorg /WMO

In het verslagjaar zijn geen uitgaven gedaan aan woningaanpassingen in het kader van de WMO.

De kosten van het aanpassen van voornoemde woningen worden volledig door de gemeente vergoed op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De aanpassingen worden tegenwoordig met toestemming van de verhuurder rechtstreeks door de gemeente geregeld en betaald.

Een aantal aanpassingen die de gemeente heeft bestempeld als algemeen gebruikelijk worden niet meer vergoed door de WMO. Om onze huurders toch te ondersteunen om langer thuis te kunnen blijven wonen maken wij gebruik van een 'opplussen' pakket. Dit zijn aanpassingen die Goud Wonen kosteloos plaatst bij huurders o.a.:

- Steunbeugels bij toilet of badkamer
- Douchestoel
- Hendelkraan
- Automatische deuropeners met handzenders (bij seniorencomplexen)

1.4 Aantal Woningzoekenden

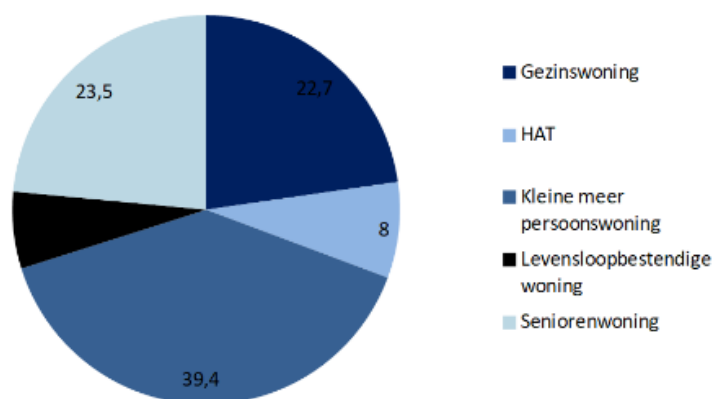
Goud Wonen is in 2023 gestart met een nieuw woningzoekenden inschrijf systeem genaamd Woonmatch. In de loop van 2023 zijn wij gestart met het aanschrijven en contacteren van ons bestaande woningzoekendenbestand om deze te actualiseren.

Op 31 december 2023 waren 264 woningzoekenden ingeschreven bij Goud Wonen. Daarnaast waren er op dat moment nog zo'n 350 woningzoekenden bij Marenland met een optie voor Uithuizen. Deze woningzoekenden zijn vanaf 1 januari actief meegenomen in de toewijzingen.

Het blijkt dat er in het bijzonder een grote vraag is naar grondgebonden tweeslaapkamerwoningen, seniorenwoningen en/of levensloopbestendige woningen. In veel gevallen gaat het om woningzoekenden die pas op termijn (langer dan 1 jaar) een seniorenwoningen willen betrekken. De onderverdeling is in percentages als volgt:

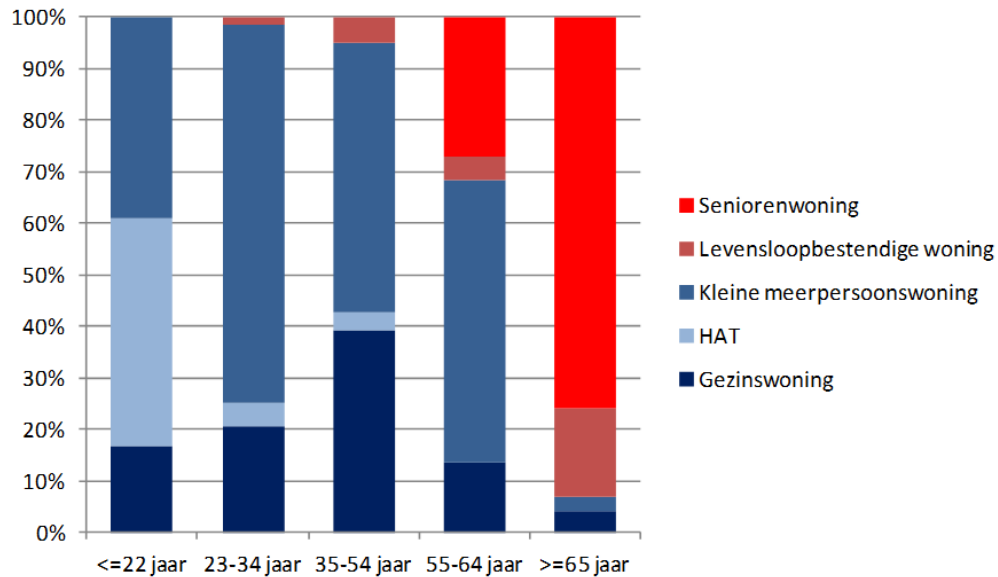
Gezinswoning	22,7
Tweeslaapkamerwoning	39,4
Jongerenwoning	8
Seniorenwoning	23,5
Levensloopbestendige woning	6,4

Aandeel ingeschreven woningzoekenden naar gewenst woningtype (in percentages)

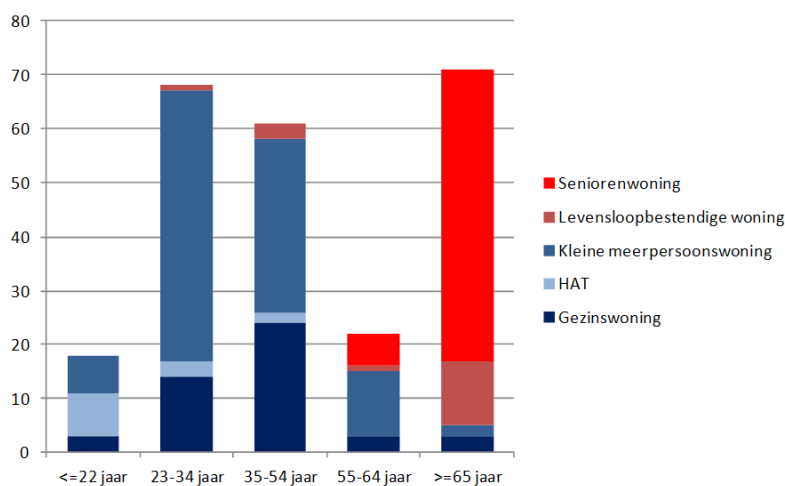


Verder zijn de volgende tabellen en grafieken nog van belang m.b.t. woningzoekenden:

Aandeel ingeschreven woningzoekenden naar gewenst woningtype en leeftijdsklasse



Aantal ingeschreven woningzoekenden naar gewenst woningtype en leeftijdsklasse



2. Woningtoewijzing

2.1 Algemeen

De woningtoewijzing wordt verzorgd door de medewerker belast met verhuur- en bewonerszaken, in overleg met en onder verantwoordelijkheid van de teamleider Klant & Wonen. Periodiek vindt ook overleg plaats met de Directeur Bestuurder. Het verloop van de woningtoewijzing komt periodiek aan de orde in bij de RvC, aan de hand van een monitoring rapport van de medewerker.

Het toewijzingsbeleid van de Goud Wonen is er op gericht dat zij zoveel mogelijk woningen met een lage huurprijs verhuurt aan woningzoekenden die op een minimum inkomen zijn aangewezen. Niet anders dan bij dringende redenen wordt toegewezen boven de aftoppingsgrenzen als geformuleerd in de Wet op de Huurtoeslag. Wel zijn er een tweetal complexen aangewezen met grote luxe woningen waar woningen boven de huurtoeslaggrens worden verhuurd, het gaat hier om het complex Havenzicht en Westerwierde.

2.2 Verhuurmarkt

In 2023 zien we, net als voorgaande jaren, dat de krapte op de woningmarkt toeneemt. De huizenprijzen stijgen ook in de buitengebieden. Deze krapte zorgt er samen met de hogere rente voor dat jongeren en/of starters moeilijk aan een eigen woning kunnen komen en zich inschrijven als woningzoekende bij Goud Wonen.

De wachttijd voor een woningzoekende in de stedelijke gebieden loopt snel op. De wachttijd in de stad Groningen varieert tussen de 1,5 jaar tot 8 jaar, afhankelijk van de woonwensen. Ook dit is een reden dat veel woningzoekenden zich inschrijven bij corporaties in de buitengebieden zoals Uithuizen e.o.

2.2.a Opzeggingen

In het verslagjaar is van 206 eenheden het huurcontract opgezegd. Dit aantal is inclusief opzeggingen in verband met verhuizing naar een wisselwoning of herhuisvesting. Een groot aandeel van deze huurders hebben wij binnen ons eigen bestand opnieuw kunnen huisvesten.

2.2.b. Beschikbare woningen

Het huurderving percentage bedroeg in 2023 3% over het gehele bezit. De huurderving is licht toegenomen. De leegstand is normaalgesproken kort (bij mutatie). In het verslagjaar is de huurderving iets toegenomen als gevolg van de voorgenomen sloopplannen, waardoor woningen niet meer voor onbepaalde tijd verhuurd konden worden. Woningen die in verband met sloop leeg staan vallen volgens de huidige data analyse binnen de reguliere derving.

Naar verwachting zal de leegstand en/of derving voor reguliere mutaties in 2024 afnemen. Reden hiervoor is betere samenwerking met leegstandsbeheer en de invoering van woonmatch met bijbehorende efficiëntere processen.

2.3 Toewijzingen

Met de gemeente Het Hogeland zijn geen afspraken gemaakt omtrent de te leveren prestaties ten aanzien van het toewijzen, verhuren en vervreemden van verhuureenheden. In de prestatie afspraken zijn er afspraken met betrekking tot het plaatsen van statushouders en andere speciale doelgroepen. In het verslagjaar zijn 66 woningen regulier toegewezen en verhuurd.

2.4 Uitzettingen

Het beleid is er op gericht uitzettingen tot een minimum te beperken. Dreigende uitzettingen zijn in de afgelopen jaren door goede afspraken met bewoners en de deurwaarder voorkomen, waarbij een passende betalingsregeling met de bewoners is getroffen en waar op de naleving strikt wordt toegezien.

2.5 Groningen Huurt

Begin 2025 zal het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt zijn ingang vinden in de provincie. Groningen Huurt is straks hét platform voor alle Groningse corporaties om eenheden te verhuren. Dat geeft voor zowel corporaties als woningzoekenden meer gemak en efficiëntie.

2.6 Urgentieregeling

In 2023 is er door de werkgroep urgentie een concept urgentiebeleid opgesteld. Onderdelen van de urgentieregeling zijn: Wie beoordeelt de aanvraag? Op basis van welke criteria?

Waar is de urgentie geldig? En hoe kunnen we uitvoering pragmatisch regelen? In maart 2024 komt dit onderwerp op de agenda van het Bespreekforum. Daarna wordt het beleid en het voorstel voor de urgentieregeling ter besluitvorming ingediend bij de bestuurders van de deelnemende

corporaties (de G13).

Vervolgens zal in het kader van de Wet Versterking op Regie op de Volkshuisvesting een samenwerking plaatsvinden tussen gemeenten en Groningen Huurt om tot een gezamenlijk urgentiebeleid te komen.

2.7 Toewijzingen

Hieronder worden de aantallen toewijzingen gespecificeerd in een drietal categorieën: eenpersoons-, tweepersoons- en meerpersoonshuishoudens en daarbinnen naar inkomenscategorie, conform de wet op de Huurtoeslag.

Categorie huishouden:

Eenpersoons: < AOW gerechtigde leeftijd
 Meerpersoons: < AOW gerechtigde leeftijd
 Eenpersoonsouderen: > AOW gerechtigde leeftijd

Inkomensgrenzen: van 1 januari t/m 31 december 2023
 Eenpersoons: € 25.475,-
 Meerpersoons: € 34.575,-
 Eenpersoonsouderen: € 25.075,-
 Meerpersoonsouderen € 33.800,-

Huurgrenzen van 1 januari t/m 31 december 2023
 Kwaliteitskortinggrens € 452,20
 Laagste aftoppingsgrens € 647,19
 Hoogste aftoppingsgrens € 693,60

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie Huishouden	Inkomen	< kwaliteitskortinggrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < laagste aftoppingsgr.WHT	> laagste aftoppingsgr.WHT
Eenpersoons	< inkomensgr. WHT Eenpersoons	8	22	1
Eenpersoons	> inkomensgr. WHT Eenpersoons	1	7	1
Eenpersoons-Ouderen	< inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	0	2	2
Eenpersoons-Ouderen	> inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	0	1	0

2. Aantallen tweepersoonhuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie huishouden	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < laagste aftoppingsgr.WHT	> laagste aftoppingsgr.WHT
meerpersoons Onder AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Twee persoons	0	9	0
Meerpersoons onder onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee persoons	0	6	3
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Twee persoons	1	0	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee persoons	0	0	2

3. Aantallen drie - en meerpersoonhuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie Huishouden	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < hoogste aftoppingsgr. WHT	> hoogste aftoppingsgr. WHT
meerpersoons Onder AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Drie of meer persoons	1	13	0
Meerpersoons Onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meerpersoons	0	1	0
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Drie of meerpersoons	0	0	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meerpersoons	0	0	0

2.6 Huurtoeslag

2.6.a. Algemeen

Een groot aantal huurders moet gezien hun inkomen een beroep doen op de huurtoeslag. De huurtoeslag loopt via de belastingdienst en is een zaak rechtstreeks tussen belastingdienst en huurder.

2.7 Huisvesting statushouders

Ten behoeve van vluchtelingen verhuurt Goud Wonen woningen aan statushouders. In 2023 zijn drie woningen aan statushouders verhuurd.

3. Het betrekken van huurders bij het beheer en het beleid

3.1 Informatie aan huurders

Goud Wonen heeft in het verslagjaar drie reguliere nieuwsbrieven en één magazine uitgegeven. Deze worden verstrekt aan alle huurders. Het doel van de nieuwsbrieven en magazine is de communicatie tussen bewoners, de Huurdersorganisaties en Goud Wonen te bevorderen.

In de reguliere nieuwsbrief worden allerlei zaken besproken die met Goud Wonen te maken hebben. Daarbij kan men denken aan het huurprijsbeleid, klachten, onderhoudsprocedures, nieuwbouwplannen, bijdragen van bewoners en nieuws over de huurdersverenigingen.

Goud Wonen heeft een eigen website, het adres is www.Goud-Wonen.nl. Op deze website wordt informatie gezet die handig is voor de huurder en de toekomstige huurder.

3.2 Overleg met huurdersvertegenwoordigers

Met de HOU en de HVDD is regelmatig overleg gevoerd. Daarnaast probeert Goud Wonen de huurdersvereniging bij te staan bij het invullen van haar functie en het versterken van het bestuur. Bij het overleg kunnen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- De prestatieafspraken met de gemeente Het Hogeland. Veel van onderstaande onderwerpen vallen hier ook onder.
- In stand houden van en treffen van voorzieningen aan woningen en de direct daaraan grenzende omgeving
- Slopen van woningen
- Toewijzings- en verhuurbeleid
- Algemene voorwaarden bij standaardhuurovereenkomst, onder andere het pakket bij komende leveringen en diensten
- Huurprijsbeleid
- Relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting
- Verkoopbeleid

Voor het uitvoeren van de taken ontvangen de huurdersorganisaties een vast budget per woning per jaar. Het bestuur vindt het zorgelijk, dat het ledental van deze vereniging aan de (te) lage kant blijft.

3.3 Klachtencommissie

Goud Wonen heeft gezamenlijk met andere corporaties in de regio een klachtencommissie, conform de voorschriften in het BTIV.

Bij de klachtencommissie zijn geen klachten kenbaar gemaakt die betrekking hadden op Goud Wonen. Er is een reglement inzake het functioneren van de klachtencommissie.

4. Financiën

4.1 Algemeen

Het financieel beleid van Goud Wonen is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit. Om de continuïteit van Goud Wonen te waarborgen is een goede verhouding van schulden en vermogen belangrijk. Door de toezichthouders wordt hier ook op toegezien. Zij bewaken dit onder andere door belangrijke ratio's jaarlijks te vergelijken met een norm. In onderstaande tabel staan de belangrijkste ratio's. De ratio's van Goud Wonen blijven allemaal ruim binnen de gestelde normen.

Goud Wonen Ratio's			Norm	
	2023	2022	Daeb	Niet Daeb
Solvabiliteit (norm: 15%)	64,30%	62,60%	>15%	>40%
Loan to Value (LTV) (norm: <85%)	32,50%	25,70%	<85%	<75%
Interest Coverage Ratio (ICR) (norm: >1,4)	9,81	5,74	>1,4	>1,8
Dekkingsratio (norm:<70%)	15,30%	12,00%	<70%	<70%

Als gevolg van de organisatieveranderingen en de nieuwe statuten van Goud Wonen, is het treasurystatuut per 1 januari 2023 herzien. Renteontwikkelingen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. Door het tijdig en goed inspringen op de renteontwikkelingen kunnen leningen die in aanmerking komen voor een renteconversie tegen aanzienlijk lagere rentepercentages geherfinancierd worden. Tevens zijn er leningen afgelost met interne geldmiddelen. Beide maatregelen hebben ertoe geleid dat in de toekomst te betalen rentelasten sterk zijn verlaagd.

Het resultaat voor vennootschapsbelasting (Vpb) is in het verslagjaar een verlies van € 17.981.968 en na Vpb van € 18.809.391. Het resultaat voor belastingen is aanzienlijk hoger dan begroot. Dit komt met name door de mutatie van de marktwaarde van ca. € 20,9 miljoen.

4.2 Belangrijke financiële ontwikkelingen

Het toezicht op de corporaties is de afgelopen jaren steeds scherper geworden. Liquiditeit en kasstromen zijn belangrijke uitgangspunten. Is Goud Wonen in staat om vanuit de inkomsten die het elke maand binnenkrijgt alles te betalen. Kunnen ook van nieuwe leningen ruimschoots de rente en aflossing betaald worden.

Daarnaast speelt de term Loan to Value. Hoe is de verhouding van het totale leningenbedrag (lang vreemd vermogen) t.o.v. de waarde van het bezit. Vanaf 2018 wordt dit percentage berekend op basis van de beleidswaarde. Dit is een afgeleide van de marktwaarde. Voor de bepaling van de marktwaarde hebben wij ons gehele bezit laten taxeren. Dit dient nu 1 keer per 3 jaar te gebeuren. In de overige twee jaar wordt gecontroleerd of er grote afwijkingen zijn.

Het WSW heeft aangegeven dat onze kasstromen ruimschoots aan alle normen voldoen en dat onze financiële positie uitstekend te noemen is. Wel maakt zij zich zorgen over de risico's van buitenaf die zich speciaal in dit gebied voordoen: de aardbevingen. Wat heeft dat voor gevolgen voor het bezit, de waarde, de veiligheid, kwaliteit etc.

4.3 Financiële continuïteit

Onderstaand worden de ontwikkeling van het jaarresultaat en de ontwikkeling van een aantal balansposten tot en met 2027 weergegeven.

Voor de berekening van deze gegevens is als uitgangspunt de realisatie 2022 en de meerjarenprognose 2023 t/m 2027 genomen.

Bron: Forecast 2022 en Begroting 2023	2023	2024	2025	2026	2027
Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	-11.209	7.972	5.768	-12.086	4.008
Balansposten (bedragen x € 1.000)					
Eigen Vermogen	135.546	143.518	149.286	137.200	141.208
Schulden lange termijn	25.043	29.322	40.168	45.562	53.652
MVA en vaste beleggingen	166.803	181.000	191.580	185.028	197.015

De uitgangspunten bij het opstellen van de meerjarenprognose worden hieronder weergegeven:

Investerings

De versterkingsopgave is inmiddels al in volle gang. De woningen vanuit de versterkingsopgave zullen gefaseerd worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Voor de meeste investeringen wordt een vergoeding van het NCG ontvangen, deze zijn dan kasstroomneutraal opgenomen.

In totaal gaat het om een netto investeringskasstroom van circa € 60 miljoen in nieuwbouwprojecten voor de komende 5 jaar.

Naast investeringen in nieuwbouw vindt Goud Wonen ook het verbeteren van de kwaliteit van het huidige bezit zeer belangrijk. Voor verduurzaming en verbetering is voor het komende jaar € 4.119.000,- begroot. Vanuit de 'subsidieregeling aardbevingsgebied Groningen' ontvangt Goud Wonen € 3.678.000, waardoor de netto investeringskasstroom € 441.600,- bedraagt.

Voor deze woningen worden dan zowel planmatige als verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd. Gemiddelde kosten per woning € 27.745.

Overheidsbeleid kan het investeringsvermogen van Goud Wonen fors beperken. Door alle aangekondigde heffingen, waarvan ook de hoogte nog onzeker is, wordt de financiële ruimte beperkt. In deze begroting is daar waar mogelijk rekening mee gehouden

Huren

Voor 2023 tot en met 2027 is rekening gehouden met een huurverhoging gelijk aan de inflatiestijging en voor de jaren daarna is gerekend met een huurstijging die inflatievolgend is, conform de leidraad dPi. Daarnaast is rekening gehouden met een beperkte huurharmonisatie.

Kosten onderhoud

De planmatig onderhoudsbegroting is opgesteld aan de hand van inventarisaties. In het najaar 2023 is het eerste gedeelte door Sweco opgenomen. Voor de eerstvolgende 5 jaar wordt voor ieder complex een inventarisatie gemaakt. De kosten voor de daarop volgende jaren in de begroting zijn geschat op basis van een gemiddelde over de eerste 10 jaar.

Goud Wonen streeft er naar om in de begroting tot een gelijkmatige verdeling van de planmatige onderhoudskosten te komen, een zogenaamd "ideaalcomplex". Bij de berekening van de kosten voor het onderhoud wordt gerekend met een jaarlijkse stijging conform de prijsindex van het CBS.

Zakelijke lasten

Bij het opstellen van de begroting (in het najaar van 2022), werden de zakelijke lasten geschat op basis van de uitgaven gedaan in 2021 en de forecast voor het jaar 2022. Voor de komende jaren is voor de meeste posten gerekend met de prijsinflatie.

Voor de verhuurdersheffing is gerekend met de uitgangspunten zoals door het ministerie vastgesteld, en voor de saneringsheffing is gerekend met de uitgangspunten zoals door het WSW aangedragen.

Overige bedrijfslasten

In de begroting, die in het najaar van 2022 werd opgesteld, is voor de overige bedrijfslasten in de basis uitgegaan van de werkelijke kosten in 2021 en de prognose over 2022. Voor de jaren 2023 tot met 2028 is overwegend uitgegaan van een lastenstijging conform de prijsinflatie.

Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

In de woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Goud Wonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van Goud Wonen is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Goud Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2023 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2023	€ 166.671.000
Beleidswaarde 31-12-2023	€ <u>87.908.000</u>
Vershil	€ 78.762.000

Indien Goud Wonen de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 78,7 miljoen.

Analyse verschillen

Onderstaand worden de belangrijkste componenten (afslagen) die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde toegelicht.

Niet uitponden (stap 1: beschikbaarheid)

Bij de bepaling van de marktwaarde door de taxateur wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Goud Wonen heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het door exploitatie scenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met ca. € 8,5 miljoen.

Lagere huur (stap 2: betaalbaarheid)

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij Goud Wonen sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend. Deze aanpassing heeft ook een effect op de huren en op de verhuurderheffing. Het effect van deze component is een daling van ca. € 43,2 miljoen ten opzichte van de marktwaarde.

Meer onderhoud (stap 3: kwaliteit)

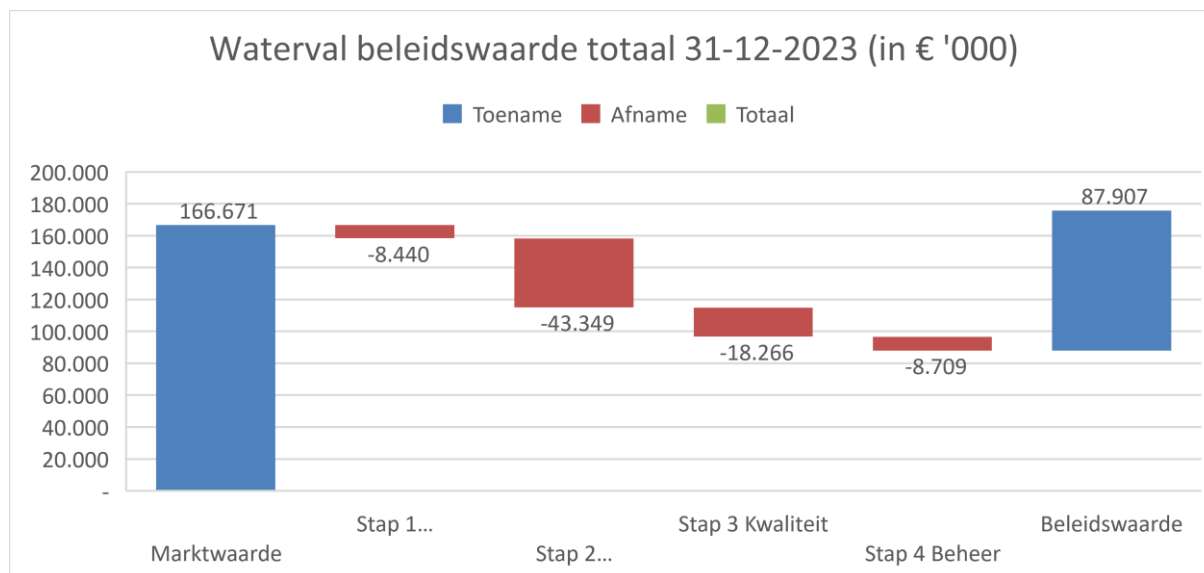
Voor het bepalen van de onderhoudskosten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. Het effect op de beleidswaarde is ca. € 18,2 miljoen.

Meer beheer (stap 4: beheer)

Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Goud Wonen ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Het effect hiervan bedraagt ca. € 8,7 miljoen.

Grafische weergave

Bovenstaande vier stappen kunnen als volgt grafisch worden weergegeven:



Rente

De jaarlijks te betalen rente is gebaseerd op de huidige leningenportefeuille en de wijzigingen van een aantal leningsvoorwaarden op grond van het Treasurystatuut. Dit statuut wordt jaarlijks beoordeeld en zo nodig in overleg met de accountant aangepast.

Op grond van het Treasurystatuut te nemen maatregelen zijn onder andere:

- Bij renteconversie van een lening zal getracht worden deze tegen een zo gunstig mogelijke rente af te sluiten. Dit kan worden bereikt door de ontwikkelingen op de geldmarkt nauwkeurig te blijven volgen.
- Bij een renteherziening of het vervallen van een lening waarvoor nog geen renteafspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een herfinanciering tegen de geldende percentages conform de Leidraad economische parameters van de Autoriteit woningcorporaties.

Toekomstige ontwikkelingen en risico's

De komende jaren wordt fors geïnvesteerd in zowel bestaand bezit als in nieuwbouw. Om risico's te spreiden en al deze investeringen beheersbaar te houden worden deze plannen gefaseerd uitgevoerd of is in het verleden al een voorziening getroffen voor deze investeringen.

NCG: Vanuit de versterking is de verwachting dat bijna 400 woningen versterkt cq vernieuwd zullen gaan worden. Voor de eerste 155 woningen wordt dit nagenoeg volledig gefinancierd door de NCG, en is dit in de investeringsbegroting kostenneutraal opgenomen. Voor de overige woningen wordt dit in meer of mindere mate vergoed door de NCG. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de marktwaaarde en beleidswaarde van het bezit. Doordat er vergoedingen vanuit de NCG tegenover staan, heeft dit een gunstig effect op de ratio's.

Ook de investeringen in verduurzaming worden jaarlijks opnieuw beoordeeld. Hierdoor blijven de investeringen financieel beheersbaar. In 2022 en 2023 zijn hiervoor subsidies van het ministerie van BZK toegekend.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt gekeken of de investeringen en de daarbij noodzakelijke leningen binnen de kasstroomprognoses passen. Hierbij zijn de normen van het WSW leidend. Daarnaast heeft het WSW aangegeven de ontwikkelingen m.b.t. de aardbevingen en daaruit voortvloeiende investeringen voor het versterken en verduurzamen op de voet te volgen.

Ook bij toekomstige afspraken geldt dat dit moet passen binnen de financiële kaders van Goud Wonen. Daarnaast kan de waardevermindering een rol spelen. Gezien de ruime marges die de Goud Wonen op dit moment heeft m.b.t. solvabiliteit zijn hier vooralsnog geen problemen te verwachten.

Goud Wonen heeft geen financiële activa die voor enige problemen kunnen zorgen. Intern is een frauderisicoanalyse opgesteld. Gezien de omvang van de organisatie zijn een aantal posities relatief kwetsbaar. Middels een intern controle systeem is dit grotendeels ondervangen. Het bestuur is van mening dat de risico's bekend en aanvaardbaar zijn. In het beleidsplan voor de komende jaren wordt getracht waar mogelijk in de werkorganisatie een grotere spreiding van uitvoerende en controleerde taken te realiseren.

4.4 Huurverhoging en huurbeleid

Goud Wonen heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan. De inkomens van de bewoners in deze omgeving liggen onder het landelijk gemiddelde. Het rijk heeft in 2017 de huursombenadering ingevoerd om ook de betaalbaarheid te garanderen. Dit past volledig in het beleid dat Goud Wonen wil toepassen. Het huurverhogingspercentage van de voorgangers van Goud Wonen lag meestal ruim onder het toegestane percentage o.b.v. het sociaal huurakkoord. In 2023 is ook een inkomensafhankelijke huurverlaging doorgevoerd. Van een aantal complexen die volgens het SVB binnen 10 jaar geherstructureerd worden en derhalve geen grote investeringen krijgen (of groot onderhoud) worden de huren niet verhoogd.

Bij het bepalen van de huurverhoging houdt Goud Wonen rekening met de volgende uitgangspunten.

Uitgangspunten bij huurverhoging

- * In de hoogte van de huurprijzen van de woningen bestaan grote verschillen. Die verschillen zijn gerechtvaardigd als ze veroorzaakt worden door kwaliteitsverschil tussen de woningen. Dat ligt anders bij verschillen die niet uit de kwaliteit voortvloeien. Bij mutatie wordt dit zoveel mogelijk gecorrigeerd
- * Anders gezegd: het percentage van de maximale huurprijs van de woningen dient zo veel mogelijk gelijk te zijn.
- * Goud Wonen moet financieel gezond blijven zoals ook vastgelegd in de eisen van het WSW.
- * Goud Wonen moet voldoende middelen genereren om haar woningen om ook op langere termijn kwalitatief op een goed niveau te houden.
- * Goud Wonen moet voldoende woningen beschikbaar hebben waarvoor mensen met een minimuminkomen optimaal huurtoeslag kunnen krijgen.

Voor de huurharmonisatie geldt het volgende beleid: Op basis van het woonwaarderingssysteem is voor elke woning een streefhuur bepaald. In geval van mutatie, wordt de huur naar de streefhuur gebracht. Ondanks de huurbevriezing in 2021, mochten de huren nog wel worden verhoogd bij harmonisatie.

Huurverhoging 2023:

- We realiseren minder huurverhoging dan de maximaal toegestane huursomstijging (2,6 %).
- We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe.
- We passen de inkomensafhankelijke huurverlaging wel toe.
- De huurverhoging wordt ook toegepast bij verhuringen in het 1^e jaar van het contract. Dit gaat om woningen waarbij het huurcontract op of na 1 juli 2022 is ingegaan.
- Woningen met energielabel E, F en G krijgen een beperkte huurverhoging van 2,6 %
- Voor 2023 is een aantal complexen uitgesloten voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit heeft te maken met een (aanstaand) sloopbesluit in het kader van versterking.
- De huurstijging voor de overige huurwoningen is 3,1%.
- Woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens mogen met het oog op betaalbaarheid als gevolg van de huurverhoging niet boven deze grens uitkomen. Is dit het geval, dan wordt de huurprijs afgetopt op de liberalisatiegrens.
- We toppen niet af op aftoppingsgrenzen onder de liberalisatiegrens.
- Garages, carports en parkeerplaatsen hebben een marktconforme huurprijs. Deze huren worden verhoogd met de gemiddelde CAO-loontonwikkeling van 3,1%.
- Er is een drietal complexen in de vrije sector, met grote luxe woningen waarvan de huur boven de huurtoeslaggrens ligt.

Inkomensafhankelijke huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum.

De inkomensgrenzen zijn:

Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar

Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar

Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar

Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op € 575,03.

5. Samenwerking met derden

Goud Wonen werkt op een aantal terreinen samen met andere organisaties. Het uitgangspunt voor samenwerking met derden is dat dit een meerwaarde heeft voor de bewoners.

Kr8 en G13

Ook in 2023 is in Regionaal-verband veel samengewerkt met de collega corporaties. Zo wordt gezamenlijk opgetrokken in het traject voor het versterken van de woningen. Er vinden gesprekken met de NCG plaats over de inspecties en versterkingen gekoppeld aan de woonvisie van de gemeente. Dit voornamelijk door de 8 corporaties in het kern gebied van de aardbevingen (Kr8). Tot slot zijn de corporaties in groter verband (inclusief corporaties die in de stad Groningen werkzaam zijn) ook regelmatig in overleg om in dit G13 verband op een aantal gemeenschappelijke terreinen op te trekken richting NAM en NCG maar ook energietransitie en andere overkoepelende thema's.

Verenigingen van Eigenaars

Goud Wonen neemt voor 1900/3006e deel in de VVE Schoolstraat-Engersmastraat.

Er bestaat ook een VVE Blink/Zuiderstraat, ten behoeve van de daar gelegen Goud Wonen- woningen en de winkelruimte op de begane grond. Deze VVE leidt echter sinds jaar en dag een sluimerend bestaan.

In 2007 is de VVE Westerwierde: Kennedylaan 50 t/m 118 opgericht.

Goud Wonen neemt voor 9/37^e deel aan de VVE.

Marenland VVE

Na overname van het bezit van Marenland in Uithuizen is Goud Wonen eigenaar geworden in de volgende complexen met een VVE:

- 1. Havenzicht (Havenweg/J.Cohenstraat)**
Goud Wonen neemt voor 4000/6827^e deel aan de VVE.
- 2. Sintelberg (Havenweg 16 A t/m 16I)**
Goud Wonen neemt voor 15/22^e deel aan de VVE.
- 3. Meulenhorn (Molenerf 56 t/m 94)**
Goud Wonen neemt voor 52/100^e deel aan de VVE.
- 4. Menkemastaete (Menkemaweg/Menkemahof)**
Goud Wonen neemt voor 52/100^e deel aan de VVE.
- 5. Ambachtsschoolstraat 14 t/m 34**
Goud Wonen neemt voor 1332/1888^e deel aan de VVE.
- 6. Ambachtsschoolstraat 2 t/m 10**
Goud Wonen neemt voor 504/807^e deel aan de VVE.

6. Beleggingen

Goud Wonen heeft een door de bestuurder vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd treasurystatuut per 1 januari 2023. In dit treasurystatuut zijn de uitgangspunten en de uitvoering voor het beleggings- en financieringsbeleid vastgelegd. De organisatorische

randvoorwaarden en de informatievoorziening ten behoeve van de bestuurder en de Raad van Commissarissen voor de uitvoering van het beleggings- en financieringsbeleid zijn eveneens in het treasurystatuut vastgelegd.

7. Leefbaarheid

7.1 Speerpunten

Goud Wonen wil voor onze huurders dat zij in een veilige en leefbare woning/omgeving wonen waar ruimte is voor verbinding en ontmoeting.

Na de fusie heeft Goud Wonen meer capaciteit gekregen voor:

- leefbaarheid en sociaal beheer;
- voor het aanpakken van overlastsituaties;
- het oppakken van signalering bij sociale problemen en huurachterstanden;
- Het ondersteunen van kwetsbare huurders.

7.2 Schoon, heel, groen en veilig

Goud Wonen wil samen met andere partijen, gemeente en maatschappelijke partners, zorgdragen voor een woonomgeving die groen, schoon, heel en veilig is. Om de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen en wijken te bewaken wil Goud Wonen samen met de huurdersorganisaties en de gemeente regelmatig een schouw in onze dorpen en wijken organiseren om vervolgens eventueel een actieplan te maken. Goud Wonen investeert in maatregelen die de leefbaarheid voor de huurders rondom de woningen en de directe omgeving bevorderen. De inzet past binnen de wettelijke en financiële kaders. Goud Wonen wil praktische zaken en klachten bij de complexen snel oppakken, o.a. groenonderhoud, vervuiling in de complexen en de omgeving (o.a. verwaarloosde tuinen achterpaden, verlichting, glasbewassing, schoonmaak bij collectieve ruimtes en reinigen dakgoten).

7.3 Aanpak woonproblematiek

Goud Wonen heeft een signalerende rol ten aanzien van sociaal beheer. Het betreft hier signaleren en doorverwijzen van sociale, psychische en/of maatschappelijke problematiek, en de aanpak van verschillende vormen van woonoverlast. We bewaken de leefbaarheid en kijken naar de balans tussen draagkracht en draaglast in buurten. We werken samen bij de aanpak van woonoverlast. Samen met andere partijen intensiveren we de samenwerking als de leefbaarheid in een buurt onder druk komt. Om problematische concentraties te voorkomen wijst Goud Wonen vrijkomende huurwoningen zorgvuldig toe. Goud Wonen wil op termijn ook voldoende eigen ruimte binnen het woningtoewijzingsstelsel van "Groninger Huurt" om dat te kunnen blijven realiseren.

7.4 Zelfredzaamheid en eigen initiatief

Goud Wonen vindt dat bewoners ook een eigen verantwoordelijkheid hebben en we mogen rekenen op enige mate van zelfredzaamheid. Waar nodig zullen we ondersteunen. We stimuleren en faciliteren initiatieven van onze bewoners om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te vergroten. Met de inzet van onze leefbaarheidsbudgetten, onze personele capaciteit en de input van huurdersorganisaties wil Goud Wonen de aanwezige kracht in de dorpen en wijken versterken. Bewoners kunnen makkelijk een aanvraag doen en we zijn transparant over de criteria en mogelijkheden voor toekenning van budget. We pakken kansen om inzet en initiatieven aan elkaar te verbinden door budgetten van meerdere partijen te bundelen.

Samen met onze huurdersorganisaties willen we plannen ontwikkelen om huurders meer bewust te maken van hun eigen rol en verantwoordelijkheid om de leefbaarheid goed te houden of zelfs te verbeteren.

7.5 Leefbaarheidsbudget

Leefbaarheidsbudget	Besteedbaar bedrag 2023	Inzetten voor:
Goud Wonen	€50.000 *	Leefbaarheidsprojecten in complexen, wijken en dorpen op eigen initiatief van Goud Wonen Leefbaarheidsprojecten op initiatief van bewonersgroepen
Besteed bedrag	€ 34.075	

** 'Vrij' besteedbare bedrag ('out of pocket'). Dit bedrag is exclusief personele lasten van de mensen die in de wijken/dorpen werken om de leefbaarheid te bevorderen.*

Verklaring bestuurder:

De Bestuurder van Goud Wonen verklaart dat het Bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht geeft in de werkzaamheden, die in het belang zijn van de volkshuisvesting in 2023 en dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de Volkshuisvesting.

H. Oosting, Directeur Bestuurder

Uithuizen, 24 juli 2024

Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

De raad van commissarissen (RvC) kijkt met een positief gevoel terug op de wijze waarop Goud Wonen in 2023 na de fusie van de Stichting Uithuizer woningbouw (SUW) en Stichting de Delthe heeft gehandeld. Temeer ook vanwege het feit dat de opsplitsing van Woongroep Marenland in 2023 geëffectueerd is, waarbij een deel van het bezit is overgedragen aan Goud Wonen inclusief een aantal medewerkers. Het samenvoegen van bijna drie organisaties, in een omgeving waarin de opgave van de aardbevingsproblematiek in combinatie met verduurzamen van het bestaande bezit groot is, heeft veel van de mensen gevraagd. De raad is zich dat terdege bewust en heeft zich, met name wat betreft de werkdruk periodiek laten informeren. Ter voorkoming van uitval van medewerkers heeft de raad bij het bestuur geadviseerd om er op toe te zien dat er een juiste balans is en blijft tussen werk en privé.

Eind 2023 is het bezit van Goud Wonen gegroeid naar bijna 1500 wooneenheden.

Met betrekking tot de aardbevingsproblematiek zijn grote stappen gezet in de aanpak van het bezit van Goud Wonen. Al in 2021 is een uitvoeringsplan opgesteld om een gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. De RvC heeft hierbij goed gekeken naar de risico's voor Goud Wonen. Zowel op financieel gebied, maar ook organisatorisch, beeldvorming en juridisch. Het voorgestelde uitvoeringsplan van Goud Wonen is door het ministerie geaccepteerd en heeft tevens geleid tot een ministeriele regeling die deze gebiedsgerichte aanpak ook voor andere corporaties mogelijk maakt. De RvC heeft geadviseerd bij het opstellen van een overeenkomst met de gemeente Het Hogeland. Het doel van deze samenwerkingsovereenkomst is dat voor beide partijen de risico's, verantwoordelijkheden en consequenties vastgelegd zijn.

Voor de versterkingsoperatie huurt Goud Wonen, Rizoem in. Vanwege de impact die deze operatie heeft in combinatie met de risico's die er mee gepaard gaan wordt de raad periodiek door de bestuurder en Rizoem geïnformeerd over de voortgang in de versterkingsoperatie.

De daadwerkelijke versterkingsopgaven "sloop en nieuwbouw" is in 2023 van start gegaan. Naast de versterkingsopgave zijn in 2023 ook zeven nieuwbouwwoningen aan de Departementsstraat opgeleverd die ingezet worden voor bewoners van zorginstelling Cosis.

De RvC oefende zijn reguliere toezichthoudende taken in goed en constructief overleg en met genoegen uit met de directeur bestuurder, de huurders, de huurderorganisaties en de overige belanghebbenden. De organisatie is klein, de betrokkenheid van de medewerkers ten behoeve van de huurders is groot. De dank gaat uit naar alle betrokkenen, in het bijzonder de medewerkers en de directeur bestuurder van Goud Wonen voor de in 2023 geleverde prestaties.

Onze visie op toezicht

Onze visie op toezicht en bestuur hangt samen met onze visie op de rol en positie van woningbouwcorporaties. De RvC en het bestuur vinden dat Goud Wonen een maatschappelijke taak heeft te vervullen in de gemeente Het Hogeland. Goud Wonen is een sociaal huisvester die bewonersvraagstukken en bewonersbetrokkenheid centraal stelt.

De primaire activiteiten zijn gericht op het oplossen van volkshuisvestelijke vraagstukken waaronder die van sociale kwetsbare doelgroepen. Toch heeft Goud Wonen een breder volkshuisvestelijk belang. Goud Wonen levert, waar kan een bijdrage aan de leefbaarheid voor haar huurders. Met de huurdersorganisaties, maatschappelijke organisaties en marktpartijen wordt samengewerkt in het belang van de huurders en de gemeente. Regels voor goed bestuur zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties. Met de huurders en de gemeente worden volkshuisvestelijke afspraken afgestemd, en aan het Rijk wordt verantwoording afgelegd.

Onze missie

Goud Wonen is dé corporatie voor mensen die in Uithuizen en omgeving willen huren. Voor mensen met een lager inkomen zorgt Goud Wonen voor goede en betaalbare huisvesting. Volkshuisvesting is wat Goud Wonen drijft. Goud Wonen zet zich daarom met volle overtuiging in op een betere aansluiting van het woonaanbod bij de veranderende vraag, en op leefbaarheid en vitaliteit in haar wijken.

De RvC hield hierop toezicht in brede zin. Hij gaf invulling aan zijn toezichhoudende rol op basis van de wet- en regelgeving, de statuten en de Governance code. Mede in relatie tot de bestuurder zag de raad zijn rol als vierledig:

- *Toezichthouder*

De toezichhoudende rol betrof de controlerende rol in de vorm van goedkeuringsbevoegdheden. Er werd toezicht gehouden op het functioneren en de werkzaamheden van de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij de stichting. Op basis van de wet, de statuten en het reglement verleende de raad goedkeuring aan besluiten van de bestuurder. De bestuurder was verantwoordelijk voor de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen en gaf samen met het management leiding aan de organisatie.

De RvC kiest er voor om op afstand toezicht te houden daar waar het om de dagelijkse gang van zaken gaat. De expliciete taak is het beoordelen van de bijdrage van besluiten op het realiseren van de maatschappelijke taak en positie van Goud Wonen, waaronder de toets aan de wettelijke voorschriften uit de Woningwet.

Er wordt gekeken naar de strategie en risico's verbonden aan de onderneming. Dit in het licht van de continuïteit van de stichting en met het oog op de belangen van haar belanghebbenden. De leden van de raad doen dit als collectief, kennen geen deelbelangen en bieden een gezond tegenwicht richting de bestuurder.

De raad legt in dit jaarverslag op een open en betrouwbare wijze verantwoording af aan de Minister, gemeenten, huurdersorganisatie, huurders en andere belanghebbenden.

- *Adviseur*

De advies- en klankbordrol betreft de raadgeversrol. Deze rol van de RvC is genuanceerd, zodat de onafhankelijke helicopterview die in de toezichhoudende rol aan de orde is, niet in gevaar komt. De leden van de RvC werden door de bestuurder benaderd voor de klankbordrol. Dit betrof in het bijzonder vraagstukken waar het specifieke deskundigheid betrof.

Specifieke aandachtspunten

De raad besteedde in 2023 met prioriteit aandacht aan:

- de opgaven in verband met de aardbevingsproblematiek;
- het onderzoek naar de splitsing van Woongroep Marenland;
- de nieuwe organisatie Goud Wonen vorm geven en zorgen dat de Governance op orde is.

In alle situaties in zijn adviesrol voor de bestuurder.

- *Werkgever*

De RvC is verantwoordelijk voor goed werkgeverschap. Een goede invulling van deze rol heeft de permanente aandacht van de RvC. Naast de formele arbeidsrechtelijke zaken heeft de RvC ook een zorgplicht ten aanzien van de arbeidsomstandigheden en het welbevinden van de bestuurder. Het in 2023 opgestelde eigen visiedocument "Visie op toezicht en bestuur" is de basis voor de wijze waarop de RvC het bestuur beoordeelt.

Op basis van het jaarplan en het scholingsplan van de directeur bestuurder wordt er jaarlijks een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met hem gevoerd. Het beloningsbeleid is gekoppeld aan het functioneren en de behaalde resultaten.

De directeur bestuurder heeft voldaan aan de gestelde voorwaarden.

- *Netwerker*

De netwerkrol betreft de relatie met de omgeving. Het toezicht van de raad vormt een belangrijke schakel tussen de stichting en de samenleving. Tijdig signaleren van ontwikkelingen in andere sectoren, de markt of de lokale gemeenschap is in deze snel veranderende samenleving essentieel. De RvC staat open voor informatie en signalen uit andere bronnen, maar is tegelijkertijd terughoudend in het onderhouden van actieve contacten.

Er was periodiek contact met de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Het Hogeland en met de huurdersverenigingen; Huurdersorganisatie Uithuizen (HOU) en Huurdersvereniging De Delthe (HvDD).

Daarnaast heeft de raad periodiek contact met bestuurders en commissarissen van andere Groninger corporaties binnen de G13 en de KR8-corporaties. Zo is er binnen de G13 een kennissessie juridische corporatie actualiteiten van mevrouw Eelkje van der Kuilen van AKD geweest, en een bijeenkomst over wat betreft corporatieoverschrijdende samenwerking.

Samenstelling van de raad

Er is ingezet om brede ervaring en deskundigheid bij elkaar te brengen, in ieder geval op de het gebied van volkshuisvesting, financiën, openbaar bestuur, juridische zaken, bouwen, projectontwikkeling en zorg en of welzijn. Alle leden moeten zich verbonden voelen met lokale en regionale maatschappelijke ontwikkelingen en belangen. Ze dienen onafhankelijk te zijn van deelbelangen om belangenverstrengeling te voorkomen.

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat haar leden uit generalisten bestaan die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. De RvC bestond eind 2023 uit vijf leden, waarbij zoveel mogelijk gestreefd wordt naar een evenwichtige samenstelling naar kennis en achtergrond. Dit is vastgelegd in een competentiematrix. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied (portefeuille) hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. De leden moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen stellen. Hierbij is het gewenst een zeker evenwicht te bereiken tussen personen uit het bedrijfsleven en personen afkomstig uit de non profitsector.

Ten behoeve van de gewenste samenstelling van de RvC zijn de competenties uitgewerkt, die gelden voor alle leden van de RvC. Deze competenties sluiten aan bij de competenties, zoals die zijn uitgewerkt in het Besluit Toegelaten instellingen.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2023 opgenomen, inclusief de momenten van (her)benoeming en eventueel aftreden.

Naam	RvC	M/ V	Geboorte jaar	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
E. de Haas	Lid	M	1965	01-11-2016	01-11-2020	01-11-2024
M. Looman-Struijs	Lid	V	1953	01-11-2016	01-11-2020	01-11-2024
M. Becherer	Voorzitter	M	1954	14-01-2016	14-01-2019	14-01-2024
J. Dunning	Lid	M	1963	10-09-2018	10-09-2022	10-09-2026
H. Delicaat	Lid	M	1954	10-01-2017	10-01-2021	10-01-2025

Vergoeding toezicht 2023

Voor de werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen exclusief de reiskosten en onkosten en exclusief omzetbelasting zijn. Deze overige kosten worden conform de cao-woondiensten vergoed. De vergoeding valt binnen de gestelde voorwaarden in de beroepsregel "honorering commissarissen" van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de WNT. Zie voor nadere toelichting inzake de vergoeding pagina 76 in de jaarrekening, bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen.

Lid	functie	Vergoeding exclusief BTW
E. de Haas	Lid	€ 9.000,-
M. Looman-Struijs	Lid	€ 9.075,-
M. Becherer	Voorzitter	€ 13.500,-
J. Dunning	Lid	€ 9.000,-
H. Delicaat	Lid	€ 9.000,-

Beroep, nevenfunctie commissarissen.

In het volgende overzicht staan het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RVC vermeld.

Naam	Functies	Nevenfuncties
E. De Haas	Development Leader bij Ophtec BV Groningen	Lid van bestuur Kennisnetwerk Woningcorporaties
M. Looman-Struijs		Voorzitter RvT, St. Prenatale Screening Noord en Oost Nederland (SPSNN)
		Voorzitter Welstandscommissie gemeente Midden Drenthe
		Lid commissie rechtsbescherming Prov. Drenthe
		Voorzitter Vrienden van het Drents Archief
		Voorzitter 4/5 comité Smilde vanaf 2015
		Lid bewonersplatform Smilde
		Lid bestuur Coöperatief Orvelte
M. Becherer	Zelfstandig (interim) manager en organisatie adviseur	Lid RvT Zorgcoöperatie Dichtbij Groningen
		Vz Onderlinge Paardenverzekering Borger e.o. ua
		Vz Bellegingsclub Gasbel
		Lid van bestuur van Stichting Erven A de Jager
		Lid RvT Samenwerkingsverband Zuid-Oost Drenthe voor passend onderwijs
J. Dunning	Concern Controller bij Stichting Accolade te Heerenveen	Lid Raad van Commissarissen Stichting Eelder Woningbouw in Eelde
		Voorzitter Netwerk Friese Corporatie Financials
H. Delicaat	Voormalig Notaris gemeente Aa & Hunze Eenmanszaak H.Delicaat ; juridisch advies	Bestuurslid Coöperatie Graanrepubliek Vastgoed ua
		Lid RvT Coöperatie Graanrepubliek Makers en Boeren ua
		Voorzitter Sixtus Gerhardus Aaltienus Dinckgreve Fonds (Stichting Dinckgreve)
		Secretaris Juridisch Gezelschap voor Drenthe
		Lid adviescommissie Culturele Prijs van Drenthe

Permanente Educatie (PE)

Toezichthouders bij woningcorporaties zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties heeft een puntensysteem voor Permanente Educatie (PE) ingevoerd waaraan de leden van de raden moeten voldoen. Raadsleden zijn verantwoordelijk voor hun eigen scholing. De RvC heeft als geheel scholing gekoppeld aan kennisverwerving in het aardbevingsdossier, organisatieverkenning en organisatie ontwikkeling en aan visieontwikkeling. Individuele raadsleden hebben daarnaast zelf gekozen scholingsbijeenkomsten bijgewoond. De raadsleden voldeden aan de gestelde eisen.

Lid	PE norm	PE-behaald	Overschot / tekort			Toelichting
	2023	2023	2022	Vold.	2023	
E. de Haas	5	5	3	Ja	3	3 mee naar 2024
M. Looman-Struijs	5	5	0	Ja	0	n.v.t.
M. Becherer	5		4	Ja		
J. Dunning	5	7	-1	Ja	1	1 mee naar 2024
H. Delicaat	5	10	0	ja	5	5 mee naar 2024

Functioneren Raad van Commissarissen

De RvC hanteert de principes van de Governancecode 2020 woningcorporaties artikel 3.12. als kader en leidraad voor haar functioneren. De raad heeft dat verder uitgewerkt in het Reglement voor de RvC. De RvC beslist over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. Het toezicht van de RvC op het bestuur richt zich in ieder geval op:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie en de risico's verbonden aan activiteiten van de woningcorporatie;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesysteem;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het risicomanagement;
- interne beheersing en verbinding.

Voor het toezicht en als toezichtkader hanteerde de raad:

- Woningwet 2015 en daarvan afgeleide wet- en regelgeving
- Governancecode Woningcorporaties 2020
- Aedes code
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
- Statuten Goud Wonen
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Reglement directeur-bestuurder
- Profielschets en rol directeur-bestuurder
- Treasurystatuut en jaarplan Treasury
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Integriteitscode
- Beleidsplan
- Meerjarenbegroting
- Strategisch Voorraad Beleid
- Huurbeleid
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Managementletter en gesprek accountant

De raad wordt vanuit koepelorganisatie Aedes en van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties op de hoogte gehouden van relevante beleidsontwikkelingen en wet- en regelgeving. De organisatie voorziet de RvC van actuele en van belang zijnde informatie. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitoefenen heeft de raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. Het betrof onder andere de haalbaarheid van investeringen en financiële verplichtingen die projecten van grote omvang met zich meebrengen.

Werkzaamheden RvC

De raad heeft in het verslagjaar zeven reguliere vergaderingen gehouden en een aantal ingelaste vergaderingen in verband met het onderzoek naar splitsing van Woongroep Marenland. Bij alle vergaderingen was de Bestuurder aanwezig. Op de momenten waarop de behandeling van de jaarstukken en de specifieke financiële beleidskwesties aan de orde waren, gebeurde dit in aanwezigheid van de manager bedrijfsvoering en vastgoed en de accountant.

Tijdens de vergaderingen zijn de volgende zaken goedgekeurd/vastgesteld:

- Reglement van de Raad van Commissarissen Goud Wonen.
- Visie op Toezicht en bestuur Goud Wonen.
- Investeringsstatuut en Procuratie- en Mandateringsregeling Goud Wonen
- Integriteit en Klokkenluidersregeling Goud Wonen.
- Jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2022
- Begroting 2024
- Strategisch Voorraad Beleid (actualisatie)
- Prestatieafspraken en POP bestuurder
- Prestatieafspraken gemeente Het Hogeland
- Huurverhoging 2023
- Vergoeding leden RvC 2023
- Beoordeling en Beloning Directeur Bestuurder
- Voorstel van Ontstentenis en Belet
- Realisatie nieuwbouw 7 woningen Departementsstraat
- Realisatie nieuwbouw 17 gezinswoningen en 12 levensloopgeschikte woningen fase 1A Wilgenbos
- Realisatie nieuwbouw 19 kleine gezinswoningen en 16 levensloopgeschikte woningen fase 4A Hunsingoweg e.a.
- Verhoging investeringsbudget fase 1A versterkingsopgave Wilgenbos
- Gunning projectfase 1A Wilgenbos
- Toevoeging 9 woningen Snik 33 tot en met 43, 53, 55, 57 aan fase 2A Menkema
- Investeringsvoorstel fase 2a en 2a+ (9 woningen Snik)
- Sloopbesluit fase 1B Wilgenbos
- Realisatie nieuwbouw 12 gezinswoningen en 10 levensloopgeschikte woningen fase 1B Wilgenbos
- Sloopbesluit fase 2A Menkema (51 woningen, inclusief 9 woningen Snik)
- Sloopbesluit fase 4a Uithuizen Noord (37 woningen)
- Realisatie nieuwbouw 19 kleine gezinswoningen en 16 levensloopgeschikte woningen fase 4A Hunsingoweg e.a.

Marenland

In een afzonderlijke vergadering op 16 oktober 2023 hebben de besturen en commissarissen van de Woongroep Marenland, en de 'ontvangende corporaties' hun handtekening gezet voor de herverdeling van het bezit van Marenland.(zie foto)



Foto: Handtekening moment herverdeling bezit Marenland.

Onderstaande onderwerpen zijn aan de orde geweest

- Governance Code 2020
- Governance Inspectie
- Beoordelingsbrief WSW
- Visiedocument Goud Wonen
- De meer jaren prognose 2023 – 2027
- De managementletter 2023
- Uitwerking aanbevelingen uit Visitatie 2020
- Relatie met Huurdersvereniging
- Integriteit
- Presteren naar vermogen
- Het Aardbevingsdossier ook in relatie tot krimp
- Resultaat Aedes Benchmark
- Personeel en bezetting
- Samenwerkingsverbanden
- Projecten
- Uitvoeringsplan versterking Goud Wonen
- Voortgangsrapportages en MT-verslagen
- Bijeenkomst kr8-corporaties over afgestemd strategisch voorraadbeleid
- Bijeenkomsten over Splitsing Woongroep Marenland
- Overige bezochte bijeenkomsten

De voorzitter van de RvC heeft intensief overleg gevoerd met de bestuurder over de organisatiestructuur en de vergaderagenda. De voorzitter van de RvC woonde een overleg van de bestuurder bij met de wethouder van de gemeente Het Hogeland.

Conform de wettelijke voorwaarden zijn twee leden van de RvC benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen HOU en HvDD tot huurderscommissaris. De RvC is een collectief orgaan dat zonder last of ruggenspraak fungeert. Huurdercommissarissen worden niet aangestuurd door en zijn geen verantwoording verschuldigd aan de huurdersorganisatie die hen hebben voorgedragen. Wel mag van een huurderscommissaris verwacht worden dat hij of zij het vertrouwen heeft van de huurdersorganisatie en bij afweging van de verschillende belangen in het bijzonder ook kijkt naar de belangen van de huurders.

Met HvDD bestaat een moeizame verstandhouding die voortvloeit uit matige adviezen van een adviseur van de Woonbond gecombineerd met een bestuur dat niet berekent is op zijn taken.

In het verslagjaar hebben de huurdercommissarissen twee keer overlegd met de huurdersvereniging. De huurderscommissarissen deden in de RvC vergaderingen verslag van de besprekingen met de huurdersvereniging.

Zelfevaluatie

Het in 2017 opgestelde visiedocument "Visie op toezicht en bestuur" van de SUW is de basis voor een externe en interne evaluatie. Deze is na de fusie met De Delthe tot Goud Wonen vernieuwd. De zelfevaluatie heeft in 2023 onder externe begeleiding plaatsgevonden.

De RvC is verantwoordelijk voor haar eigen functioneren en beslist over benoeming, schorsing en ontslag van zijn eigen leden, met inachtneming van wat in de wet en de statuten daarover is bepaald. De kwaliteit wordt beoordeeld tijdens de jaarlijkse bespreking van het eigen functioneren, dan wel tijdens de wettelijk verplichte tweejaarlijkse externe evaluatie.

Over 2023 heeft de zelfevaluatie onder leiding van een externe partij (Robert Reekers van Connectorr) plaatsgevonden. Aan de hand van een aantal interviews bij de leden van de raad en de bestuurder zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. De aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen zijn de;

- de opgave in het aardbevingsgebied;
- de ontwikkeling van de organisatie na de fusie tot Goud Wonen;
- de splitsing en het verkrijgen van bezit van Marenland;
- de belasting van het personeel.

Relatie tussen RvC en bestuur

De relatie tussen bestuurder en RvC was open en constructief. Het periodiek overleg met de voorzitter van de raad en de bestuurder verloopt vanuit beide partijen naar volle tevredenheid. Er is vanuit de RvC sprake van gepaste distantie en betrokkenheid. Kritiek is constructief en hanteerbaar. Er is tegenkracht op een faire manier. Dit is ook besproken en vastgelegd in de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

Oordeel RvC op het functioneren van Goud Wonen

In 2023 is wederom duidelijk geworden welke uitdagingen en opgaven op ons af komen. Dit zal de komende jaren niet veranderen. De noodzaak van de fusie heeft dit nog eens duidelijk gemaakt en laat ook zien hoe Goud Wonen nog beter in staat is om de komende opgaven op te pakken. De RvC constateert dat Goud Wonen nu een stabiele organisatie is die zowel financieel, bestuurlijk en organisatorisch haar zaken op orde heeft en in control is, met ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. De raad blijft conform haar rol, met het oog voor het behoud van de continuïteit in de dienstverlening deze ontwikkelingen nauwlettend volgen.

Uithuizen, 24 juli 2024

Ondertekend door de leden van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2023

Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming en bedragen in euro)

	Toelichting	31-12-2023		31-12-2022	
		€		€	
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	160.864.362		180.504.455	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.806.194		7.715.216	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	14.073.844		3.215.690	
Totaal van vastgoedbeleggingen			180.744.400		191.435.362
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.380.552		482.576	
Totaal van materiële vaste activa			1.380.552		482.576
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering(en)	3.1	168.111		419.934	
Totaal van financiële vaste activa			168.111		419.934
Totaal van vaste activa			182.293.063		192.337.872
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	172.973		-	
Overige voorraden	4.2	-		2.245	
Totaal van voorraden			172.973		2.245
Vorderingen					
Huurdebiteuren	5.1	81.927		56.854	
Overige vorderingen	5.2	-		1.116.785	
Overlopende activa	5.3	110.361		75.737	
Belastingen en premies soc verz	5.4	288.741		401.210	
Totaal van vorderingen			481.029		1.650.586
Liquide middelen	6		27.823.939		15.878.803
Totaal van vlottende activa			28.477.941		17.531.635
Totaal activa			210.771.002		209.869.507

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
Passief			
Eigen vermogen			
	7		5
Stichtingskapitaal			50
Wettelijke en statutaire reserves			106.665.751
Herwaarderingsreserve	7.1	88.012.743	53.169.216
Overige reserves	7.2	71.822.279	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	-18.751.967	
Totaal van het eigen vermogen		141.083.055	159.835.022
Vorzieningen			
	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	224.005	222.639
Totaal van voorzieningen		224.005	222.639
Langlopende schulden			
	9		
Schulden/leningen overheid	9.1	150.634	163.708
Banken	9.2	27.164.108	29.614.554
Overige schulden	9.3	-	22.987
Totaal van langlopende schulden		27.314.742	29.801.249
Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	10		
Schulden aan banken	10.1	2.463.520	2.975.943
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	1.365.114	327.746
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	316.119	492.326
Overlopende passiva	10.4	37.831.836	15.804.743
Overige schulden	10.5	172.612	409.839
Totaal van kortlopende schulden		42.149.201	20.010.597
Totaal passiva		<u>210.771.002</u>	<u>209.869.507</u>

Winst- en verliesrekening over 2023

	Toelichting	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		€	€
Huuropbrengsten	11	9.802.993	9.868.470
Opbrengsten servicecontracten	12.1	118.899	192.297
Lasten servicecontracten	12.2	-149.482	-206.735
Overige vergoedingen	12.3	23.877	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.036.210	-1.053.344
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-2.373.742	-2.835.108
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	<u>-1.568.110</u>	<u>-1.547.415</u>
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.818.225	4.418.165
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.388.900	666.936
Toegerekende organisatiekosten		-25.661	-3.937
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-1.578.901</u>	<u>-545.619</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-215.662	117.380
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-	2.881.876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-20.850.732	-6.686.331
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-20.850.732	-3.804.455
Opbrengsten overige activiteiten		-	967.383
Kosten overige activiteiten		<u>-</u>	<u>-17.486</u>
Totaal van overige activiteiten		-	949.897
Overige organisatiekosten	20	-217.802	-545.460
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-34.075	-104.880
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		30.398	6.530
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-512.320</u>	<u>-707.688</u>
Totaal van financiële baten en lasten	22	<u>-481.922</u>	<u>-701.158</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		-17.981.968	329.489
Belastingen	23	<u>-769.999</u>	<u>-484.831</u>
Totaal van resultaat na belastingen		<u><u>-18.751.967</u></u>	<u><u>-155.342</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2023

(Volgens de directe methode)

	2023		2022
	€		€
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huurontvangsten	9.787.392		9.866.023
Vergoedingen	142.776		109.244
Overheidsontvangsten	-		951.150
Overige bedrijfsontvangsten	27.102.410		4.576.373
Ontvangen interest	363		5.620
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>37.032.941</u>		<u>15.508.410</u>
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	-		-
Betalingen aan werknemers	-1.172.164		-1.124.032
Onderhoudsuitgaven	-5.876.670		-2.426.368
Overige bedrijfsuitgaven	-3.436.662		-3.041.124
Betaalde interest	-552.904		-562.426
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-8.761		-3.058
Verhuurderheffing	-		-322.281
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-10.462		-589
Vennootschapsbelasting	-626.992		-937.735
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-11.684.614</u>		<u>-8.417.614</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>25.348.327</u>		<u>7.090.796</u>
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.365.081		695.830
Verkoopontvangsten grond	-		12.158
(Des)investeringsontvangsten overig	20.622		-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>1.385.703</u>		<u>707.988</u>
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>			
Nieuwbouw huur	-10.267.728		-7.121.242
Verbeteruitgaven	-1.093.406		-127.338
Investerings overig	-1.182.324		236.094
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-12.543.459</u>		<u>-7.012.485</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-11.157.756</u>		<u>-6.304.497</u>
<i>FVA:</i>			
Ontvangsten verbindingen	-		-
Ontvangsten overig	733.455		9.801.103
Uitgaven overig	-		-5.929
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>733.455</u>		<u>9.795.174</u>
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	<u>-10.424.300</u>		<u>3.490.676</u>
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Nieuwe te borgen leningen	-		638.986
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	<u>-</u>		<u>638.986</u>
<i>Uitgaven:</i>			
Aflossing geborgde leningen	-2.979.054		-2.046.398
Aflossing ongeborgde leningen	-		-196.684
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	<u>-2.979.054</u>		<u>-2.243.082</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.979.054</u>		<u>-1.604.097</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.348.327		7.090.796
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.424.300		3.490.676
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.979.054		-1.604.097
Totale kasstroom	<u>11.944.973</u>		<u>8.977.376</u>
Wijziging kortgeld	163		-23.527
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.878.803		6.924.954
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>27.823.939</u>		<u>15.878.803</u>

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De rubricering van de vergelijkende cijfers in de jaarrekening kan in sommige gevallen vanwege de vergelijkbaarheid zijn aangepast. Het beeld van de jaarrekening wijzigt door deze herrubriceringen niet.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Goud Wonen, statutair gevestigd in de Gemeente Het Hogeland (Schoolstraat 22, 9981 AN Uithuizen) bestaan uitsluitend uit activiteiten die passen binnen de doelstelling op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Het KvK-nummer van Goud Wonen is: 02036488

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Fusie

Ingangsdatum

Per 1 januari 2023 is Woningstichting Goud Wonen ontstaan uit de fusie tussen de Stichting Uithuizer Woningbouw en de Delthe, waarbij de Stichting Uithuizer Woningbouw de verkrijgende stichting is. De verdwijnende stichting de Delthe houdt op te bestaan en de verkrijgende stichting verkrijgt het hele vermogen van de verdwijnende stichting. Per 1 november 2023 is Woningstichting Goud Wonen gefuseerd met een deel van Stichting Marenland (in toelichting Balans en toelichting V en W afgekort tot ML), waarbij Goud Wonen de fusiedrager is. Er heeft een zuivere splitsing plaatsgevonden tussen de Stichting Marenland en vier andere corporaties. Naast Goud Wonen zijn dit Stichting Acantus, Stichting Wierden en Borgen en Woonstichting Groninger Huis. De splitsing en herverdeling zorgt voor een gebiedsgerichte en evenwichtige verdeling van de opgave, het vastgoed en het vermogen en de medewerkers over vier corporaties. In het eerste half jaar van 2023 is de splitsing en herverdeling van het vastgoed, de opgave en de medewerkers van Marenland naar de Verkrijgende corporaties verder uitgewerkt en uiteindelijk vastgelegd in een Akte bij de notaris.

Namen en beschrijvingen van de gefuseerde partijen:

- Stichting Uithuizer Woningbouw
- Stichting de Delthe
- Woningstichting Goud Wonen biedt goede en betaalbare woningen in de sociale huursector. Primair gericht op mensen met een lager inkomen.
- Stichting Marenland: de opdracht is veilig en betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

Wijze van verwerking van de fusie

De fusie betreft een juridische fusie en kan worden aangemerkt als een "samensmelting van belangen". De verwerking in de jaarrekening heeft plaatsgevonden onder toepassing van de "pooling of interest" methode. Deze methode heeft tot doel om te komen tot een verslaggeving van de fusiecorporatie die hetzelfde effect heeft als waren de afzonderlijke rechtspersonen op de oude voet doorgegaan, zij het nu in gemeenschappelijk eigendom. De samengevoegde activa en passiva zijn tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen in de fusiecorporatie.

Over boekjaar 2022 zijn door beide stichtingen aparte jaarrekeningen opgesteld. De vergelijkende cijfers zijn over 2022 pro forma aangepast.

Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van Goud Wonen en Marenland zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt niet tot aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2023:

Eigen vermogen per 31 december 2022 volgens jaarrekening 2022 van Goud Wonen € 159,8 miljoen
Eigen vermogen deel per 31 december 2022 volgens jaarrekening 2022 van Marenland € 16,9 miljoen
Aanpassing waardering € 0

Eigen vermogen per 1 januari 2023 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie € 159,3 miljoen

De aanpassingen hebben eveneens geen effecten op het pro forma resultaat 2022:
Resultaat 2022 volgens jaarrekening 2022 van Goud Wonen - € 774.951

Deelresultaat 2022 volgens jaarrekening 2022 van Marenland + € 153.990
Aanpassing waardering € 0

Resultaat 2022 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie - € 620.961

De jaarrekening van Goud Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van jaarrekeningen vormt de leiding van de rechtspersoon zich verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, dient de rechtspersoon de aard van de door de leiding gevormde oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen toe te lichten.

Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, dient de rechtspersoon de aard en omvang van onzekerheden die gebeurtenissen en omstandigheden omgeven te vermelden.

Alle uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie 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. Investeringsuitgaven 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.

Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Goud Wonen is enkel in het bezit van primaire financiële instrumenten.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Winst- en verliesrekening DAEB over 2023, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023, kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor zover voor de posten van de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht een zuivere splitsing tussen DAEB en Niet-DAEB kan worden gemaakt, heeft deze splitsing plaatsgevonden op basis van individuele beoordeling van de posten. Dit is het geval bij de resultaten uit verkoop van de vastgoedportefeuille, bij de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en bij de rentelasten.
- Voor alle overige posten van de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht heeft de verdeling plaatsgevonden op basis van de verhouding in de huuropbrengsten tussen DAEB en niet-DAEB.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

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.

Goud Wonen kwalificeert het DAEB vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Goud Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Het DAEB- en niet DAEB-vastgoed wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van deze Regeling (handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting van de toepassing 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. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waar de reserve betrekking op heeft. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Omdat op marktwaarde gewaardeerd wordt, is er geen sprake van afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Goud Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Goud Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten, overige directe lasten en deels overige organisatiekosten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Goud Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Goud Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Aardbevingen

Goud Wonen heeft haar bezit volledig in het aardbevingsgebied in Noordoost-Groningen. Dit heeft effect op onder meer de bedrijfsvoering en daarmee de verantwoording in de jaarrekening. In deze paragraaf vermelden wij de effecten van de aardbevingen voor Goud Wonen. Er wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Als eerste wordt ingegaan op de risico's, de beheersing daarvan en de gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Goud Wonen geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe bijdragen) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). De AW en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Goud Wonen informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid genomen voor het herstel van de aardbevingssschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2022 gestart met de uitvoering van deze wet. Goud Wonen gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG/ NCG.

In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers zijn structureel genegeerd.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Goud Wonen heeft bezit in het aardbevingsgebied. In de balans is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen voor de marktwaarde van in totaal € 166,7 miljoen. (2022: € 188,2 miljoen)

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid voor het herstel van de aardbevingssschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. De wet mijnbouwschade Groningen is door het parlement vastgesteld en het Instituut Mijnbouwschade Groningen is gestart met de uitvoering. De SUW gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig worden vergoed.

3. Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Goud Wonen zelf afgehandeld en Goud Wonen krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed. Dit raakt de jaarrekening voor zowel de marktwaarde in verhuurde staat en hiermee ook de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Goud Wonen. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is er waardedalingsschade, maar aan de andere kant is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. De huurinkomsten staan in beginsel los van de waarde van het DAEB vastgoed. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar par. 1 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

Goud Wonen heeft nog geen volledig zicht op de aard en omvang van de schades als gevolg van aardbevingen, mede omdat de aardbevingen continu plaatsvinden. Het besluit van het Ministerie om te stoppen met de aardgaswinning in Groningen heeft geleid tot nieuwe normen voor en inventarisatie van de versterkingsoperatie. De bestaande afspraken worden na het nodige overleg en politiek debat uitgevoerd. Vanaf 2023 betekent dit voor Goud Wonen bijna 400 te slopen en nieuw te bouwen woningen. Dit vraagt een investeringsprogramma van oorspronkelijk ca. € 125 miljoen (dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Hiervoor ontvinge we € 95 miljoen euro aan subsidie van het NCG. Daarnaast is voor woningen die onder de versterking vallen maar niet gesloopt gaan worden een subsidie beschikbaar gesteld voor verbetering en verduurzaming voor een bedrag dat kan oplopen tot € 30.000 per woning.

6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Goud Wonen ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2023. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties en de lopende gesprekken en procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Goud Wonen heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van het jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Goud Wonen hier niet toe in staat zou zijn. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft vooralsnog geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Goud Wonen schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van de belasting op basis van het nominale belastingtarief. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico 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 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.

Voorzieningen

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde of actuele waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 was de maximale huurverhoging voor een sociale huurwoning 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Lonen, salarissen, pensioenlasten en sociale lasten

Lonen, salarissen, pensioenlasten en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Ultimo 2023 zijn er geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 140.000 (2022: € 130.606).

De pensioenregeling van Goud Wonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Goud Wonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise. Het pensioengevend salaris is gemaximeerd. De jaarlijkse premie komt deels voor rekening van de werkgever en deels voor rekening van de werknemer. 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 het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 128,8%. (ultimo 2022 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedroeg over 2023 131,5% (2022: 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Onderhoudslasten

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

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige directe operationele lasten bezit

De lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Overige organisatiekosten

De lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Goud Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

In de jaarrekening zijn enkele vergelijkende cijfers aangepast om het beeld van de jaarrekening te verbeteren, deze wijzigingen in de presentatie van de cijfers doen geen afbreuk aan het beeld van de jaarrekening en zien enkel op presentatie van de jaarrekening.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, worden de personeelskosten verdeeld op basis van een inschatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Ook de kosten van derden (uitzendkrachten) worden toegerekend. De afschrijvingskosten worden onder de overige bedrijfskosten opgenomen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed- beleggingen in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed- beleggingen in exploitatie	Totaal
	€	€	€
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	77.013.173	6.785.356	83.798.529
Cumulatieve herwaarderingen	104.832.269	1.904.992	106.737.262
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.340.987	-975.132	-2.316.119
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>180.504.455</u>	<u>7.715.216</u>	<u>188.219.671</u>
<i>Mutaties 2023</i>			
Investeringsen – uitgaven na eerste verwerking	263.503	6.870	270.372
Investeringsen - nieuwbouw	1.654.321		1.654.321
Buitengebruikstellingen en afstotingen tegen marktwaarde	-6.360.271	-1.306.920	-7.667.191
Overboekingen naar voorraden tegen marktwaarde	-	-172.973	-172.973
Aanpassing marktwaarde	-15.197.645	-436.000	-15.633.645
Totaal mutaties boekjaar	<u>-19.640.094</u>	<u>-1.909.022</u>	<u>-21.549.116</u>
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	77.562.585	5.776.374	83.338.959
Cumulatieve herwaarderingen	87.110.156	902.587	88.012.743
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.808.380	-872.767	-4.681.147
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>160.864.362</u>	<u>5.806.194</u>	<u>166.670.556</u>

De verkochte woning JF Kennedylaan 80 in Uithuizen is terug te vinden onder

4.1 Voorraad - vastgoed bestemd voor verkoop

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 de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. De full-versie maakt gebruik van zogeheten vrijheidsgraden. De vrijheidsgraden bij marktwaardering zijn onderdelen voor de waardering van woongelegenheden, waar van bepaalde parameters kan worden afgeweken van de modelmatige berekening (basisversie) uit het handboek marktwaardering.

Bij de bepaling van de marktwaarde voor Goud Wonen is gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur: De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
- Exit yield: Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar t=0.
- Leegwaarde: Voor de bepaling van de leegwaarde is getracht aansluiting te zoeken bij recente transacties van in meer of mindere mate vergelijkbare types.
- Leegwaardestijging: Voor de bepaling van de leegwaardestijging zijn de percentages afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde.
- Disconteringsvoet: Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object en de kasstromen. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld. Bij wooncomplexen wordt tevens gekeken naar de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters en de disconteringsvoet wordt getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen.

- Mutatiegraad en verkoopkans: Voor wat betreft mutatiekans wonen is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de door de opdrachtgever opgegeven 5-jaars historische mutatiegraad. Afwijkingen ten opzichte van de mutatiegraad in de vorige waardering zijn doorgevoerd overeenkomstig de afspraken uit het Generieke Parameter overleg.

In onderstaande tabel staan de onder- en bovengrenzen van de gehanteerde vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Woningen	BOG	Parkeren
Markthuur	€ 397 - € 1.708	€ 85 - € 125 per m2	€ 17,50 - € 55
Exit-Yield	4,34% - 11,38%	9% - 10%	6,5% - 7%
Disconteringsvoet			
- Uitponden	6,63% - 9,54%	n.v.t.	5,5% -6%
- Doorexpluiten	5,63% - 8,47%	7,75% - 9,2%	5,25% -5,75%
Leegwaarde	€ 86.961 - € 491.781	n.v.t.	€ 5.000 - € 14.000
Mutatatiegraad			
- Uitponden	5,00% - 12,13%	n.v.t.	12%
- Doorexpluiten	5,00% - 12,00%	n.v.t.	12%

Schattingwijziging

In 2023 hebben er geen schattingwijzigingen plaats gevonden.

Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken. De taxateur hanteert een bandbreedte (+/- 10%) bij de waardering, waardoor deze kan afwijken van de actuele waarde.

Het verloop van de marktwaarde ziet er als volgt uit:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Waarde 2022	156.358.385	3.068.580	159.426.965
Voorraadmutaties	17.233.978	3.189.942	20.423.919
Vastgoedgegevens	842.859	-9.552	833.307
Methodische wijzigingen	-3.292.135	-66.369	-3.358.503
Marktontwikkelingen	-10.278.726	-203.435	-10.482.160
Waarde 2023	160.864.362	5.979.166	166.843.528

Deze tabel sluit aan met marktwaardetabel uit TMS (Taxatie Management Systeem) en is inclusief de verkochte JF Kennedylaan 80 in Uithuizen.

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:

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	1960 – 1969
Meergezinswoning	1970 – 1979
Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
Eengezinswoning	2023
Meergezinswoning	2023

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	-	-	-	-	-	-
Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	7	7	7	688	7	7
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	-	-	-	-	-	-
Achterstalling onderhoud per vhe	-	-	-	-	-	-

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Goud Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Verzekeraars werken voor de verhuureenheden niet met verzekerde bedragen per verhuureenheid. Schades zijn verzekerd, mits het object voldoet aan de definitie van een verhuureenheid. Bovendien is geclausuleerd dat er geen onderverzekering kan plaatsvinden.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1425 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 62 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 211,5 miljoen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Goud Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Goud Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 83.596.366.

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 4.458.001. Dat is inclusief de verkochte woning Kennedylaan 80.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven (in € 1.000):

In deze tabel is rekening gehouden met de verkochte niet Daeb woning Kennedylaan 80. Deze is terug te vinden onder 4.1 vastgoed bestemd voor voorraad.

	DAEB	niet DAEB	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2023	160.864	5.806	166.671
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscena	-8.155	-285	-8.440
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-42.281	-1.068	-43.349
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-18.169	-97	-18.266
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-8.664	-45	-8.709
Beleidswaarde per 31 december 2023	83.595	4.311	87.907

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

In deze stap wordt het doorexploiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit. Dat betekent dat uitponden wordt omgezet naar door exploiteren.

Daarnaast wordt in de eindwaardeberekening een eventuele exit-yield vervangen door de eindwaardeberekening conform het waarderingshandboek. Dit geldt ook voor Goud Wonen, aangezien de Full-waardering heeft plaatsgevonden.

2. Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

In deze stap wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur. Dit is de huur die gebruikt wordt wanneer een woning muteert. Voor de bepaling van de beleidshuur wordt het huurbeleid van de SUW gebruikt. Deze stap heeft ook een effect op de huren en op de verhuurderheffing

3. Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Corporaties hanteren een andere interne onderhoudsnorm, dan is opgenomen in de marktwaarde. Om het effect hiervan inzichtelijk te maken, dient de onderhoudsnorm te worden aangepast voor een correcte berekening van de beleidswaarde.

Verdubbeling onderhoud in eindwaarde (de verouderingsopslag)

Conform dit handboek wordt in de eindwaardeberekening verondersteld dat vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd.

4. Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Naast een afwijkende onderhoudsnorm kennen corporaties in de meeste gevallen ook extra uitgaven ten behoeve van de exploitatie. Om die reden kunnen de kosten voor het beheer van de corporatie ook afwijken van de marktwaarde gehanteerde normen.

Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

Vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	DAEB	Niet DAEB
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	3.215.690	-
Van creditzijde (voorziening ORT)		
Saldo per 1 januari 2023	<u>3.215.690</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	12.512.475	-
Naar vastgoed in exploitatie	-1.654.321	-
Voorziening ORT		
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>14.073.844</u>	<u>-</u>

In 2023 werden 7 woningen aan de Departementstraat/ Schoolstraat opgeleverd en in exploitatie genomen voor een bedrag van € 1.654.321

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bedrag aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2023 bedraagt € 0.

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	€	
Boekwaarde per 1 januari 2022	482.576	482.576
<i>Mutaties</i>		
Investerings	986.280	951.043
Desinvesteringen	-35.237	-
Afschrijving desinvesteringen	19.608	-
Afschrijvingen	-72.675	-53.068
Totaal mutaties 2023	<u>897.976</u>	<u>897.975</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.380.552</u>	<u>1.380.551</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	10 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

Er is een latente belastingvordering gevormd voor het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde). De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 1.911.838, de toegepaste disconteringsvoet is 1,54% en de gemiddelde looptijd bedraagt 3 jaar. De verwachting is dat er in het komende jaar geen verrekenbare verschillen zullen zijn.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	419.934	419.934
Voorziening i.v.m. afschrijvingspotentieel		
Afloop	-251.823	-
Overige mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>168.111</u>	<u>419.934</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal belastinglatenties	<u>168.111</u>	<u>419.934</u>

2.2 Overige vorderingen

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
	€	€
boekwaarde per 1 januari	-	-
Af: verkopen	-	-
Bij: overheveling van woningen in exploitatie	172.973	-
Boekwaarde per 31 december	<u>172.973</u>	<u>-</u>

Per ultimo 2023 is één woning woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Voor deze woning waren op balansdatum concrete verkoopplannen.

4.2 Overige voorraden

	2.245	2.245
Voorraad klein materiaal vrijval	-2.245	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>2.245</u>

5. Vorderingen

	31-12-2023		31-12-2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	81.927	-	56.854	-
vertrokken huurders	-	-	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	-	-	1.593.732	-
	<u>81.927</u>	<u>-</u>	<u>1.650.586</u>	<u>-</u>

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Huurdebiteuren	158.527	56.854
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-76.600</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>81.927</u></u>	<u><u>56.854</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,8% van de nettojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Belastingen en premies van sociale verzekering		
Subsidies BZK SUW		1.078.365
overige debiteuren DD		38.420
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.116.785</u></u>

5.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten SUW		22.197
Vooruitbetaalde kosten DD		1.654
Interne doorbelastingen verdeling ML		17.045
loperlopende posten verdeling ML		34.841
Overlopende activa	110.361	
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>110.361</u></u>	<u><u>75.737</u></u>

5.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Belastingen en premies van sociale verzekering	288.741	401.210
	<u><u>288.741</u></u>	<u><u>401.210</u></u>

6. Liquide middelen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Kas	486	562
Bank	27.823.453	15.878.241
Totaal per 31 december	<u><u>27.823.939</u></u>	<u><u>15.878.803</u></u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking aan Goud Wonen.

7. Eigen vermogen

Stichtingskapitaal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Waarde per 1 januari	5	5
Overige vermogensmutatie fusie	-5	
	<u>-</u>	<u>-</u>
Waarde per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>5</u></u>

Wettelijke en statutaire reserves

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Waarde per 1 januari	50	5
Overige vermogensmutatie fusie	-50	
	<u>-</u>	<u>-</u>
Waarde per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>5</u></u>

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	106.665.751	
Overige vermogensmutaties	71.511	
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-18.724.519	-
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde		
Boekwaarde per 31 december	<u><u>88.012.743</u></u>	<u><u>106.665.751</u></u>

In de toelichting wordt uiteengezet, of en op welke wijze in samenhang met de herwaarderingsrekening wordt gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

7.2 Overige reserves

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	53.169.216	
Overige vermogensmutatie	-71.511	
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	18.724.519	-

Overige vermogensmutatie fusie	55	
Boekwaarde per 31 december	<u>71.822.279</u>	<u>53.169.216</u>

7.3 Resultaat boekjaar

Resultaat boekjaar	<u>-18.751.967</u>
--------------------	--------------------

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 van SUW, de Delthe en Marenland zijn afzonderlijk vastgesteld in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en Raad van Toezicht in juni 2023. De vergaderingen hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

In de statuten van Goud Wonen is niet opgenomen hoe de bestemming van het resultaat moet worden verwerkt. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 18.751.967 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	222.639	-
reclassificatie naar activa in ontwikkeling		
Saldo 1 januari	<u>222.639</u>	<u>-</u>
Dotatie project 10 woningen Arp Schnitgerhof	1.366	216.745
Jubileumvoorziening oud ML	-	5.894
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>224.005</u>	<u>222.639</u>

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden/leningen overheid en banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid en banken is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	32.754.205	35.223.123
Bij: nieuwe leningen	0	
Af: aflossingen	-2.975.943	-2.468.918
Boekwaarde per 31 december	<u>29.778.262</u>	<u>32.754.205</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.463.520	-2.975.943
Saldo per 31 december	<u>27.314.742</u>	<u>29.778.262</u>
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	536.478	1.934.500
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	26.778.264	27.843.762

Borging door WSW

Per ultimo 2023 is er in totaal voor het gehele schuldrestant borging verstrekt door het WSW.

WSW-obligo

De omvang van de hoofdsom van de obligolening dient gelijk te zijn aan 2,6% van het geborgde schuldrestant per 31 december 2023. De actuele schuldrestant volgens het WSW bedraagt per 31 december 2023 € 29.762.000. De nieuwe hoofdsom van de obligolening is € 587.000.

De amenderingsovereenkomst tussen Goud Wonen en het WSW werd in november 2023 getekend. Hierin werd de obligolening verhoogd naar 587.000. In 2023 betaalde Goud Wonen € 41.449 obligoheffing.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen per 31-12-2023 is: € 29.195.976 (2022: € 28.939.338).

Uitgangspunten

Marktwaarde:

Algemeen:

* De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Basisrentelening:

* De marktwaarde is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagerherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagerherziening

* De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.

Renteconversie:

* De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.

Roll-over lening:

* Wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

Duration:

Algemeen:

* Voor leningen die in de toekomst worden gestort, wordt de individuele duration niet berekend (n.v.t.).

* De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve.

Basisrentelening:

* De duration is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagerherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagerherziening.

* De duration wordt berekend tot einde looptijd.

Renteconversie:

* De duration wordt berekend tot renteconversie.

Roll-over lening:

* Roll-over leningen met variabele hoofdsom zijn voor de volledige hoofdsom ingerekend.

* De duration van roll-over leningen is nul.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet over de totale leningportefeuille is 2,05% (2022: 2,34%)

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

Dit bedrag heeft betrekking op ontvangen waarborgsommen. In 2023 is het restant waarborgsommen terugbetaald of afgeboekt.

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.987	
Bij: toevoegingen	-	
Af: aflossingen	-22.987	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>22.987</u>

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
10.1 Schulden aan banken	2.463.520	2.975.943
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.365.115	327.746
10.3 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	316.119	492.326
10.4 Overlopende passiva	37.831.837	15.804.743
10.5 Overige schulden	<u>172.612</u>	<u>409.839</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u><u>41.976.590</u></u>	<u><u>19.600.758</u></u>

10.1 Schulden aan banken

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.463.520	2.975.943
Overige schulden aan banken	-	-
Totaal schulden aan banken	<u><u>2.463.520</u></u>	<u><u>2.975.943</u></u>

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u><u>1.365.115</u></u>	<u><u>327.746</u></u>

10.3 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Het saldo van de schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Verlegde BTW	258.372	248.679
Pensioenpremie	3.308	7.216
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	54.438	26.923
Vennootschapsbelasting	-	<u>209.509</u>
Totaal schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u><u>316.119</u></u>	<u><u>492.326</u></u>

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Niet vervallen rente	305.187	190.540
Vooruitontvangen huren	135.272	111.163
Saldo vakantiedagen	66.000	15.000
Vooruitontvangen IMG schadevergoedingen	1.109.890	726.745
Vergoeding huurders bijk kosten herstel aard b schade	-	27.115
Vooruitontvangen subsidie BZK voor verbetering/verduurzaming van het bezit	4.283.515	4.114.917
tussenrekening fusie	-	-6.941
Vooruitontvangen bijdrage NCG versterkingsopgave	29.173.848	7.754.179
Vooruitontvangen bedragen H3V	735.706	735.706
beëindigingsovereenkomst	-	-
NAM VSO waardedaling	1.731.098	1.731.098
Verduurzamingsbijdrage NAM	155.200	155.200
Overlopende passiva ML posten	136.120	250.021
Totaal overlopende passiva	<u><u>37.831.837</u></u>	<u><u>15.804.743</u></u>

10.5 Overige schulden

Overige schulden	<u>172.612</u>	<u>409.839</u>
Totaal	<u><u>172.612</u></u>	<u><u>409.839</u></u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet Goud Wonen aan de eisen van kredietwaardigheid. Het borgingsplafond is voor 2023 door het WSW vastgesteld op € 38.847.000. In de beoordeling is rekening gehouden met de overname van woningen en leningen van Marenland.

Pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Goud Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

* Er is sprake van een middelloonregeling.

* Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

* De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van

gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Jubileumuitkeringen

RJ richtlijn 271 vereist dat de rechtspersoon een voorziening moet opnemen voor onder andere uitgestelde beloningen. Hieronder vallen ondermeer jubileumuitkeringen en sabbatical leave. Ultimo 2023 gaat het om een bedrag van ca. € 10.000,- voor de jubileumuitkeringen (2022: € 4.381 oud SUW). Vanwege het geringe belang is dit niet als voorziening verantwoord.

Obligolening

Goud Wonen sloot in 2023 een obligolening af voor een bedrag van € 587.0000. Via een amenderingsovereenkomst werd de lening verhoogd naar maximaal € 587.000.

Financiële instrumenten

GoudWonen maakt alleen gebruik van primaire financiële instrumenten en dus niet van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Goud Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Risicobeheersing

In het bestuursverslag (hfdst 2.8) wordt een toelichting gegeven op het risicomangement binnen Goud Wonen, inclusief de actualisatie daarvan in 2023.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Wilgenbos Uithuizen - 29 woningen

In het kader van de versterkingsopgave zijn in 2022 de bewoners van 31 woningen aan de Wilgenbos verhuisd. De woningen zijn begin 2023 gesloopt. In 2024 zullen hier 29 nieuwbouwwoningen voor terug komen. De woningen worden gebouwd door Bouwgroep Dijkstra Draisma BV. In 2022 is de aanneemovereenkomst getekend, met een totale investeringsverplichting van € 8.507.510 (inclusief BTW). Per 31 december 2023 resteert er nog een investeringsverplichting van bijna € 4.500.000 De woningen zullen naar verwachting in 2024 worden opgeleverd.

Ambachtschoolstraat Uithuizen - 17 woningen

In 2023 is een aannemingsovereenkomst getekend met VDM voor de bouw van 17 woningen aan de Ambachtschoolstraat in Uithuizen. De totale investeringsverplichting bedraagt € 4.626.320 (incl BTW). Van dit bedrag was per 31-12-2023 € 2.979.894 gefactureerd. Per 31-12-2023 resteert dus nog een investeringsverplichting van € 1.646.426 (incl BTW). De woningen worden naar verwachting in 2024 opgeleverd.

Nieuwbouw fase 4a Uithuizen - 21 woningen

In 2023 is een aannemingsovereenkomst getekend met Heijmans Woningbouw Noord voor de bouw van 21 woningen in bouwplan fase 4a in Uithuizen. De totale investeringsverplichting bedraagt € 5.396.600 (incl BTW). De bouw is begin 2024 gestart, per 31-12-2023 resteert dus nog een investeringsverplichting van € 5.396.600 (incl BTW). De woningen worden naar verwachting eind 2024 opgeleverd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het traject met Woongroep Marenland, dat elders in dit verslag beschreven staat, vergt sinds februari 2023 veel tijd en energie en heeft veel impact, niet alleen op medewerkers maar ook op de bedrijfsvoering. De verwachting is dat dit in de loop van 2024 is opgelost en de overgenomen woningen volledig zijn geïntegreerd in het bezit van Goud Wonen.

In mei 2024 is er een voorlopige verkoopovereenkomst gemaakt voor het kantoorpand aan de Raadhuisstraat 5 in Usquert. De overeengekomen verkoopprijs bedraagt € 645.000. Op 2 september 2024 zal de akte passeren.

Verder hebben na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden, die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en die verwerking en/of toelichting in de jaarrekening 2023 behoeven.

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

11. Huuropbrengsten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	9.719.836	9.961.786
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>16.504</u>	<u>-</u>
	9.736.339	9.961.786
Af: huurderiving wegens leegstand	343.101	248.387
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>9.393.239</u>	<u>9.713.398</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	240.308	157.682
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	240.308	157.682
Af: huurderiving wegens leegstand		9.013
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>240.308</u>	<u>148.669</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>9.633.547</u>	<u>9.862.067</u>
Huurinkomsten wisselwoningen		
- Te ontvangen netto huur	<u>169.446</u>	<u>6.403</u>
Totaal huurinkomsten wisselwoningen	<u>169.446</u>	<u>6.403</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>9.802.993</u>	<u>9.868.470</u>
12.1. Opbrengsten servicecontracten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	118.899	192.297
Af: Opbrengstenderiving	<u>118.899</u>	<u>192.297</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>118.899</u>	<u>192.297</u>
12.2. Lasten servicecontracten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	-149.482	-206.735
Af: Opbrengstenderiving	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>-149.482</u>	<u>-206.735</u>
12.3. Overige vergoedingen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	23.877	-
Totaal overige vergoedingen	<u>23.877</u>	<u>-</u>
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheers- en administratiekosten	-237.591	-21.563
Automatiseringskosten	-295.295	-74.649
Huisvestigingskosten	-108.974	-49.083
Kosten communicatie		-23.867
Kosten kantoorbenodigdheden en porti		-23.550
Advieskosten ML	-128.572	-43.019
Personeelskosten ML	22.825	-14.532
Advieskosten fiscaal	-44.619	-9.537
Overige advieskosten	-166.087	-40.576
Kosten huurdersorganisatie	-62.922	-34.615
Overige personeelskosten	-178.643	-32.509
Overige organisatiekosten DD		-125.813
Overige beheerskosten	<u>-90.297</u>	<u>-39.674</u>
Subtotaal beheerskosten	<u>-1.290.175</u>	<u>-532.987</u>
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-746.035	-520.357
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-2.036.210</u>	<u>-1.053.344</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.100.608	-799.014
Onderhoudslasten (cyclisch)	-1.582.351	-1.668.644
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-440.783	-367.450
Verrekening E gelden	<u>1.750.000</u>	
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-2.373.742</u></u>	<u><u>-2.835.108</u></u>

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Planmatig onderhoud	-1.582.351	-1.668.644
Materiaalverbruik	-15.749	-40.242
Doorbelastingen	11.637	
VvE onderhoud	-153.320	
Klachtenonderhoud	-1.428.601	-493.583
Mutatieonderhoud	-466.992	-55.775
Contractonderhoud	-47.583	-209.414
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-440.783	-367.450
Verrekening E gelden	<u>1.750.000</u>	
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-2.373.742</u></u>	<u><u>-2.835.108</u></u>

Van het totale onderhoud heeft € 5.683 betrekking op het Niet-Daeb bezit.

E- gelden

Omdat we toch graag de gelden vóór 1 september 2024 ingezet willen hebben is er voor nu voor gekozen om € 1.750.000 t.g.v. het onderhoud te brengen.

De subsidieregeling staat toe onderhoudskosten aan te merken mits deze voldoen aan de gestelde gebouweisen uit de beschikking. Bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie (binnen 22 weken ná 1 september 2024) zullen deze uitgaven worden onderbouwd met de onderliggende gevraagde stukken. Ondanks dat de subsidie pas na 2024 formeel wordt toegekend beschouwen wij het verantwoorde bedrag van € 1.750.000 als gerealiseerde subsidie in verslagjaar 2023.

Het saldo E gelden wat nu overblijft (afgerond € 2,2 milj) kan worden ingezet voor de verduurzaming 2024.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Heffingen:		
Belastingen	-436.452	-420.600
Verzekeringen	-55.369	-53.858
Contributies		-15.225
Afschrijvingen	-25.051	-47.296
Overige heffingen	-17.329	-10.684
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-678.270	-208.789
Toegerekende org kosten		-168.608
Subtotaal heffingen	<u>-1.212.472</u>	<u>-925.060</u>
OZB	-355.638	-306.760
Verhuurderheffing	-	-315.595
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-1.568.110</u></u>	<u><u>-1.547.415</u></u>

Honoraria accountantsorganisatie:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	-81.339	-79.860
Fiscale adviesdiensten	<u>-44.619</u>	<u>-49.206</u>
	<u><u>-125.958</u></u>	<u><u>-129.066</u></u>

De accountantskosten worden toegerekend aan het boekjaar waarvoor de werkzaamheden worden uitgevoerd.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit (J Cohenstraat 3B)	286.400	155.311
Af: direct toerekenbare kosten		-595
Af: boekwaarde	-271.981	-104.176
Af: toegerekende organisatiekosten	-3.943	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>10.475</u>	<u>50.540</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>10.475</u>	<u>50.540</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.102.500	256.587
Af: direct toerekenbare kosten		-2.767
Af: boekwaarde	-1.306.920	-264.389
Af: toegerekende organisatiekosten	-21.717	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>-226.137</u>	<u>-10.569</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-226.137</u>	<u>-10.569</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit		255.038
Af: direct toerekenbare kosten		-575
Af: boekwaarde		-177.054
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>-</u>	<u>77.409</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>77.409</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
17.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Ontvangst u.h.v. NAM waardedaling		3.825.680
Waardeverminderingen	-	-375.875
Terugname waardeverminderingen	-	-
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling		-567.929
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-</u>	<u>2.881.876</u>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	
Afname marktwaarde	<u>20.414.732</u>	<u>6.735.463</u>
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-20.414.732</u>	<u>-6.735.463</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	
Afname marktwaarde	<u>436.000</u>	<u>-13.421.794</u>
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-436.000</u>	<u>13.421.794</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-20.850.732</u>	<u>-6.686.331</u>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
Overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	-	967.383
Kosten overige activiteiten	-	-17486
Totaal van overige activiteiten	<u>-</u>	<u>949.897</u>

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Lonen en salarissen	-903.296	-852.959
Pensioenlasten	-107.341	-130.606
Sociale lasten	-138.493	-112.836
Dekking uren nieuwbouw ML		51.806
Ontvangen ziekengelden	13.186	
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-1.135.945</u>	<u>-1.044.595</u>
Totale kosten inhuur derden	<u>-729.144</u>	
Aantal werknemers einde boekjaar	18	19
Gemiddeld aantal FTE	16,2	15,6

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

20. Overige organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Incassokosten	-2.162	
Kosten jaarverslaggeving en control	-81.339	
Bestuurs- en toezichtskosten	-79.552	-78.129
Toegerekende overige organisatiekosten en afschrijvingen	-36.049	-464.578
Diverse bedrijfslasten	-18.700	-2.753
Totaal overige organisatiekosten	<u>-217.802</u>	<u>-545.460</u>

21. Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kosten leefbaarheid	-34.075	-104.880
	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>-34.075</u>	<u>-104.880</u>

De kosten bestaan o.a. uit kosten van energiebesparingsdagen georganiseerd t.b.v. de huurders en de tuindag.

22. Financiële baten en lasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.398	6.530
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.398	6.530
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-512.320	-589.414
Rentelasten rekening-courant		-23.212
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		-95.063
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-512.320</u>	<u>-707.688</u>
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-481.922</u>	<u>-309.556</u>

23. Belastingen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-723.058	-484.831
Acute vennootschapsbelasting (voorgaande jaren)	<u>204.882</u>	<u>-484.831</u>
	-518.176	
Latente vennootschapsbelasting bate / (last)	<u>-251.823</u>	<u></u>
	-251.823	
Totaal belastingen	<u><u>-769.999</u></u>	<u><u>-484.831</u></u>

Het saldo vennootschapsbelasting (voorgaande jaren) (een bate van € 204.882) is gebaseerd op de definitieve aangifte 2022 van oud SUW en oud de Delthe en een correctie op aangiftejaar 2018 voor SUW in verband met vermindering verhuurderheffing. De voorlopige aangifte 2022 was gebaseerd op een inschatting van de WOZ waarden per 31-12-2022. In de WOZ aanslag van begin 2023 zijn de definitieve WOZ waarden bekend geworden, deze zijn meegenomen in de definitieve aanslag 2022.

In de berekening van de acute vpb last in de jaarrekening 2023 is rekening gehouden met een inschatting van de WOZ waarde per 31-12-2023. Begin 2025 worden de definitieve WOZ waarden per 31-12-2023 bekend, pas dan kan de definitieve aangifte 2023 worden opgesteld.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is met 4,6% aanzienlijk lager dan het nominale belastingtarief. In onderstaande specificatie wordt uiteengezet welke correcties op het commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting zijn verwerkt om tot het belastbaar bedrag in de voorlopige aangifte vennootschapsbelasting te komen. De grootste correctie komt voort uit de waardeveranderingen. Dit zijn de mutaties in de marktwaarde, die fiscaal niet gevolgd worden. Door deze correcties wijkt het belastbaar bedrag sterk af van het commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen, waardoor de effectieve belastingdruk ook sterk afwijkt.

	<u>2023</u>
	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-17.981.968
Af:	
Correctie afschrijvingen activa in exploitatie	-223.911
Vorming herinvesteringsreserve	-227.677
Fiscaal correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-11.719
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	
Bij:	
Correctie waardeveranderingen	20.850.732
Fiscaal correctie waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	
Correctie resultaat verkopen	443.339
Fiscaal activering rente op projecten in ontwikkeling	
Beperkt aftrekbare kosten	6.466
Belastbaar bedrag	<u>2.855.262</u>
Belastingbedrag 19% over eerste € 200.000 (2022: 15% over eerste € 395.000)	38.000
Belastingbedrag 25,8% (2022: 25,8%) over het meerdere	685.058
Totaal acute vennootschapsbelasting (boekjaar)	<u>723.058</u>

Het verschil tussen de effectieve belastingdruk en de nominale belastingdruk kan als volgt worden toegelicht:

Winstbelasting obv het lokale belastingtarief	25,8%
Correcties voorgaande jaren	-1,1%
Impact niet opnemen tijdelijke verschillen	<u>-20,4%</u>
Effectieve belastingdruk	4,28%

Bezoldiging van bestuurder en Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2023 € 118.980 ten laste van Goud Wonen.
Goud Wonen bevindt zich in bezoldigingsklasse B Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 ad. € 119.000 geldt naar rato van duur en/of omvang van het dienstverband.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de "Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties" opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code van toepassing. De WNT2, ingegaan per 1 januari 2015, kent leden en voorzitters een hogere maximale vergoeding toe. Aan deze verruiming is door het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties een grens gesteld. Deze grens is ook van toepassing op Woningstichting Goud Wonen. In 2023 bedraagt het bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de RvC is € 17.850 en voor een lid RvC € 11.900.

De vergoeding van bestuurders bestaat uit een periodeik betaalde vergoeding en deze is als volgt te specificeren:

Directeur-Bestuurder	H. Oosting
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Gegevens 2023	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.984
Beloningen betaalbaar op termijn	15.996
Subtotaal	<u>118.980</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	<u>118.980</u>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.144
Beloningen betaalbaar op termijn	15.700
Subtotaal	<u>114.844</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
Bezoldiging	<u>114.844</u>

Vergoedingen RvC

	M. Becherer	H.E. Delicaat	E. de Haas	M. Looman	J. Dunning
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2023					
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Vergoeding	13.500	9.000	9.000	9.075	9.000
Totale bezoldiging 2023	13.500	9.000	9.000	9.075	9.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.500	9.000	9.000	9.075	9.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022					
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging 2022					
Vergoeding	11.654	7.805	8.500	8.500	8.500
Premie aansprakelijkheidsverzekering en overige kostenvergoeding					
Totale bezoldiging 2022	11.654	7.805	8.500	8.500	8.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.750	7.900	11.500	11.500	11.500

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	9.562.685	9.719.802
Opbrengsten servicecontracten	115.933	187.500
Lasten servicecontracten	-145.753	-201.578
Overige vergoedingen	23.281	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.985.417	-1.027.068
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.354.001	-2.806.011
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.528.994	-1.508.815
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.687.735	4.363.830
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	286.400	155.311
Toegerekende organisatiekosten	-3.943	-595
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-271.981	-104.176
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.475	50.540
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	2.881.876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.414.732	6.735.463
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.414.732	9.617.339
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-212.369	-531.854
Kosten Omtrent leefbaarheid	-33.225	-102.264
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.398	6.530
Rentelasten en soortgelijke kosten	-512.320	-707.688
Totaal van financiële baten en lasten	-481.922	-701.158
Totaal van resultaat voor belastingen	-17.444.038	12.696.434
Belastingen	-750.791	-472.736
Totaal van resultaat na belastingen	-18.194.829	12.223.698

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	240.308	148.669
Opbrengsten servicecontracten	2.966	4.797
Lasten servicecontracten	-3.729	-5.157
Overige vergoedingen	596	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-50.793	-26.276
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.741	-29.097
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-39.116	-38.600
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	130.490	54.335
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.102.500	511.625
Toegerekende organisatiekosten	-21.717	-3.342
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.306.920	-441.443
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-226.137	66.840
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-436.000	-13.421.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-436.000	-13.421.794
Opbrengsten overige activiteiten	-	967.383
Kosten overige activiteiten	-	-17.486
Totaal van overige activiteiten	-	949.897
Overige organisatiekosten	-5.433	-13.606
Kosten Omtrent leefbaarheid	-850	-2.616
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	-537.930	-12.366.945
Belastingen	-19.208	-12.094
Totaal van resultaat na belastingen	-557.139	-12.379.040

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	9.568.215	9.504.333
Vergoedingen	115.933	108.283
Overheidsontvangsten	-	903.672
Overige bedrijfsontvangsten	26.960.467	4.565.570
Ontvangen interest	359	5.540
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>36.644.974</u>	<u>15.087.398</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-1.143.148	-1.099.073
Onderhoudsuitgaven	-5.839.282	-2.394.993
Overige bedrijfsuitgaven	-3.331.845	-2.954.094
Betaalde interest	-552.904	-551.562
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.508	-2.905
Verhuurderheffing	-	-314.936
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-10.286	-589
Vennootschapsbelasting	-582.985	-922.965
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-11.467.958</u>	<u>-8.241.117</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>25.177.016</u>	<u>6.846.281</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	256.949	154.716
Verkoopontvangsten grond	-	12.158
(Des)investeringsontvangsten overig	20.622	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>277.571</u>	<u>166.874</u>
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	-10.267.728	-7.121.242
Verbeteruitgaven	-1.093.095	-127.338
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-1.182.284	241.068
<i>Totaal van verwerving van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-12.543.107</u>	<u>-7.007.512</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-12.265.536</u>	<u>-6.840.638</u>
<i>FVA:</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	733.455	9.668.790
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-5.929
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>733.455</u>	<u>9.662.861</u>
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	<u>-11.532.081</u>	<u>2.822.223</u>
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	638.986
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	<u>-</u>	<u>638.986</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.979.054	-2.046.398
Aflossing ongeborgde leningen	-	-196.684
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	<u>-2.979.054</u>	<u>-2.243.082</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.979.054</u>	<u>-1.604.096</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.177.016	6.846.281
Kasstroom uit (des)investerings	-11.532.081	2.822.223
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.979.054	-1.604.096
Totale kasstroom	<u>10.665.881</u>	<u>8.064.408</u>
Wijziging kortgeld	823.371	599.045
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.640.621	6.977.168
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>27.129.873</u>	<u>15.640.621</u>

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	219.177	361.690
Vergoedingen	26.843	961
Overheidsontvangsten	-	47.478
Overige bedrijfsontvangsten	141.943	10.803
Ontvangen interest	4	80
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	387.967	421.012
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-29.016	-24.959
Onderhoudsuitgaven	-37.387	-31.375
Overige bedrijfsuitgaven	-104.817	-87.030
Betaalde interest	-	-10.864
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.253	-153
Verhuurderheffing	-	-7.345
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-176	-
Vennootschapsbelasting	-44.007	-14.770
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-216.656	-176.496
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	171.311	244.516
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.108.132	541.114
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	1.108.132	541.114
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-311	-
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-40	-4.974
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-351	-4.974
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	1.107.781	536.140
<i>FVA:</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	132.313
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	132.313
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	1.107.781	668.453
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	-
<i>Uitgaven:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	171.311	244.516
Kasstroom uit (des)investerings	1.107.781	668.453
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Totale kasstroom	1.279.092	912.969
Wijziging kortgeld	-823.208	-622.572
Geldmiddelen aan het begin van de periode	238.182	-52.215
Geldmiddelen aan het einde van de periode	694.066	238.182

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

H. Oosting
Directeur Bestuurder

Uithuizen, 24 juli 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Mevrouw R. Mossel
Voorzitter

De heer J. Dunning
Lid

De heer E. de Haas
Lid

Mevrouw M. Looman-Struijs
Lid

De heer H.E. Delicaat
Lid

Uithuizen, 24 juli 2024

Overige Gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Goud Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.