



Goud Wonen



Jaarstukken 2024



Goud Wonen

Inhoud

	pagina
GEGEVENS Goud Wonen	3
INLEIDING	4
BESTUURSVERSLAG	5
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	16
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	33
 JAARREKENING	
Balans per 31 december 2024	40
Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2024	42
Kasstroomoverzicht	43
Waarderingsgrondslagen	44
Toelichting op de balans	54
Toelichting op de winst- en verliesrekening	65
Winst- en verliesrekening Daeb	73
Winst- en verliesrekening Niet-Daeb	74
Kasstroomoverzicht Daeb	75
Kasstroomoverzicht Niet- Daeb	76
Kengetallen	77
Ondertekening van de jaarrekening	78
 OVERIGE GEGEVENS	
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	79
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	79

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, Eppenhuizen, Rottum, Kantens en Stitswerd in de gemeente Het Hogeland.

Algemeen

1. Inleiding

2024 is een bijzonder jaar geweest. Het eerste volledige jaar na de fusie tussen de SUW en De Delthe en toevoeging van bezit van Marenland. En daarmee een echt overgangsjaar. Het samenvoegen van drie administraties heeft plaatsgevonden en verdere integratie van medewerkers uit 3 organisaties. En dat in een periode van veel activiteiten in het kader van het aardbevingsdossier en de verduurzaming. In 2024 heeft ook de visitatie plaatsgevonden. De visitatiecommissie en stakeholders hebben op bijzonder positieve wijze hun waardering uitgesproken voor de medewerkers van Goud Wonen, hun aanpak en hoe de organisatie nu is neergezet. De gebiedsgerichte aanpak in de versterking, de wijze waarop wij de bewoners betrekken bij de plannen en manier de medewerkers vol enthousiasme en pragmatisme te werk gaan is bewonderenswaardig te noemen.

We hebben in dit jaar ook de volgende stappen gezet met de interne organisatie. Er is een nieuw MT gekomen, een uitbreiding in formatie en we hebben een nieuw beleidsplan. Zo kunnen we de volgende fase voor Goud Wonen in gaan.

Met betrekking tot de versterkingsopgave loopt dit redelijk op schema. De projecten Wilgenbos, Ambachtsschoolstraat en Uithuizen Noord fase 1 zijn opgeleverd. In Zanderweer en in Kantens is in het voorjaar gestart met de nieuwbouw en dit zal in het voorjaar van 2025 opgeleverd worden. De voorbereiding van de volgende fases is opgestart en de eerste mensen zijn naar de wisselwoningen verhuisd.

Ook is in 2024 verduurzaming vol van start gegaan. In Uithuizen zijn de eerste 90 woningen naar label A gebracht en in de omliggende dorpen is hier eind 2024 een start mee gemaakt. Eerder was helaas niet mogelijk vanwege flora en fauna. Ook hier gaat het voor de eerste fase om ca 90 woningen.

De afdeling Klant en Wonen is gestart met een programma om de leefbaarheid en gemeenschapszin (Noaberschap) in de nieuwe wijken vanaf de basis aan te pakken. Wilgenbos is daar een mooi voorbeeld van.

De afdeling Bedrijfsvoering heeft in 2024 keihard moeten werken om de drie administraties samen te voegen en om alle projecten goed in kaart te brengen.

Bij de afdeling Vastgoed is een manager benoemd en zijn veel processen opgestart en uitgewerkt.

In 2023 zijn we gestart met de digitale factuurverwerking en in 2024 is het reparatieverzoekproces verder geautomatiseerd. Daarnaast is gestart met de voorbereiding voor het aanpassen van het verhuurmutatieproces. Zo zijn we in december overgegaan van het distributiemodel naar het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen nu zelf reageren op vrijgekomen woningen. Uiteraard wordt daarna op basis van objectieve criteria (zoals inschrijfduur) toegewezen. Dit alles vooruitlopend op Groningen Huurt. Het provinciale woonruimte verdeel systeem dat eind 2025 wordt ingevoerd.

We kunnen dus met recht spreken dat er bijzonder veel is gebeurd. Vol enthousiasme is keihard gewerkt om het uiteindelijk voor de huurder beter te maken. Vol trots kunnen we terugkijken op een bewogen jaar waarin veel is bereikt.

Harry Oosting,
Directeur-bestuurder

Uithuizen, 20 juni 2025

BESTUURSVERSLAG

1.1. Algemeen

De organisatie van Goud Wonen was eind 2024 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 destijds 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 2024 heeft de directeur-bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal PE punten in 2024	Aantal PE punten cumulatief	Nog te behalen PE punten tot en met 1-4-2025
H. Oosting	26	119,5	0

1.3. Raad van Commissarissen

In 2024 bestond de RvC uit 5 leden.

In januari 2024 heeft de voorzitter afscheid genomen en is in februari 2024 opgevolgd. Twee andere leden zijn per 1 november 2024 afgetreden en opgevolgd.

Het verslag en de beloning van de RvC wordt behandeld vanaf pagina 32.

1.4. Personeel

1.4.a. Personeelssamenstelling

In 2024 is het personeelbestand van Goud Wonen iets gegroeid. De oud Marenland collega's zijn inmiddels volledig geïntegreerd over de verschillende afdelingen bij Goud Wonen.

Per 31 december 2024 waren er de functies bij Goud Wonen zoals in onderstaande tabel opgenomen.

Per 1 januari 2025 heeft een wijziging in de organisatiestructuur plaatsgevonden, waarbij ook enkele functiebenamingen zijn aangepast.

<u>Functie</u>	<u>Arbeidstijd</u>
Medewerker Bedrijfsondersteuning	77,78%
Onderhoudsmedewerker	100%
Onderhoudsmedewerker	100%
Financial Controller	77,78%
Administratief medewerker/ Receptioniste	75%
Medewerker financiën en huurincasso	66,67%
Bestuurssecretaris	55,56%
Bouwkundig medewerker	100%
Allround opzichter	100%
Coördinator Klant en Wonen	100%
Beleidsadviseur	100%
Manager Bedrijfsvoering en vastgoed	100%
Coördinator Vastgoed	100%
Coördinator Projecten en bewonersbegeleiding	88,89%
Woonconsulent leefbaarheid en bewonersbegeleiding	88,89%
Medewerker Financiën en Bedrijfsvoering	100%
Receptioniste/Telefoniste (oproepkracht)	0%
Woonconsulent	100%
Medewerker Bedrijfsvoering	100%
Projectleider Ontwikkeling	71,1%
Stafmedewerker	88,89%
Directeur bestuurder	100%

Aantal fte's in vaste dienst eind 2024 – 18,1. Eind 2023 was dit nog 16,2. In 2024 is er ondersteuning geweest voor afdeling Klant en Wonen via Corparis en voor de afdeling Bedrijfsvoering is een extra medewerker via Hofmeier bijna het hele jaar aan het team toegevoegd. Ook is er bij lichte administratieve taken hulp op afroepbasis beschikbaar.

Per 1 januari 2025 is de afdeling Vastgoed een aparte afdeling geworden.

Door goed te kijken naar de taken en opdrachten die we nog hebben de komende periode bestaat de mogelijkheid dat er nog functies bij komen. Het betreft met name een vaste invulling voor taken die nu nog via inhuur worden vervuld.

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 2024, 7,9% (in 2023 1,5%). Het hogere ziekteverzuim ten opzichte van 2023 komt voornamelijk door twee langdurig zieke collega's.

De ziektereregistratie gebeurt in eigen beheer door middel van een automatiseringspakket. Om de risico's van loondoorbetaling bij ziekte te beperken had Goud Wonen bij de Raetsheren van Orden een loondoorbetalingsverzekering bij ziekte afgesloten. De verzekering is in 2024 opgezegd omdat de premies niet meer in verhouding stonden tot de opbrengsten.

In 2024 is een update van de risico-inventarisatie inspectie uitgevoerd. Daarnaast hebben in 2024 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 ervoor gekozen om dit extern te beleggen.

1.4.d. Overleg

Er vindt regelmatig overleg plaats met het personeel. Zowel individueel, op teamniveau als met alle medewerkers samen.

Met de medewerkers zijn in 2024 meerdere ontwikkelgesprekken gevoerd. De invoering hiervan vond in 2024 plaats. Ook zijn er met alle medewerkers zowel individuele als gezamenlijke gesprekken gevoerd over de nieuwe manier van werken en het afstemmen van de werkzaamheden, communicatie, ondersteuning etc.

1.5 Vastlegging beleid

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

In dit beleidsplan concentreren we ons 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 is 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 Eppenuizen, Kantens, Rottum, Stitswerd, Uithuizen, Usquert, Warffum en Zandweer.

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
• 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	• 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	• We hebben onze basistaken goed georganiseerd • We zijn duidelijk en consequent • We zijn betrouwbaar voor onze omgeving en voor elkaar	• 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 erop 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	Zeër 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	Zeër 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 toezichthouders	Reputatieschade
1	Zeër 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 toezichthouders.	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 overwogen worden.	Blijft boven de normen opereren, maar mogelijk wel vragen van toezichthouders.	Aanzienlijk aantal ontevreden belanghebbenden, plaatselijke media aandacht, aanpassing in gedrag moet worden overwogen.
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 toezichthouders aan. Incidentele overschrijding van normen. Verscherpt toezicht.	Regionale media aandacht. Negatieve aandacht in de gemeenteraad waardoor gedrag moet worden aangepast.
5	Zeër hoog	Zeër 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 toezichthouders.	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 toezichthouders. 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 toezichthouders;
- (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

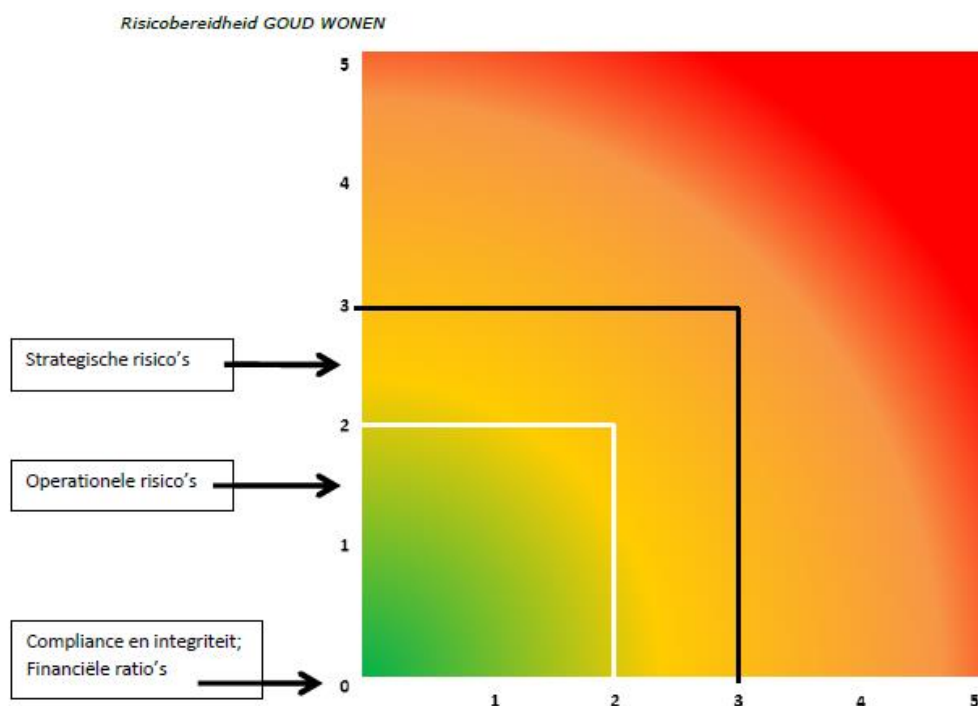
2). Voor wat betreft de impact mag het optreden van een operationeel risico niet leiden tot:

- 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 was het de bedoeling om periodiek te rapporteren over geïdentificeerde risico's. De rapportages zouden als volgt plaats vinden:

- 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.

Vanaf januari 2025 wordt er in samenwerking met het bedrijf NARIS in twee fasen het risicomanagement bij Goud Wonen uitgerold:

- Eerste opzet (strategisch) risicoprofiel met terugkoppeling naar de organisatie en de RvC
- Doorontwikkeling risicomanagement naar de organisatie

Voor de registratie en rapportage van de risico's en controls wordt de software van NARIS gebruikt.

In een eerste sessie met het MT begin 2025 kwamen o.a. de volgende risico's naar voren:

Nr.	Risico	Waarom is dit risico zo belangrijk?	Oorzaak (als gevolg van)	Gebeurtenis (bestaat de kans op)	Gevolg (met als resultaat dat)	Risico indicatoren
3	Onvoldoende beschikbaarheid van woningen	Een tekort aan woningen kan leiden tot maatschappelijke onrust en druk op de organisatie om sneller woningen beschikbaar te stellen	Tekort aan beschikbare woningen, onvoldoende realisatie nieuwbouw, niet realiseren tijdige versterkingsopgave)	Wachttijden voor passende huisvesting lopen op boven	# woningzoekenden stijgt boven....., taakstelling... niet gerealiseerd	Langere wachttijden, een toename van #woningzoekenden en negatieve feedback van belanghebbenden (hoe meten we die?)
4	Overheidshandelen	Beloften en toezeggingen naar huurders en gemeente kunnen dan niet nagekomen worden	Beleidswijzigingen Rijksoverheid inzake aardbevingsproblematiek , politieke instabiliteit en/of volatiliteit	Middelen voor het aardbevingsgebied komen later of niet meer	Versterkingsopgave niet tijdig en volledig realiseren	politieke samenstelling, # inhoud van toezeggingen op papier van de overheid
5	Continuïteit bij samenwerkingspartners (NCG, gemeente)	Met huidige mensen bij NCG is een relatie opgebouwd om de opgave te realiseren. Afspraken over subsidies en voorwaarden. Allemaal in een stadium dat het nog in ontwikkeling was en is. Nog niets is volledig uitgekristalliseerd waardoor bij wisseling van mensen dit heel anders kan worden	wisseling in samenstelling NCG	vertraging en/of inhoudelijke wijzigingen in aanpak versterkingsopgave	Versterkingsopgave niet tijdig en volledig realiseren	meer bureaucratisch handelen, minder ruimte en vrijheid , meer administratieve druk, meer zaken zwart op wit
6	Kostenontwikkeling nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten	Naar de buitenwereld communiceren we wat we allemaal willen gaan doen. Gezichtsverlies bij niet uitvoeren of opschuiven werkzaamheden.	Sterk stijgende prijzen bouwproducten	Nieuw- en verduurzamingsproject worden te duur t.o.v. begroting	vertraging opgave (extra kosten voor corporatie als stijging woonlasten)	Met de NCG zijn wel afspraken te maken om de subsidie te verhogen wanneer de prijzen stijgen. Het risico blijft daardoor gelijk. Dat geldt niet voor de verduurzaming. Als de kosten stijgen t.o.v. de eerdere begroting is het risico groter dat we het niet of later kunnen uitvoeren en betalen.
10	Vasthouden en werven van goed personeel	Wij zijn een kleine organisatie waarbij iedereen het verschil kan maken. Als het ons niet lukt om het personeelsbestand op niveau te houden kunnen we onze opgave niet aan.	kleine organisatie, krapte op arbeidsmarkt, natuurlijk verloop, (te) goede doorontwikkelingen medewerkers	verteke cruciale kennis en kunde uit organisatie	oplopende werkdruk, faal(kosten), achterblijvende resultaten	# sollicitaties op een vacature, tijd openstaande vacature, #bezetting/formatie, ziekteverzuim, medewerkerstevredenheid
11	Geen geborgde leningen WSW	Het WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties die deelnemer zijn bij het WSW		Het risico dat het WSW niet borg wil staan voor onze nieuwe leningen		Als het WSW akkoord gaat met onze financieringsstructuur. In ons geval een document waarin de accountant en de NCG aangeven dat de te verwachten subsidies en uitgaven kloppen
13	Onvoldoende informatiebeveiliging of werken volgens AVG-richtlijnen	Datalekken kunnen leiden tot verlies van vertrouwen bij huurders en stakeholders, evenals juridische consequenties		Het risico dat inadequate beveiliging of verwerken van informatie leidt tot datalekken, verlies van vertrouwelijke informatie en verstoring van bedrijfsprocessen		Incidenten zoals datalekken, cyberaanvallen of interne meldingen van beveiligingsproblemen kunnen indicatoren zijn

1.9 Visitatie

In 2024 heeft voor Goud Wonen de visitatie plaatsgevonden. Een visitatie die betrekking heeft op een periode met dynamiek en verandering door de grote versterkingsopgave en het samengaan van de Delthe en SUW in de nieuwe organisatie Goud Wonen. De visitatie heeft eind oktober 2024 plaatsgevonden en is uitgevoerd door Cognitum.

Met de visitatie is stilgestaan bij de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de impact hiervan op de maatschappelijke waarde en verankering van Goud Wonen. Een visitatie met terecht een focus op de nieuwe organisatie en de grote opgave van Goud Wonen. Wij zijn trots op de stappen die gezet zijn! De uitkomsten zijn erg herkenbaar en laten zien dat we als organisatie op de goede weg zijn en als kleine corporatie ook het verschil kunnen maken

Naast de brede waardering van de commissie voor de resultaten biedt de commissie ons handvatten om deze koers verder te verstevigen en verankeren. De voorwaarden zijn goed, in de woorden van de commissie; de organisatie heeft kwaliteit en passie. Waar we sterk in zijn willen we sterk blijven. We werken aan de ontwikkeling van de organisatie waarbij beleidsontwikkeling op de verschillende deelterreinen de basis is om te werken aan de adviezen van de commissie. Wij doen dit van harte met onze betrokkenheid bij de huurders en met de hands-on mentaliteit van Goud Wonen. De uitkomsten van deze visitatie nemen we mee in de uitwerking van ons ondernemingsplan "Samen Sterk" en de verdere ontwikkeling van de organisatie.

Juist de dagelijkse samenwerking heeft geleid tot een betere maatschappelijke waarde en verankering.

We blijven ons inzetten voor goed en leefbaar wonen voor onze huurders!

We hebben een basis waaraan we met vertrouwen samen verder kunnen bouwen!

1.10 Overleg Huurdersorganisaties

Ook in 2024 is intensief contact geweest met de huurdersorganisaties. Er zijn nog steeds twee huurdersorganisaties actief. HVDD en HOU.

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.

In 2024 heeft de huurdersvereniging HOU haar naam gewijzigd in huurdersvereniging Goud Wonen.

BESTUURSBESLUITEN 2024

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste bestuursbesluiten in 2024.

- Verkoop kantoorpand Usquert
- Sloopbesluiten fase 2B en 3, Uithuizen, Kantens fase 3 en Burg Geerl str Usquert
- Herstructurering fase 2, Kantens
- Herstructurering fase 1 en 2, Zandweer
- Nieuwbouw Usquert (5 won)
- Investeringsvoorstellen Komeet, Uithuizen en fase 1 Arp Schnitgerhof
- Tijdelijke Regeling Vervroegd Uitreden
- Vitaliteitsbudget € 200,- per jaar
- Bod 2025
- Onderhouds ABC
- PvA ZAV/ Geriefverbetering
- Visiedocument Vastgoed
- Voorstellen zonnepanelen en warmtepomp
- Aanpak vocht- en schimmelproblematiek
- Warmtepompen nieuwbouw
- Verduurzaming 115 woningen en 10 woningen cpl 582/542/525/559
- Vaststellen overlastvergoeding verduurzaming en planmatig onderhoud
- Beleid woningaanpassingen
- Ontwikkeldocument verduurzamingsopgave 1-2025 Uithuizen
- Opdrachten planmatig onderhoud, kozijnvervanging, vervangen meterkasten en bitumen daken woningen Warffum

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 2024 is het SVB herzien.

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 2024	Aantal
Beginstand	1.487

Verkopen 2024:

JF Kennedylaan 80 Uithuizen	
J Cohenstraat 7c Uithuizen	
	-2

Sloop:

Wilgenhof Uithuizen	-25	
Tjalk Uithuizen	-26	
Snik Uithuizen	<u>-29</u>	
Totaal		-80

Nieuwbouw:

Wilgenbos Uithuizen	29	
Ambachtschoolstraat Uithuizen	17	
Ommelandenwg/ Hunsingowg Uithuizen	<u>21</u>	
		<u>67</u>

Stand per 31 december 2024	1.472
-----------------------------------	--------------

1.2.a Nieuwbouw

Nieuwbouw versterkingsopgave

In 2024 zijn de volgende nieuwbouwadressen opgeleverd:

- Ambachtsschoolstraat 1 t/m 52
- Wilgenbos 5 t/m 47
- Hunsingoweg 27 t/m 47
- Ommelandenweg 17 t/m 23

In 2024 is Goud Wonen gestart met de sloop van:

- Wilgenhof 1 t/m 29
- Snik 1 t/m 57
- Tjalk 1 t/m 31

De projecten waar in 2024 is gestart met de sloop worden in 2025 of begin 2026 weer opgeleverd aan de nieuwe bewoners.

1.2.b Verwerven

In 2024 zijn er geen woningen aangekocht.

1.2.c Slopen

In 2024 zijn de volgende 80 woningen/ complexen gesloopt:

Wilgenhof Uithuizen	:	25 eenheden
Tjalk Uithuizen	:	26 eenheden
Snik Uithuizen	:	29 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, Zandweer, 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 2024 is in de Westerwierde één woning verkocht. In appartementencomplex Havenzicht (JF Kennedyln) is per 31 december 2024 één appartement verantwoord onder voorraad bestemd voor verkoop. Overdracht is in januari 2025.

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

1.2.e Groot onderhoud

In 2024 zijn er verschillende onderhoudsprojecten uitgevoerd waarbij douche, toilet en keukens zijn vernieuwd. Het ging daarbij om zo'n 54 adressen in Usquert en Warffum. In beide dorpen heeft een andere aannemer de werkzaamheden voor ons uitgevoerd die de gunning gewonnen hadden op basis van de aantrekkelijkste prijs. Er zijn ook 220 woningen geschilderd aan de buitenzijde waarbij ook alle houtrot reparaties zijn meegenomen. Het ging hier om woningen in Warffum, Usquert, Rottum, Uithuizen, Zandweer en Eppenhuisen. Ook is er in 2024 gestart met het uitvoeren van een APK aan de meterkasten van de bestaande woningen van Goud Wonen. Het is gebleken dat dit een goede keuze was want er zijn nog veel verouderde kasten waar nog stoppen gebruikt worden en geen automaten aanwezig zijn, dit wordt tijdens de APK meteen aangepast waar nodig. Ook overige gebreken die worden aangetroffen worden meteen opgelost en waar nodig vernieuwd. In Warffum zijn bij 4 woningen de kunststof kozijnen vervangen. Hier kwamen al geruime tijd veel klachten vandaan i.v.m. tocht. In Uithuizen heeft Enexis Goud Wonen benaderd dat er aan de Ripperdadrift bij 30 woningen oude leidingen onder de woningen gesaneerd moesten worden. In een goede samenwerking onderling heeft Goud Wonen het asbest gesaneerd en Enexis de oude leidingen verwijderd.

1.3 Kwaliteit van het woningbezit

Het opgestelde strategisch voorraadbeleid is in verslagjaar 2024 geactualiseerd.

1.3a Voornemens ten behoeve van de bouwtechnische kwaliteit

Doordat Goud Wonen haar overige bezit naar label A wil brengen moeten er de nodige verduurzamingsprojecten voorbereid en uitgevoerd worden. Tijdens deze werkzaamheden nemen we het onderhoud mee zodat de bewoners éénmaal in de overlast zitten. In het verslag van 2023 werd aangegeven jaarlijks een bedrag van € 2.200.000 te begroten voor het planmatig onderhoud, dit bedrag wordt volledig meegenomen in de verduurzamingsprojecten. Afhankelijk van het te besteden budget op basis van de begrotingen zal het aantal woningen wat mogelijk is in één project meegenomen worden. De komende jaren zal dus alle planmatig onderhoud meegenomen worden tijdens deze projecten waarbij de kwaliteit van de woningen dusdanig wordt verbeterd dat ze 35 jaar meegaan. Enige wat blijft is een schilderbeurt éénmaal in de zes jaar. Ook is er een wijziging in het opnemen van de conditiemeting vanuit Sweco. Waar we 6 jaar lang een deel van het bezit gingen opnemen hebben we besloten alles wat nog moet in één keer te doen, dit zodat we voor de zomer 2025 exact in kaart hebben wat de staat van onderhoud is en wat we tijdens verduurzaming mee moeten nemen. In 2024 zijn we gestart in Usquert met een verduurzamingsproject wat doorloopt tot juli 2025. Er worden in dit project 90 woningen naar label A gebracht en het planmatig onderhoud wat daar zit wordt meteen meegenomen. De verduurzamingswerkzaamheden bestaan daarbij uit:

- Dakisolatie
- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie
- HR++ glas met ZR-roosters
- Co2 gestuurde MV

Het planmatig onderhoud wat daarbij gecombineerd wordt bestaat uit:

- Vervangen dakpannen met panlatten en tengels
- Vervangen dakgoten en hwa's
- Het vernieuwen van het voegwerk
- Het schilderen van de houten delen waar dit nog nodig is
- Vervangen kozijnen wanneer nodig of alleen draaiende delen

Verder zijn voor de komende jaren bij alle woningen de voorbereidingen gestart om tot een verduurzamingsproject te komen. De voorbereidingen bestaan uit het doen van onderzoeken tbv flora en fauna, het in kaart brengen van de maatregelen om label A te halen en het inventariseren van het asbest.

1.3.b Uitgevoerde werkzaamheden bouwtechnische kwaliteit

Planmatig onderhoud

In het verslagjaar is voor een totaalbedrag van € 2.383.352, - aan planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Dagelijks onderhoud

Dit verslagjaar is er voor een bedrag van € 1.135.436 aan reparatieverzoeken uitgegeven. Er zijn 2093 reparatieverzoeken gemeld. Dit verslagjaar betaalden we € 1.055, - per reparatieverzoek. In 2025 zal er strakker binnen de begrotingen gewerkt worden en geen budgetten ten laste van dagelijks onderhoud vallen die daar niet horen. Doordat er met de verduurzaming veel planmatig onderhoud wordt meegenomen zal het aantal reparatieverzoeken per jaar ook wat afnemen doordat de staat van onderhoud dan goed op peil is.

Mutatieonderhoud

Het aantal verhuisingen van woningen bedraagt in het verslagjaar 140. De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2024 € 3.592, - wat net als bij het dagelijks onderhoud te hoog is. Ook hier zal in 2025 beter gekeken worden naar de geldstromen en werkzaamheden wat wel en niet onder mutatiekosten hoort.

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. Streven was dit terug te brengen naar één partij maar door de lopende contracten was dit nog niet mogelijk. In 2025 zal dit wel teruggebracht zijn naar twee partijen omdat het contract met Energiewacht afloopt. Het bijhouden van de Labels en het opnieuw labelen van de verduurzaamde adressen wordt gedaan door Socotec. Dit proces loopt zoals gewenst en de resultaten worden tijdig verwerkt. Voor het goed in kaart brengen en bijhouden van ons MJOP is Maintenance planning aangeschaft. Om dit systeem te vullen doet Sweco een conditiemeting van het hele bezit. De gegevens vanuit Sweco worden aangeleverd in ZIP-bestanden en rechtstreeks ingelezen in Maintenance. Het tuinonderhoud is ook dit jaar contractueel verdeeld over meerdere hoveniers uit de buurt.

Totaaloverzicht

- Klachtenonderhoud € 1.135.436
- Mutatieonderhoud € 480.680
- Contractonderhoud € 402.120
- Planmatig onderhoud € 2.383.352
- VVE onderhoud € 63.255

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 voorzien van Cv-installaties. In dit verslagjaar zijn twee complete Cv-installaties geplaatst. Het onderhouden en eventueel vervangen van installaties wordt meegenomen in

de jaarbegroting op basis van conditiemetingen waarbij we vervangen vanaf 18 jaar oud. Door de nieuwbouw waarbij gas-loos gebouwd wordt plaatsen we nu warmtepompen. Het onderhoud van de warmtepompen zal ook meegenomen worden in de MJOP.

1.3.d Wonen en Zorg /WMO

In het verslagjaar is er één keer een samenwerking geweest tussen Goud Wonen en de gemeente voor een WMO-aanpassing waar het ging om een keuken. Goud Wonen heeft de bestaande keuken verwijderd en de leidingen verlegd en de gemeente een nieuwe keuken geleverd en geplaatst. 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 hoofdzakelijk met toestemming van de verhuurder rechtstreeks door de gemeente geregeld en betaald alleen soms is er wel een samenwerking nodig om het proces goed en spoedig te laten verlopen.

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 zoals genoemd in 1.3c:

- Steunbeugels bij toilet of badkamer
- Verhoogde toiletpot
- Verwijderen drempels
- Douchestoel
- Hendel kraan
- Automatische deuropeners met handzenders (bij seniorencomplexen)
- Ophogen bestrating bij buitendeuren

Verduurzaming

In 2024 hebben we in Uithuizen gewerkt aan de verduurzaming van 100 woningen. Dit passend bij de bewonersgerichte aanpak van Goud Wonen en met als einddoel comfortabel en betaalbaar wonen. We hebben 100 woningen naar label A gebracht. Het gaat hier om woningen in diverse straten en wijken in Uithuizen namelijk J. Cohenstraat, Engersmastraat, Sint Annastraat & Jacobsdrift, Fivelingoweg, Westergoweg, Departementstraat, de Laan, Schoolstraat en Brouwerijstraat.

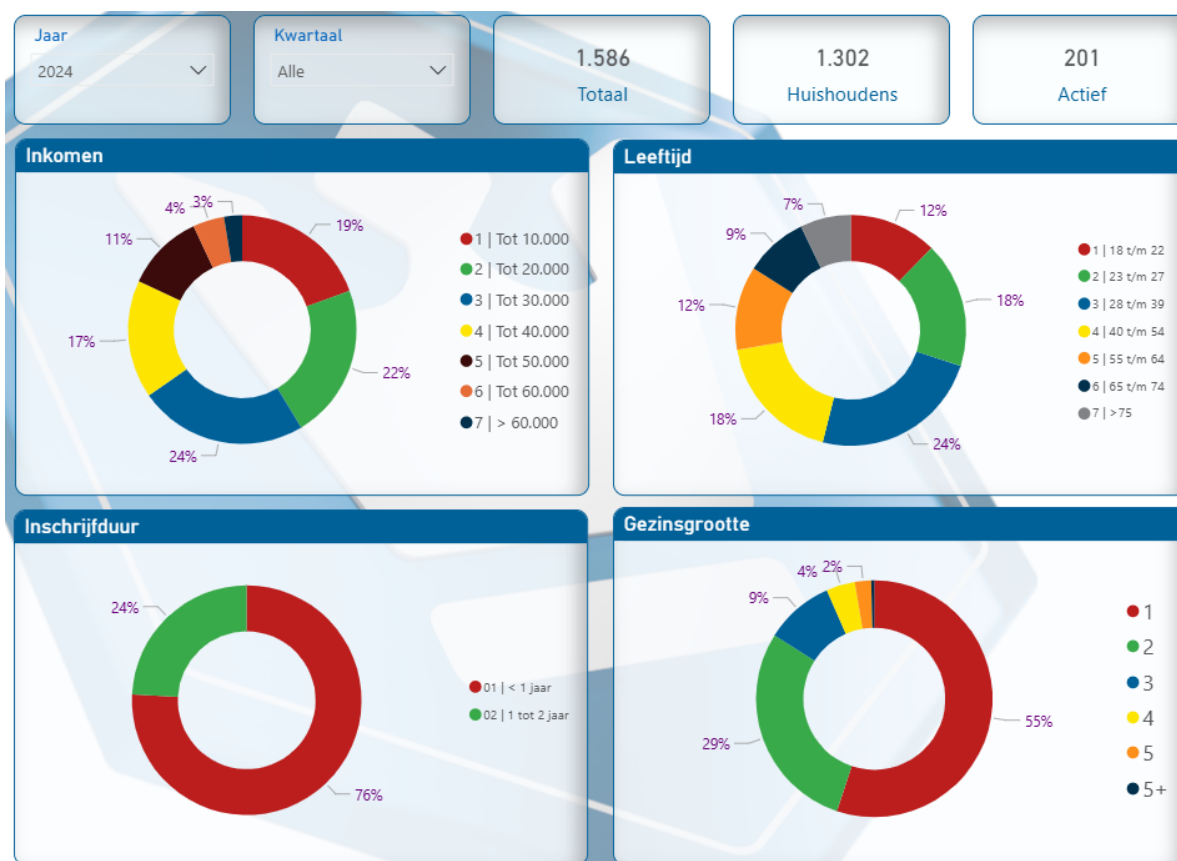
Bij deze woningen hebben we isolerende, ventilerende en installatietechnische maatregelen toegepast. Denk hierbij aan vloer- en spouwmuurisolatie, dakisolatie, glas, mechanische ventilatie en zonnepanelen. Dit hebben we gecombineerd met planmatig onderhoud zoals dakisolatie in combinatie met dakrenovatie en glas in combinatie met kozijnen.

De uiteindelijk gerealiseerde kosten bedragen € 5.066.029. Dit komt neer op € 50.660 per woning.

1.4 Aantal Woningzoekenden

In december 2024 is Goud Wonen overgestapt naar het digitaal aanbieden van woningen via het platform Woonmatch, dit heet het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen via de website van Goud Wonen zelf actief reageren op woningen.

Op 31 december 2024 waren er 1586 woningzoekenden ingeschreven bij Goud Wonen. 201 woningzoekenden hebben inmiddels via een reactie laten weten op dit moment actief woningzoekend te zijn.



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 Westerwiede.

2.2 Verhuurmarkt

In 2024 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 215 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 percentage huurderving bedroeg in 2024 3,04% (2023 3,44%) over het gehele bezit. De huurderving is licht afgenomen. De leegstand is normaalgesproken kort (bij mutatie).

Naar verwachting zal de leegstand en/of derving voor reguliere mutaties in 2025 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 140 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

Eind 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.

2.7 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 2024
 Eenpersoons: € 27.725,-
 Meerpersoons: € 37.625,-
 Eenpersoonsouderen: € 27.225,-
 Meerpersoonsouderen € 36.675,-

Huurgrenzen van 1 januari t/m 31 december 2024
 Kwaliteitskortingsgrens € 454,47
 Laagste aftoppingsgrens € 650,43
 Hoogste aftoppingsgrens € 697,07

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

Categorie	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < laagste aftoppingsgr.WHT	> laagste aftoppingsgr.WHT
Huishouden				
Eenpersoons	< inkomensgr. WHT Eenpersoons	10	32	0
Eenpersoons	> inkomensgr. WHT Eenpersoons	3	11	0
Eenpersoons- Ouderen	< inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	2	8	0
Eenpersoons- Ouderen	> inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	1	6	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 personen	2	13	0
Meerpersoons onder onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee personen	1	11	1
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Twee personen	1	8	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee personen	0	4	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 personen	0	15	3
Meerpersoons Onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meer personen	0	6	0
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Drie of meer personen	0	0	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meer personen	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 2024 zijn 6 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 twee reguliere nieuwsbrieven en twee magazines uitgegeven. Deze worden verstrekt aan alle huurders. Het doel van de nieuwsbrieven en magazines is om 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:

	2023	2024	Norm
Solvabiliteit	66,94	68,90	>15%
Loan to Value (LTV)	33,88	25,55	<85%
Interest Coverage Ratio (ICR)	8,38	1,68	>1,4
Dekkingsratio	17,87	14,60	<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 € 3.315.494 en na Vpb van € 3.570.049.

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. Voor de bepaling van de marktwaaarde 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 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 begroting en de ontwikkeling van een aantal balansposten tot en met 2028 weergegeven.

Voor de berekening van deze gegevens is als uitgangspunt de realisatie 2023 en de meerjarenprognose 2024 t/m 2028 genomen.

	2024	2025	2026	2027	2028
Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	5.160	-9.867	7.852	-6.807	4.032
Balansposten (bedragen x € 1.000)					
Eigen Vermogen	150.482	140.615	148.467	141.661	145.693
Schulden lange termijn	36.881	36.525	46.558	56.167	76.395
MVA en vaste beleggingen	194.479	189.670	208.077	211.793	224.935

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

Investeringsen

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 ongeveer € 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 de komende jaren wordt een planning gemaakt met als uitgangspunt 200 woningen per jaar verduurzamen. Naast het verduurzamen nemen we ook het nodige planmatig onderhoud mee. De gemiddelde kosten per woning zitten daarbij op € 70.000, - waarvan een deel voor onderhoud komt en een deel voor investering. Jaarlijks hebben we binnen vastgoed en bedrijfsvoering de opgave om een passende begroting op te stellen en op basis daarvan te kijken hoeveel en welke woningen dat jaar uitgevoerd kunnen worden. Belangrijkste uitgangspunt is het opstellen van een juiste begroting die klopt en waar niet van afgeweken wordt.

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 2024 tot en met 2028 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

Het planmatig onderhoud zal de komende jaren gecombineerd worden met de verduurzaming. Tegelijkertijd gaan we in ons nieuwe onderhoud systeem (maintenance) een verdeling maken op basis van de gedraaide projecten om tot een goede cyclus te komen voor het planmatig onderhoud.

Goud Wonen streeft ernaar 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 volgens de prijsindex van het CBS.

Zakelijke lasten

Bij het opstellen van de begroting (in het najaar van 2023), werden de zakelijke lasten geschat op basis van de uitgaven gedaan in 2022 en de forecast voor het jaar 2023. 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 2023 werd opgesteld, is voor de overige bedrijfslasten in de basis uitgegaan van de werkelijke kosten in 2022 en de prognose over 2023. Voor de jaren 2024 tot met 2028 is overwegend uitgegaan van een lastenstijging conform de prijsinflatie.

Marktwaarde en 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.

Nieuwe methodiek beleidswaarde

Met ingang van verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend. De nieuwe beleidswaarde verschilt op hoofdlijnen op een aantal manieren van zijn voorganger:

- De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven. Voor 2024 is dit 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB.
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
- Voor onderhoud wordt het MJOP op complexniveau gehanteerd. Hierdoor zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten in te rekenen in de beleidswaarde.

Marktwaarde en beleidswaarde

	31-12-2023	31-12-2024
Marktwaarde	€ 166.671.000	€ 172.413.900
Beleids waarde	<u>€ 87.908.000</u>	<u>€ 106.898.513</u>
Verschil	€ 78.762.000	€ 65.515.387

T.o.v. 2023 zijn zowel de marktwaarde als beleidswaarde gestegen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is gedaald.

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. € 65,5 miljoen.

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 marktwaarde 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, 2023 en 2024 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. 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 huurbevrozing in 2021, mochten de huren nog wel worden verhoogd bij harmonisatie.

Huurverhoging 2024:

Voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024 hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. De huurstijging voor niet-geliberaliseerde woningen is 5,8%
2. We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe
3. Woningen met energielabel E, F en G krijgen een beperkte huurverhoging van 4,8%
4. Voor 2024 is een aantal complexen uitgesloten voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit heeft te maken met een (aanstaand) sloopbesluit in het kader van versterking of ingrijpende verbeterprojecten
5. Garages, carports en parkeerplaatsen hebben een marktconforme huurprijs. Deze huren worden verhoogd met de gemiddelde CAO-loontonwikkeling van 5,8%
6. 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
7. We toppen niet af op aftoppingsgrenzen onder de liberalisatiegrens.
8. Er is een drietal complexen in de vrije sector, met grote luxe woningen waarvan de huur boven de huurtoeslaggrens ligt.

Huuraanpassing per 1 juli 2024	
Woningen niet-geliberaliseerd (huurprijs < € 879,66)	5,8%
Woningen geliberaliseerd (huurprijs > € 879,66)	5,5%
Woningen met energielabel E, F of G	4,8%
Woningen met een actuele huur lager dan € 300	€ 25
Woningen die onder de versterking vallen	0%
Woningen waarbij de eenmalige huurverlaging (o.b.v. een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum) is toegepast	5,8%
Garages, carports en parkeerplaatsen	5,8%

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.

1. **Havenzicht (Havenweg/J.Cohenstraat)**
Goud Wonen neemt voor 3847/6827^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 Ambitie

Goud Wonen benadrukt de ambities die zijn vastgesteld in het gezamenlijke ambitiekader en voelt zich verantwoordelijk voor de taken die daaruit voortvloeien vanuit haar rol. We zullen ons inzetten om deze taken uit te voeren.

In 2025 zal Goud Wonen extra aandacht hebben voor:

- Leefbaarheid en sociaal beheer;
- het (preventief) aanpakken van overlastsituaties;
- het ondersteunen van kwetsbare huurders;
- het ontwikkelen van een leefbaarheidsbeleid.

7.2 Schoon, heel, groen en veilig

Goud Wonen streeft ernaar om samen met andere partijen zoals de gemeente en maatschappelijke partners, ervoor te zorgen dat de omgeving waarin mensen wonen groen, schoon, heel en veilig is. Om ervoor te zorgen dat de dorpen en wijken levendig en prettig blijven om in te wonen, is het plan van Goud Wonen om regelmatig samen met huurdersorganisaties en de gemeente inspecties te houden in onze dorpen en wijken. Op basis hiervan kan indien nodig een actieplan worden opgesteld. Goud Wonen investeert in maatregelen die de leefomstandigheden voor huurders rondom de woningen en in de directe omgeving verbeteren. Deze inspanningen worden binnen de wettelijke en financiële grenzen uitgevoerd. Goud Wonen wil ook snel reageren op praktische zaken en klachten binnen de complexen, zoals groenonderhoud, vervuiling in de complexen en de omgeving, verwaarloosde tuinen en achterpaden, verlichting, glasbewassing, schoonmaak van collectieve ruimtes en het reinigen van dakgoten.

7.3 Aanpak woonproblematiek

Goud Wonen heeft een belangrijke rol bij het signaleren van sociale problemen en het beheren van de leefbaarheid in wijken. We letten op signalen van sociale, psychische, en/of maatschappelijke problemen en verwijzen mensen door naar de juiste hulpinstanties. Ook pakken we verschillende vormen van overlast in de woonomgeving aan. We zorgen ervoor dat buurten prettig om in te wonen blijven door te letten op de balans tussen wat mensen kunnen dragen en wat er van ze gevraagd wordt. We werken samen met andere organisaties om overlast in wijken aan te pakken. Als de leefbaarheid in een buurt in gevaar komt, intensiveren we onze samenwerking.

Preventie

Om te voorkomen dat er te veel problemen ontstaan in een buurt, kiezen we zorgvuldig wie er in onze huurwoningen komt wonen. Op lange termijn willen we ook genoeg controle hebben over wie er in onze huurwoningen terechtkomt, zodat we onze doelen kunnen blijven behalen binnen het woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt.

Om betrokken te blijven bij onze huurders en te weten wat er nu of in de toekomst speelt zullen er op verschillende thema's leefbaarheidsacties georganiseerd worden zoals opruimdagen, tuindagen en cultuurdagen.

Buurtbemiddeling

In het kader van preventieve aanpak woonoverlast is de samenwerking met het onderdeel buurtbemiddeling van Stichting Mensenwerk Hogeland van groot belang. Van huurders mag worden verwacht dat zij in eerste instantie hun problemen onderling oplossen. Als huurders onderling niet tot een oplossing kunnen komen maar er nog geen sprake is van overlast zullen de getrainde bemiddelaars van Mensenwerk Hogeland worden ingezet om het conflict te verhelpen in een vroeg

7.4 Zelfredzaamheid en eigen initiatief

Goud Wonen vindt dat bewoners ook zelf verantwoordelijkheid moeten nemen en we verwachten dat ze een zekere mate van zelfredzaamheid tonen. Waar nodig zullen we ondersteuning bieden. We moedigen en ondersteunen initiatieven van onze bewoners om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te verbeteren. Door middel van onze beschikbare leefbaarheidsbudgetten, onze medewerkers en de input van huurdersorganisaties, wil Goud-Wonen de kracht van de dorpen en wijken versterken.

Bewoners kunnen gemakkelijk een aanvraag indienen voor het leefbaarheidsbudget en we zijn open over de voorwaarden. We benutten kansen om inzet en initiatieven met elkaar te verbinden door budgetten van verschillende partijen te bundelen.

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

7.5 Samenwerking strategische dorpsplannen

Goud Wonen wil onze dorpen de ruimte geven, passend bij de lokale behoeften. Samen met de dorpsgemeenschappen, huurdersorganisaties en de gemeente ontwikkelen we strategische plannen voor de dorpen. Dit doen we stapsgewijs en op basis van behoeften. We kijken naar de dorpen vanuit een breed perspectief, waaronder de woningvoorraad, openbare ruimte, voorzieningen en sociale omgeving. We streven naar kwaliteit, duurzaamheid en het creëren van een netwerk van dorpen.

Wanneer de focus voornamelijk ligt op huisvesting, werken we samen aan een woonbeleid. We zien woningbouwprojecten als een kans om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.

7.6 Leefbaarheidsbudget

Leefbaarheidsbudget	Besteedbaar bedrag 2024	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	€ 19.125	

** '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 2024 en dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de Volkshuisvesting.

Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een bewogen jaar. Begin 2024 liep de tweede termijn van de voorzitter Max Becherer af. Met de komst van Roeli Mossel is deze functie weer ingevuld. Daarnaast liep in november de tweede termijn van Mary Looman en Erik de Haas af. Met de komst van Erik Timmer en Erik van Gilst zijn ook deze plekken weer ingevuld. Daarnaast is 2024 het jaar geweest van de administratieve afronding van de fusie en splitsing van Marenland. Dit heeft tot een moeizaam jaarrekening traject geleid waarbij de vaststelling pas eind juli een feit was. Hierover is uitgebreid met de bestuurder en de accountant geëvalueerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om naar de toekomst tijdig te acteren mocht dat nodig zijn. Met het betrekken van het nieuwe kantoor en de feestelijke opening in juni is een mooie stap gezet in de verdere organisatieontwikkeling. Het werken op 2 locaties was niet ideaal. Met het nieuwe beleidsplan 2024-2028 worden ook de vervolgstappen gezet in de verdere ontwikkeling van Goud Wonen en haar doelstellingen. Tot slot heeft in 2024 de visitatie plaatsgevonden. Wij zijn trots op de uitkomsten. In bijzondere omstandigheden heeft Goud Wonen op enthousiaste en betrokken wijze invulling gegeven aan haar opgave. De werkwijze van Goud Wonen, de bewonersbetrokkenheid, oog voor kwaliteit en vooral het samen doen wordt bijzonder goed gewaardeerd. Goud Wonen is klaar om de volgende stap te zetten.

Eind 2024 bestaat het bezit van Goud Wonen uit circa 1.500 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. In 2024 is de eerste fase hiervan aan de Wilgenbos opgeleverd evenals de eerste fase in Uithuizen Noord.

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. Er worden ondanks de grote opgaven mooie stappen gezet in de verdere professionalisering van de organisatie. Dank gaat uit naar alle betrokkenen, in het bijzonder de medewerkers en de directeur bestuurder van Goud Wonen voor de in 2024 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 en haar huurders kennen elkaar. Wij staan voor goede volkshuisvesting in de gemeente Het Hogeland voor iedereen die een betaalbare huurwoning nodig heeft. Wij zijn zichtbaar en werken samen aan leefbaarheid in de kernen waar wij actief zijn. Onze huurders kunnen ons makkelijk bereiken – en wij weten hen ook te vinden. Onze werkwijze kenmerkt zich door Groningse nuchterheid: durven, denken - maar vooral doen. Wij werken vanuit een viertal kernwaarden: Betrokken, Zichtbaar in de buurt, Nuchter, en Samen Sterk.

De RvC hield hierop toezicht in brede zin. Hij gaf invulling aan zijn toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 2024 met prioriteit aandacht aan:

- het jaarrekening traject en de afstemming met de Accountant;
- de grote opgave in de sloop-nieuwbouw en de ambitie op gebied van verduurzaming dit in samenhang met de continuïteit op lange termijn;
- de nieuwe organisatie Goud Wonen vorm geven.
- de invulling van de vacatures binnen de RvC door het bereiken van het einde termijn van een aantal leden

In de eerste drie 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. Door zowel de wijzigingen binnen de RvC als de noodzakelijke rol intern is de rol van netwerker in 2024 minder naar voren gekomen. Het periodieke contact met de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Het Hogeland heeft helaas niet plaatsgevonden. Wel met één van de twee huurdersverenigingen; Huurdersorganisatie Uithuizen (HOU). Aan de andere huurdersvereniging (Huurdersvereniging De Delthe (HvDD)) is wel het aanbod gedaan voor een overleg maar hier is geen respons op gekomen. Wel hebben beide huurdersorganisaties op positieve wijze kennisgemaakt met de nieuwe voorzitter en zijn ze actief en betrokken onderdeel van de procedure geweest bij het invullen van de vacatures voor de RvC.

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 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 2024 opgenomen, inclusief de momenten van (her)benoeming en eventueel aftreden.

Naam	RvC	M/V	Geboorte jaar	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
R. Mossel	Voorzitter	V	1963	06-02-2024		
J. Dunning	Lid	M	1963	10-09-2018	10-09-2022	10-09-2026
E. van Gilst	Lid	M	1969	28-11-2024		
E. Timmer	Lid	M	1975	28-11-2024		
H. Delicaat	Lid	M	1954	10-01-2017	10-01-2021	10-01-2025

Vergoeding toezicht 2024

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
R. Mossel	Voorzitter	€ 12.604
E. de Haas	Lid	€ 9.042
M. Looman-Struijs	Lid	€ 7.917
M. Becherer	Voorzitter	€ 421
J. Dunning	Lid	€ 9.500
H. Delicaat	Lid	€ 9.500
E. Timmer	Lid	€ 792

E. van Gilst	Lid	€ 885
--------------	-----	-------

Beroep, nevenfunctie commissarissen.

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

Naam	Functies	Nevenfuncties
R. Mossel	Bestuurder Noord-Nederlandse Coöperatie Zorgorganisaties Groningen- Drenthe	- Lid Adviesraad ROC Alfacollege - Bestuurslid PvdA Assen
J. Dunning	Concern Controller Woningcorporatie Accolade	- Lid Raad van Commissarissen Stichting Eelder Woningbouw in Eelde - Vz Netwerk Corporatie Financials Friese Woningcorporaties
E. de Haas	Development Leader Ophtec BV Groningen	- Bestuurslid Kennisnetwerk Woningcorporaties
M. Looman-Struijs	Gepensioneerd	- Vz RvT, St. Prenatale Screening Noord en Oost Nederland (SPSNN) - Vz Welstandscommissie gemeente Midden Drenthe - Lid commissie rechtsbescherming Prov. Drenthe - Vz Vrienden van het Drents Archief - Vz 4 mei comité Smilde vanaf 2015 - Lid bewonersplatform Smilde
H. Delicaat	Voormalig notaris Gemeente AA de Hunze Eenmanszaak: H. Delicaat Juridisch Advies	- Bestuurslid van Stichting Sixtus Gerhardus Aaltienus Dinckgreve Fonds - Lid Adviescommissie Culturele prijs van Drenthe - Ambassadeur Berlagehuis Usquert - Secretaris-penningmeester VVE Rondkamp 9 te Gieten - Secretaris Juridisch Gezelschap voor Drenthe
M. Becherer	Zelfstandig (interim) manager en Organisatieadviseur	- Lid RvT Zorgcoöperatie Dichtbij Groningen - Vz Onderlinge Paardenverzekering Borger e.o. U.A. - Vz Beleggingsclub Gasbel (tevens medeoprichter) - Lid van het bestuur van "Stichting Erven A. de Jager"
E. van Gilst	Sr. Beleidsmedewerker Vastgoed en Grondzaken/ Planeconoom Gemeente Smallerland	- Vrijwilliger Fotoclub Daguerre - Redactielid clubblad Spotlight
E. Timmer	Bestuurssecretaris Oosterlengte	

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
	2024	2024	2023	Vold.	2025	
E. de Haas	4	-	5	Ja	-	Afgetreden 11-2024
M. Looman-Struijs	4	5	0	Ja	-	Afgetreden 11-2024
R. Mossel	4	5	n.v.t.	Ja	1	Toegetreden 2-2024
M. Becherer	0	-	-	Ja	-	Afgetreden 1-2024
J. Dunning	5	8	1	Ja	4	-
H. Delicaat	5	-	5	Ja	-	-
E. Timmer	0	0	-	Ja	-	Toegetreden 11-2024
E. van Gilst	0	0	-	Ja	-	Toegetreden 11-2024

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 proces van Jaarrekening en Begroting. 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:

- Jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2023
- Begroting 2025
- Strategisch Voorraad Beleid (actualisatie)
- Prestatieafspraken en POP bestuurder
- Prestatieafspraken gemeente Het Hogeland
- Huurverhoging 2024
- Vergoeding leden RvC 2025
- Beoordeling en Beloning Directeur Bestuurder
- Organisatiedoelen 2024
- Nieuwbouw fase 1 Zandweer 17 woningen
- Nieuwbouw fase 2 Kantens 12 woningen
- Nieuwbouw fase 2 Zandweer 8 woningen
- Sloopbesluit fase 3 Uithuizen Arp. Schnitgerhof en Kennedylaan
- Sloopbesluit fase 2b Uithuizen 4 woningen aan de Tjalk die meegaan met fase 2a
- Jaarplanning en PDCA-cyclus 2024
- Benoeming nieuwe voorzitter Roeli Mossel
- Nieuwbouw 5 woningen Usquert
- Ondertekening verklaring afwikkeling Marenland door bestuurder
- Voorstel voor keuze Cognitum voor visitatie
- Instemming met Beleidsplan Goud Wonen 2024-2028
- Sloopbesluit fase 3 Kantens
- Sloopbesluit 6 woningen Burgemeester Geerlingstraat Usquert
- Benoeming lid RvC Erik Timmer
- Benoeming lid RvC Erik van Gilst

Onderstaande onderwerpen zijn aan de orde geweest

- Governance Code 2020
- Governance Inspectie
- Beoordelingsbrief WSW
- De meer jaren prognose 2024 – 2028
- De managementletter 2024
- 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
- Overige bezochte bijeenkomsten
- Ondernemingsplan Goud Wonen
- Visitatie 2024

- Invulling RvC
- Afwikkeling splitsing Woongroep Marenland
- Organisatieontwikkeling Goud Wonen

De voorzitter van de RvC heeft intensief overleg gevoerd met de bestuurder over de organisatiestructuur en de vergaderagenda.

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.

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

Zelfevaluatie

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.

In november 2024 heeft er een zelfevaluatie plaats gevonden binnen de RvC. Er is voorafgaand een vragenlijst ingevuld door ieder RvC lid en daarna een uitgebreid gesprek gevoerd over door ieder lid ingebrachte besprekpunten. Op basis van de zelfevaluatie is er o.a. een aanscherping van de jaaragenda ontstaan en wordt er gewerkt aan een meer trapsgewijs rooster van aftreden.

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 2024 is wederom duidelijk geworden welke uitdagingen en opgaven op ons afkomen. 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, 20 juni 2025

Ondertekend door de leden van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming en bedragen in euro)

	Toelichting	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
Actief			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	166.512.831	160.864.362
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.901.070	5.806.194
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	16.485.450	14.073.844
Totaal van vastgoedbeleggingen		188.899.351	180.744.400
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.542.692	1.380.552
Totaal van materiële vaste activa		1.542.692	1.380.552
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	261.742	168.111
Totaal van financiële vaste activa		261.742	168.111
Totaal van vaste activa		190.703.785	182.293.062
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	213.378	172.973
Totaal van voorraden		213.378	172.973
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	91.899	81.927
Overige vorderingen	5.2	35.282	-
Overlopende activa	5.3	338.158	110.361
Belastingen en premies soc verz	5.4	228.578	288.741
Totaal van vorderingen		693.918	481.029
Liquide middelen	6	7.960.758	27.823.939
Totaal van vlottende activa		8.868.054	28.477.941
Totaal activa		199.571.838	210.771.002

	Toelichting	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
Passief			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	86.955.668	88.012.743
Overige reserves	7.2	54.127.387	71.822.279
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	-3.570.049	-18.751.967
Totaal van het eigen vermogen		137.513.006	141.083.055
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	-	224.005
Jubileumvoorziening	8.2	43.954	
Totaal van voorzieningen		43.954	224.005
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid	9.1	119.703	150.634
Banken	9.2	24.747.545	27.172.023
Totaal van langlopende schulden		24.867.247	27.322.657
Kortlopende schulden en overlopende passiva	10		
Schulden aan banken	10.1	2.424.478	2.455.605
Schulden aan overheid	10.1	7.004	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	3.758.770	1.365.115
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	741.571	316.119
Overlopende passiva	10.4	30.215.809	37.831.837
Overige schulden	10.5	-	172.612
Totaal van kortlopende schulden		37.147.632	42.141.286
		199.571.838	210.771.002

Winst- en verliesrekening over 2024

	Toelichting	2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	11	9.884.031	9.802.993
Opbrengsten servicecontracten	12.1	192.968	118.899
Lasten servicecontracten	12.2	-293.066	-149.482
Overheidsbijdragen	12.3	406.542	23.877
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.005.953	-2.036.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-4.778.195	-2.373.742
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-1.735.690	-1.568.110
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.670.638	3.818.225
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.146.000	1.388.900
Toegerekende organisatiekosten		-12.437	-25.661
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-446.832	-1.578.901
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	686.731	-215.662
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-5.468.504	-20.850.732
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.468.504	-20.850.732
Opbrengsten overige activiteiten	18	272.364	
Kosten overige activiteiten	19	-45.381	
Totaal van overige activiteiten		226.983	-
Overige organisatiekosten	20	-225.853	-217.802
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-19.125	-34.075
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		270.585	30.398
Rentelasten en soortgelijke kosten		-456.948	-512.320
Totaal van financiële baten en lasten	22	-186.364	-481.922
Totaal van resultaat voor belastingen		-3.315.494	-17.981.968
Belastingen	23	-254.555	-769.999
Totaal van resultaat na belastingen		-3.570.049	-18.751.967

Kasstroomoverzicht over 2024

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	9.856.286	9.787.392
Vergoedingen	457.449	142.776
Overige bedrijfsontvangsten	235.032	27.102.410
Ontvangen interest	244.495	363
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	10.793.262	37.032.941
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-1.564.116	-1.172.164
Onderhoudsuitgaven	-4.805.367	-5.876.670
Overige bedrijfsuitgaven	-2.989.851	-3.436.662
Betaalde interest	-488.320	-552.904
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-8.839	-8.761
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-35.938	-10.462
Vennootschapsbelasting	-288.023	-626.992
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-10.180.454	-11.684.614
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	612.808	25.348.327
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.133.324	1.365.081
(Des)investeringsontvangsten overig	-	20.622
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	1.133.324	1.385.703
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	-11.367.265	-10.267.728
Verbeteruitgaven	-7.280.195	-1.093.406
Investeringen overig	-498.334	-1.182.324
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-19.145.794	-12.543.459
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-18.012.470	-11.157.756
<i>FVA:</i>		
Ontvangsten overig	-	733.455
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	733.455
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	-18.012.470	-10.424.300
<i>Uitgaven:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.463.519	-2.979.054
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-2.463.519	-2.979.054
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.463.519	-2.979.054
Kasstroom uit operationele activiteiten	612.808	25.348.327
Kasstroom uit (des)investeringen	-18.012.470	-10.424.300
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.463.519	-2.979.054
Totale kasstroom	-19.863.181	11.944.973
Wijziging kortgeld	-	163
Geldmiddelen aan het begin van de periode	27.823.939	15.878.803
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.960.758	27.823.939

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

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

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. 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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In 2024 is voor onderhoud geen norm meer gehanteerd maar is de volledige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP) voor 60 jaar opgenomen. Het MJOP omvat alle onderhoudscycli, zowel korte cycli zoals schilderwerk en onderhoud, als langere cycli zoals dak- en kozijnvervanging. Er is rekening gehouden met de uitfasering van E, F en G labels.

Grondslag sociale disconteringsvoet

De sociale disconteringsvoet wordt toegepast volgens het handboek Marktwaardering.

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 aardbevingsschade, 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 € 172,4 miljoen. (2023: € 166,7 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 aardbevingsschade, 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. Goud Wonen 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 ontvangen 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 2024. 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 doorexploitatie 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.

Jubileumvoorziening

In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor toekomstige jubilea. Voor te verwachten jubilea bij 12,5 , 25 of 40 jaar in dienst is een voorziening opgebouwd.

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 2024 zijn er geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 128.550 (2023: € 107.341).

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

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	77.562.585	5.776.374	83.338.959
Cumulatieve herwaarderings	87.110.156	902.587	88.012.743
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.808.380	-872.767	-4.681.146
Boekwaarde per 31 december 2023	160.864.362	5.806.194	166.670.555
<i>Mutaties 2024</i>			
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.979.184	-	4.979.184
Investerings vastgoed in ontwikkeling	7.886.833	-	7.886.833
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-9.109.515	-170.288	-9.279.803
Overboekingen naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		-213.378	-213.378
Winst als gevolg aanpassing marktwaarde	1.891.968	478.543	2.370.511
Totaal mutaties boekjaar	5.648.469	94.876	5.743.345
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	87.451.187	5.454.885	92.906.072
Cumulatieve herwaarderings	85.819.439	1.136.229	86.955.668
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.757.796	-690.044	-7.447.840
Boekwaarde per 31 december 2024	166.512.831	5.901.070	172.413.900

De verkochte woning J Cohenstraat 7c 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 waarden 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/MOG/ZOG	Parkeren
Markthuur	€ 514,33 - € 1.747,58	€ 90 - € 167,50 per m2	€ 17,50 - € 55,00
Exit-Yield			
- Uitponden	3,35% - 8,04%	9% - 10,0%	0% - 7%
- Doorexploiteren	5,68% - 13,18%	6,65% - 10%	5,75% - 6,5%
Disconteringsvoet			
- Uitponden	7,50% - 11,49%	n.v.t.	5,4% -6%
- Doorexploiteren	6,85% - 10,42%	6,10% - 9,3%	5,15% -5,75%
Leegwaarde	€ 103.689,82 - € 491.251,14	n.v.t.	€ 5.500 - € 15.000
Mutatiegraad			
- Uitponden	5,00% - 14,00%	n.v.t.	12% - 14%
- Doorexploiteren	5,00% - 12,00%	n.v.t.	12% - 14%

Schattingswijziging
In 2024 hebben er geen schattingswijzigingen 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 2023	160.864.362	5.979.166	166.843.528
Voorraadmutaties	2.225.996	-556.639	1.669.356
Vastgoedgegevens	549.515	171.006	720.521
Methodische wijzigingen	502.312	12.741	515.053
Marktontwikkelingen	2.370.649	294.793	2.665.442
Waarde 2024	166.512.833	5.901.068	172.413.900

Deze tabel sluit aan met de marktwaardetabel uit TMS (Taxatie Management Systeem)

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 - 2024
Meergezinswoning	2023 - 2024

Parameters

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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/aannemelijkheidsverklaring 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 1412 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 60 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 241 miljoen.

Beleidswaarde

Met ingang van boekjaar 2024 is de koppeling tussen marktwaarde en beleidswaarde losgelaten. De beleidswaarde wordt gedefinieerd als de waarde van woongelgelgenheden als corporatiewoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie van het huidige beleid. De beleidswaarde is uiteengezet in het Handboek door een vijftal aanpassingen in e uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde.

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. 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 2024 € 102.931.733.
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 3.966.780.

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 2024	14.073.844	-
Van creditzijde (voorziening ORT)	224.005	
Saldo per 1 januari 2024	14.297.849	
Mutaties:		
Investerings	25.359.806	-
Naar vastgoed in exploitatie	-23.419.258	-
Voorziening ORT		
Boekwaarde per 31 december 2024	16.238.397	-

Het saldo dat naar vastgoed in exploitatie gaat, bedraagt € 23.419.258. Onder vastgoed in exploitatie staat een toevoeging vanuit nieuwbouw van € 7.886.832. Het verschil (€ 15.532.426) betreft de ontvangen subsidies die voor de drie opgeleverde nieuwbouwprojecten zijn aangewend.

In 2024 werden de volgende projecten opgeleverd:	
Wilgenbos (fase 1a) Uithuizen	29
Ambachtsschoolstraat Uithuizen	17
Ommelandenweg/ Hunsingoweg (fase 4a)	21
Totaal	67

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 2024 bedraagt € 0.

Verduurzamingsprojecten in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari 2024	0
Van creditzijde (vooruitontvangen subsidies)	-4.481.261
kosten verduurzaming	197.745
Saldo per 1 januari 2024	-4.283.515
Uitgaven verduurzaming	4.603.018
Onderhoud uit verduurzaming (naar onderhoudslasten)	4.481.261
Naar activa in exploitatie	-4.553.710
Boekwaarde per 31 december 2024	247.054
Totaal vastgoed in ontwikkeling en verduurzaming	16.485.450

2. (On) roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.380.552	482.576
Mutaties		
Investerings	372.174	986.280
Desinvesteringen	-103.570	-35.237
Afschrijving desinvesteringen		19.608
Afschrijvingen	-106.464	-72.675
Totaal mutaties 2024	162.140	897.975
Boekwaarde per 31 december 2024	1.542.692	1.380.552

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Werkplaatsen	Inventaris automatisering	Vervoermiddelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	1.498.835	53.260	304.248	173.150	2.029.493
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	297.464	50.882	200.976	99.619	648.941
	1.201.371	2.377	103.272	73.531	1.380.552
Mutaties 2024					
Investerings	257.878	10.817	103.479	-	372.174
Desinvesteringen	-103.570	-	-	-	-103.570
Afschrijvingen	-36.310	-1.866	-54.968	-13.320	-106.464
Totaal mutaties 2024	117.997	8.952	48.511	-13.320	162.140
Boekwaarde per 31 december					
Aanschafwaarde per 31 december	1.535.496	64.077	383.678	173.150	2.156.402
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	216.128	52.748	231.895	112.939	613.710
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.319.368	11.329	151.783	60.211	1.542.692

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 € 1.276.773, de toegepaste disconteringsvoet is 1,74% 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:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	168.111	419.934
Afloop		-251.823
Overige mutaties	93.631	-
Boekwaarde per 31 december	261.742	168.111
Totaal belastinglatenties	261.742	168.111

4. Voorraden
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2024	2023
	€	€
boekwaarde per 1 januari	172.973	-
Af: verkopen	-172.973	-
Bij: overheveling van woningen in exploitatie	213.378	172.973
Boekwaarde per 31 december	213.378	172.973

Betreft J Cohenstraat 7c Uithuizen

5. Vorderingen

	31-12-2024		31-12-2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
1. Huurdebiteuren	91.899	-	81.927	-
2. Overige vorderingen	35.282	-	-	-
3. Overlopende activa	338.158		110.361	
4. Belastingen en premies soc verzekering	228.578		288.741	
		-		-
	693.918	-	481.029	-

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	141.892	158.527
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-49.993	-76.600
Boekwaarde per 31 december	91.899	81.927

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,9% van de nettojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€	€
Overige debiteuren	70.182	
Af: voorziening overige debiteuren	-34.900	-
Totaal per 31 december	35.282	-

5.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€	€
Overlopende activa/ vooruitbetaalde kosten	338.158	110.361
	-	-
	338.158	110.361

5.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Vpb acuut	151.673	211.836
BTW	76.905	76.905
	228.578	288.741

6. Liquide middelen

	2024	2023
	€	€
Kas	-	486
Bank	7.960.758	27.823.453
Totaal per 31 december	7.960.758	27.823.939

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking aan Goud Wonen. Eind 2023 is de Kasfunctie opgeheven en kan er alleen nog per bank de huur worden ontvangen of een declaratie worden betaald.

7. Eigen vermogen

Stichtingskapitaal

	2024	2023
	€	€
Waarde per 1 januari		5
Overige vermogensmutatie fusie		-5
Waarde per 31 december	-	-

Wettelijke en statutaire reserves

	2024	2023
	€	€
Waarde per 1 januari		50
Overige vermogensmutatie fusie		-50
Waarde per 31 december	-	-

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	88.012.743	106.665.751
Overige vermogensmutaties		71.511
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.290.717	-18.724.519
Toename uit hoofde van toename van de marktwaarde	233.642	
Boekwaarde per 31 december	86.955.668	88.012.743

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

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	53.070.312	53.169.216
Afname daling marktwaarde	-233.642	-71.511
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	1.290.717	18.724.519
Overige vermogensmutatie fusie		55
Boekwaarde per 31 december	54.127.387	71.822.279

7.3 Resultaat na belasingen van het boekjaar

Resultaat na belastingen van het boekjaar	-3.570.049	-18.751.967
---	------------	-------------

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen in juli 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

In de statuten van Goud Wonen is niet opgenomen hoe de bestemming van het resultaat moet worden verwerkt. De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 3.570.049,- geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	224.005	222.639
reclassificatie naar activa in ontwikkeling		
Saldo 1 januari	224.005	
project 10 woningen Arp Schnitgerhof	-224.005	1.366
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	224.005
8.2 Jubileumvoorziening		
Saldo jubileumvoorziening	43.954	

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen overheid

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	150.634	163.992
Af: aflossingen	-7.915	-13.358
Af: kwijtschelding lening gemeente	-16.012	
Boekwaarde per 31 december	126.707	150.634
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.004	-7.915
Saldo per 31 december	119.703	142.719
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	23.563	38.157
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	96.140	104.562

9.2 Schulden/leningen banken

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	29.627.628	32.603.571
Af: aflossingen	-2.455.605	-2.975.943
Boekwaarde per 31 december	27.172.023	29.627.628
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.424.478	-2.455.605
Saldo per 31 december	24.747.545	27.172.023
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	8.411.234	536.478
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	16.336.311	26.635.545

In de administratie van oud SUW was sprake van een lening bij de gemeente van € 16.012. Navraag bij de gemeente leerde ons dat zij de lening niet in de boeken hebben staan. In 2025 komt de lening dan ook niet meer voor in de administratie van Goud Wonen.

Borging door WSW

Per ultimo 2024 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 2024. De actuele schuldrestant volgens het WSW bedraagt per 31 december 2024 € 27.299.000 . De nieuwe hoofdsom van de obligolening is € 774.000.

De amenderingsovereenkomst tussen Goud Wonen en het WSW werd in oktober 2024 getekend. Hierin werd de obligolening verhoogd naar € 774.000. In 2024 betaalde Goud Wonen € 8.839 obligoheffing.

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen per 31-12-2024 is: € 25.250.743 (2023: € 29.195.976).

Uitgangspunten
Marktwaaarde:
Algemeen:
* De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.
Basisrentelening:
* De marktwaaarde is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagherziening
* De marktwaaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
Renteconversie:
* De marktwaaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.
Roll-over lening:
* Wordt niet berekend (marktwaaarde = 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 opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagherziening.
* 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 2,34% (2023: 2,05%)

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
10.1 Schulden aan banken	2.424.478	2.455.605
10.1 Schulden aan overheid	7.004	7.915
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.758.770	1.365.115
10.3 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	741.572	316.119
10.4 Overlopende passiva	30.215.810	37.831.837
10.5 Overige schulden	-	172.612
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	37.147.633	41.976.590

10.1 Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.424.478	2.455.605
Totaal schulden aan banken	2.424.478	2.455.605

10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.004	
Totaal schulden aan overheid	7.004	

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.758.770	1.365.115

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:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verlegde BTW	673.653	258.372
Overige BTW		
Pensioenpremie	16.621	3.308
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	51.298	54.438
Vennootschapsbelasting		
Totaal schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	741.572	316.119

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Niet vervallen rente	273.816	305.187
Vooruitontvangen huren	138.003	135.272
Saldo vakantiedagen	72.500	66.000
Vooruitontvangen IMG schadevergoedingen	5.523.110	1.109.890
Bijkomende kosten huurder IMG	339.910	
Vooruitontvangen subsidie voor verduurzaming van het bezit (e gelden)	-	4.283.515
Vooruitontvangen subsidie verduurzaming	859.980	
Vooruitontvangen bijdrage NCG versterkingsopgave	19.969.680	29.173.848
Vooruitontvangen bedragen H3V	735.706	735.706
beëindigingsovereenkomst		
NAM VSO waardedaling	1.731.098	1.731.098
Verduurzamingsbijdrage NAM	155.200	155.200
Overige vooruitontvangen subsidies voor verbetering/verduurzaming van het bezit	406.452	
Vooruitontvangen inrichting VvE ML	4.287	
Transitoria onderhoud	6.066	
Overlopende passiva ML posten		136.120
Totaal overlopende passiva	30.215.810	37.831.837

De vooruitontvangen bijdrage H3V, NAM VSO waardedaling en de verduurzamingsbijdrage NAM zullen worden ingezet voor de te verwachten tekorten nieuwbouw in fase 5 in 2027 en 2028.

In 2024 zijn de e-gelden volledig aangewend. Het verantwoordingsverslag subsidies woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen is op 24 november 2024 ingediend. Daarmee is voldaan aan de subsidievoorwaarden. Tot op heden is hier geen formele reactie over ontvangen, en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de toekenning afwijkend zal worden vastgesteld.

10.5 Overige schulden

Overige schulden		172.612
Totaal	-	172.612

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 2024 door het WSW vastgesteld op € 36.055.000 . 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Obligolening

Goud Wonen verhoogde in 2024 via een amenderingsovereenkomst de obligolening tot € 774.000.

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 risicomanagement binnen Goud Wonen, inclusief de actualisatie daarvan in 2024 en het vervolg in 2025.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Nieuwbouw

Wilgenbos fase 1a 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 2023/2024 zijn hier 29 nieuwbouwwoningen teruggebouwd. De woningen zijn gebouwd door Bouwgroep Dijkstra Draisma BV. In 2022 is de aanneemovereenkomst getekend, met een totale investeringsverplichting van € 8.507.468 (incl BTW). Per 31 december 2024 resteert er nog een investeringsverplichting van € 217.232 (incl BTW) voor de nazorgtermijn installaties. De woningen zijn in april 2024 opgeleverd aan Goud Wonen en aan de bewoners.

A vd Zielstraat Poelweg Zandeweer - fase 1 - 17 woningen

In maart 2024 is de bouw gestart voor 17 woningen aan de A vd Zielstraat en Poelweg in Zandeweer. Met Geveke Bouw BV is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen met een totale investeringsverplichting van € 4.530.480 (incl BTW). Van dit bedrag was per 31-12-2024 € 4.303.956 gefactureerd. Per 31-12-2024 resteert dus nog een investeringsverplichting van € 226.524 (incl BTW). De woningen worden in februari 2025 opgeleverd.

Wilgenhof fase 1b Uithuizen - 22 woningen

In het kader van de versterkingsopgave zijn in 2024 de bewoners van 25 woningen aan de Wilgenhof verhuisd. De woningen zijn vanaf zomer 2024 tot begin 2025 gesloopt. In het voorjaar van 2025 wordt de nieuwbouw van 22 woningen opgestart. De woningen worden gebouwd door Jorritsma BV. In 2024 is de aanneemovereenkomst getekend, met een totale investeringsverplichting van € 5.420.800 (incl BTW). Per 31 december 2024 resteert hiervan nog een investeringsverplichting van € 5.033.600 (incl BTW) voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Naar verwachting worden de woningen eind 2025/begin 2026 opgeleverd.

Kooistraat Kantens - fase 1 - 10 woningen

In april 2024 is de bouw gestart voor 10 woningen aan de Kooistraat in Kantens. Met HTO aannemingsbedrijf BV is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen met een totale investeringsverplichting van € 3.154.375 (incl BTW). Van dit bedrag was per 31-12-2024 € 2.782.423 (incl BTW) gefactureerd. Per 31-12-2024 resteert dus nog een investeringsverplichting van € 371.952 (incl BTW). De woningen worden in maart 2025 opgeleverd.

Noord fase 4a Uithuizen - 21 woningen

In februari 2024 is de bouw gestart voor 21 woningen aan de Hunsingoweg en Ommelandenweg in Uithuizen. Met Heijmans Woningbouw BV is een aanneemovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen met een totale investeringsverplichting van € 5.396.600 (incl BTW). Van dit bedrag was per 31-12-2024 € 5.261.685 (incl BTW) gefactureerd. Per 31-12-2024 resteert nog een investeringsverplichting van € 134.915 (incl BTW) voor de nazorgtermijnen bouwkundig en installaties. De woningen zijn in december 2024 opgeleverd aan Goud Wonen en aan de bewoners.

Verduurzaming

Lenferink verduurzaming 90 woningen

Op 1 oktober 2024 is er een opdracht verstrekt aan Lenferink voor een bedrag van € 6.623.854 ex btw waarvan € 1.270.810 ex btw is uitgevoerd in 2024. De rest wordt in 2025 uitgevoerd.

Tadema 10 woningen

Op 3 juni 2024 is opdracht verstrekt voor € 421.084 ex btw waarvan in 2024 € 556.831 ex btw en in 2025 € 80.139, - ex btw. Door veel meerwerk is het afwijkend van de aanneemsom.

bouwcombinatie Zandeweer

03-12-2024 is er opdracht verstrekt voor een bedrag van € 306.641 ex btw waarvan in 2024 € 184.023 ex btw en in 2025 de rest van de aanneemsom zal worden gefactureerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er 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 2024 behoeven.

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

11. Huuropbrengsten	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	9.532.492	9.719.836
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	21.831	16.504
	<u>9.554.323</u>	<u>9.736.339</u>
Af: huurderwing wegens leegstand	301.941	343.101
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	5.186	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>9.247.196</u>	<u>9.393.239</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	235.295	240.308
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	121.931	-
	<u>357.226</u>	<u>240.308</u>
Af: huurderwing wegens leegstand	11	
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>357.215</u>	<u>240.308</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>9.604.411</u>	<u>9.633.547</u>
Huurinkomsten wisselwoningen		
- Te ontvangen netto huur	<u>279.621</u>	<u>169.446</u>
Totaal huurinkomsten wisselwoningen	<u>279.621</u>	<u>169.446</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>9.884.031</u>	<u>9.802.993</u>
12.1. Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	192.968	118.899
Af: Opbrengstenderwing		
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>192.968</u>	<u>118.899</u>
12.2. Lasten servicecontracten	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	-293.066	-149.482
Af: Opbrengstenderwing	-	-
Totaal lasten servicecontracten	<u>-293.066</u>	<u>-149.482</u>
12.3. Oveheidsbijdragen	2024	2023
	€	€
vergoedingen RvO etc	187.171	23.877
overige vergoedingen overheid	219.371	
Totaal overheidsbijdragen	<u>406.542</u>	<u>23.877</u>
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2024	2023
	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	-203.173	-237.591
Automatiseringskosten	-245.230	-295.295
Huisvestigingskosten	-164.355	-108.974
Kosten communicatie	-38.614	
Kosten kantoorbenodigdheden en porti	-65.981	
Advieskosten ML		-128.572
Personeelskosten ML		22.825
Advieskosten fiscaal	-55.321	-44.619
Overige advieskosten	-169.523	-166.087
Kosten huurdersorganisatie	-83.905	-62.922
Overige personeelskosten	-158.123	-178.643
Overige beheerskosten	-42.393	-90.297
Subtotaal beheerskosten	<u>-1.226.617</u>	<u>-1.290.175</u>
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-779.336	-746.035
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-2.005.953</u>	<u>-2.036.210</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.047.940	-2.100.608
Onderhoudslasten (cyclisch)	-2.383.352	-1.582.351
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-346.903	-440.783
Onderhoud uit verduurzamingsprojecten	-4.481.261	-
Verrekening E gelden	4.481.261	1.750.000
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-4.778.195	-2.373.742

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	-2.383.352	-1.582.351
Materiaalverbruik		-15.749
Doorbelastingen	33.551	11.637
VvE onderhoud	-63.255	-153.320
Klachtenonderhoud	-1.135.436	-1.428.601
Mutatieonderhoud	-480.680	-466.992
Contractonderhoud	-402.120	-47.583
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-346.903	-440.783
Onderhoud uit verduurzamingsprojecten	-4.481.261	-
Verrekening e-gelden	4.481.261	1.750.000
Totaal onderhoudslasten	-4.778.195	-2.373.742

In 2024 zijn de e-gelden volledig aangewend. Het verantwoordingsverslag subsidies woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen is op 24 november 2024 ingediend. Daarmee is voldaan aan de subsidievoorwaarden. Tot op heden is hier geen formele reactie over ontvangen, en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de toekenning afwijkend zal worden vastgesteld.

Van het totale onderhoud heeft € 30.982 betrekking op het Niet-Daeb bezit.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
	€	€
Heffingen:		
Belastingen	-450.483	-436.452
Verzekeringen	-32.882	-55.369
Contributies		
Afschrijvingen	-68.287	-25.051
Overige heffingen	-15.434	-17.329
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-822.100	-678.270
Toegerekende org kosten		
Subtotaal heffingen	-1.389.187	-1.212.472
OZB	-346.502	-355.638
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.735.690	-1.568.110

Honoraria accountantsorganisatie:	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening Flynth	-149.872	-81.339
Fiscale adviesdiensten Deloitte	-55.321	-44.619
	-205.193	-125.958

De accountantskosten worden normaal gesproken toegerekend aan het boekjaar waarvoor de werkzaamheden worden uitgevoerd. Er zitten in deze kosten echter ook nog kosten van het extra werk voor de jaarrekening 2023.

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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit		286.400
Af: direct toerekenbare kosten		
Af: boekwaarde		-271.981
Af: toegerekende organisatiekosten		-3.943
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>-</u>	<u>10.475</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	 <u>-</u>	 <u>10.475</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit (JFK 64 en 80)	501.000	1.102.500
Af: direct toerekenbare kosten	-3.747	
Af: boekwaarde	-343.261	-1.306.920
Af: toegerekende organisatiekosten		-21.717
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>153.992</u>	<u>-226.137</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	 <u>153.991,69</u>	 <u>-226.137</u>
 <i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Opbrengst verkoop Raadhuisstraat 5 (kantoor)	645.000	
Af: direct toerekenbare kosten	-8.690	
Af: boekwaarde	-103.570	
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>532.739</u>	<u>-</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	 <u>532.739,38</u>	 <u>-</u>

17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.891.968	
Afname marktwaarde	-7.839.015	20.414.732
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-5.947.047</u>	<u>-20.414.732</u>
 <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	
Afname marktwaarde	-478.543	436.000
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>478.543</u>	<u>-436.000</u>
 Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	 <u>-5.468.504</u>	 <u>20.850.732</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

18 Overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	272.364	
Kosten overige activiteiten	-45.381	
Totaal van overige activiteiten	<u>226.983</u>	<u>-</u>

Opbrengsten

verkoop auto's	7.000	
afboeken leningen gemeente	16.012	
resultaat oud Marenland rekeningen	<u>249.352</u>	betreft o.a. saldo debiteuren en crediteuren
	272.364	

De *kosten* betreft een oude post SUW m.b.t. subsidie voor geïnspecteerde woningen. Deze post is nu in het resultaat verwerkt.

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Lonen en salarissen	-1.193.855	-903.296
Pensioenlasten	-128.550	-107.341
Sociale lasten	-182.753	-138.493
Dekking uren nieuwbouw ML		
Ontvangen ziekengelden	16.367	13.186
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-1.488.791</u>	<u>-1.135.945</u>
Totale kosten inhuur derden	-459.548	<u>-729.144</u>
Aantal werknemers einde boekjaar	22	18
Gemiddeld aantal FTE	18,1	16,2
Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.		
20. Overige organisatiekosten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Incassokosten		-2.162
Kosten jaarverslaggeving en control	-149.872	-81.339
Bestuurs- en toezichtskosten	-50.660	-79.552
Toegekende overige organisatiekosten en afschrijvingen		-36.049
Diverse bedrijfslasten	-25.321	-18.700
Totaal overige organisatiekosten	<u>-225.853</u>	<u>-217.802</u>
21. Kosten omtrent leefbaarheid		
De kosten omtrent leefbaarheid zijn als volgt:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kosten leefbaarheid	-19.125	-34.075
	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>-19.125</u>	<u>-34.075</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten bankrekeningen	270.585	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		30.398
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	270.585	30.398
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-451.772	-512.320
Rentelasten rekening-courant		
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-5.176	
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-456.948</u>	<u>-512.320</u>
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-186.364</u>	<u>-481.922</u>

23. Belastingen	2024	2023
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-315.984	-723.058
Acute vennootschapsbelasting (voorgaande jaren)	-32.202	204.882
	-348.186	-518.175
Latente vennootschapsbelasting bate / (last)	93.631	-251.823
	93.631	-251.823
Totaal belastingen	-254.555	-769.999

Het saldo vennootschapsbelasting (voorgaande jaren) (een bate van € 32.202) is gebaseerd op de voorlopige aangifte 2023.

In de berekening van de acute vpb last in de jaarrekening 2024 is rekening gehouden met een inschatting van de WOZ waarde per 31-12-2024. Begin 2026 worden de definitieve WOZ waarden per 31-12-2024 bekend, pas dan kan de definitieve aangifte 2024 worden opgesteld.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is met 7,69% 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.

	2024
	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-3.315.494
Af:	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-322.969
Fiscaal hogere afschrijvingen	-181.984
Fiscaal correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	
Bij:	
Correctie waardeveranderingen	5.468.504
Fiscaal correctie waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	
Af:	
Dotatie herinversteringsreserve	-376.200
Bij:	
Correctie resultaat verkopen	
Fiscaal activering rente op projecten in ontwikkeling	
Beperkt aftrekbare kosten	5.600
Belastbaar bedrag	1.277.457
Belastingbedrag 19% over eerste € 200.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	277.984
Totaal acute vennootschapsbelasting (boekjaar)	315.984

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	1,0%
Impact niet opnemen tijdelijke verschillen	-19,1%
Effectieve belastingdruk	7,68%

Bezoldiging van bestuurder en Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2024 € 123.962 ten laste van Goud Wonen.
Goud Wonen bevindt zich in bezoldigingsklasse B Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 ad. € 124.000 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 in Woningcorporaties (VTW) adviseert een lagere maximale vergoeding van 12% voor de voorzitter en 8% voor de overige leden. Deze lagere bezoldigingsmaxima zijn in 2024 door Woningstichting Goud Wonen toegepast.
Het bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de RvC is € 14.880 en voor een RvC lid € 9.920.

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

Directeur-Bestuurder

Functiegegevens

Gegevens 2024

Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.320
Beloningen betaalbaar op termijn	16.642
Subtotaal	123.962

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

Bezoldiging	123.962
--------------------	----------------

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 2023

Aanvang en einde functieervulling 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	118.980

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000
---	---------

Bezoldiging	118.980
--------------------	----------------

Vergoedingen RvC

	M. Becherer	H.E. Delicaat	E. de Haas	M. Looman	J. Dunning
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2024					
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01-11/1	01/01-31/12	01/01-31/10	01/01-31/10	01/01-31/12
Bezoldiging					
Vergoeding	421	9.500	9.042	7.917	9.500
Totale bezoldiging 2024	421	9.500	9.042	7.917	9.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	447	9.920	8.267	8.267	9.920
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	421	9.500	9.042	7.917	9.500
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 2023					
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging 2023					
Vergoeding	13.500	9.000	9.000	9.075	9.000
Premie aansprakelijkheidsverzekering en overige kostenvergoeding					
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

Functiegegevens	R. Mossel Voorzitter	E. Timmer Lid	E. van Gilst Lid
Gegevens 2024			
Aanvang en einde functieervulling in 2024	06/02-31/12	28/11-31/12	28/11-31/12
Bezoldiging			
Vergoeding	12.604	792	885
Totale bezoldiging 2024	12.604	792	885
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.416	922	922
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.604	792	885
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Aanvang en einde functieervulling in	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging 2023	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergoeding			
Premie aansprakelijkheidsverzekering en overige kostenvergoeding			
Totale bezoldiging 2023	0	0	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	9.526.817	9.562.685
Opbrengsten servicecontracten	185.791	115.933
Lasten servicecontracten	-282.166	-145.753
Overige vergoedingen	391.421	23.281
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.931.346	-1.985.417
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.600.481	-2.354.001
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.671.134	-1.528.994
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.618.902	3.687.735
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	286.400
Toegerekende organisatiekosten	-	-3.943
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-271.981
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	10.475
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.947.047	-20.414.732
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.947.047	-20.414.732
Opbrengsten overige activiteiten	262.234	-
Kosten overige activiteiten	-43.693	-
Totaal van overige activiteiten	218.541	-
Overige organisatiekosten	-217.453	-212.369
Kosten Omtrent leefbaarheid	-18.414	-33.225
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	270.585	30.398
Rentelasten en soortgelijke kosten	-456.948	-512.320
Totaal van financiële baten en lasten	-186.364	-481.922
Totaal van resultaat voor belastingen	-4.531.835	-17.444.038
Belastingen	-245.086	-750.791
Totaal van resultaat na belastingen	-4.776.921	-18.194.829

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	357.215	240.308
Opbrengsten servicecontracten	7.177	2.966
Lasten servicecontracten	-10.900	-3.729
Overige vergoedingen	15.120	596
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-74.607	-50.793
Lasten onderhoudsactiviteiten	-177.714	-19.741
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-64.555	-39.116
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.736	130.490
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.146.000	1.102.500
Toegerekende organisatiekosten	-12.437	-21.717
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-446.832	-1.306.920
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	686.731	-226.137
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	478.543	-436.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	478.543	-436.000
Opbrengsten overige activiteiten	10.130	-
Kosten overige activiteiten	-1.688	-
Totaal van overige activiteiten	8.442	-
Overige organisatiekosten	-8.400	-5.433
Kosten Omtrent leefbaarheid	-711	-850
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	1.216.340	-537.930
Belastingen	-9.468	-19.208
Totaal van resultaat na belastingen	1.206.872	-557.139

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

(Volgens de directe methode)			
		2024	2023
		€	€
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	9.499.071		9.568.215
Vergoedingen	440.917		115.933
Overige bedrijfsontvangsten	226.538		26.960.467
Ontvangen interest	235.659		359
Saldo ingaande kasstroom		10.402.184	36.644.974
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	-1.507.588		-1.143.148
Onderhoudsuitgaven	-4.631.698		-5.839.282
Overige bedrijfsuitgaven	-2.892.004		-3.331.845
Betaalde interest	-488.320		-552.904
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-8.520		-7.508
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-34.639		-10.286
Vennootschapsbelasting	-267.861		-582.985
Saldo uitgaande kasstroom		-9.830.631	-11.467.958
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		571.554	25.177.016
(Des)investeringsactiviteiten			
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-		256.949
(Des)investeringsontvangsten overig	-		20.622
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		-	277.571
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur	-11.367.265		-10.267.728
Verbeteruitgaven	-7.017.084		-1.093.095
Investerings overig	-480.324		-1.182.284
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-18.864.673	-12.543.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA		-18.864.673	-12.265.536
FVA:			
Ontvangsten overig	-		733.455
Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA		-	733.455
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen		-18.864.673	-11.532.081
Financieringsactiviteiten			
Uitgaven:			
Aflossing geborgde leningen	-2.463.519		-2.979.054
Aflossing ongeborgde leningen	-		-
Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten		-2.463.519	-2.979.054
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.463.519	-2.979.054
Kasstroom uit operationele activiteiten	571.554		25.177.016
Kasstroom uit (des)investerings	-18.864.673		-11.532.081
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.463.519		-2.979.054
Totale kasstroom		-20.756.638	10.665.881
Wijziging kortgeld		-	823.371
Geldmiddelen aan het begin van de periode		27.129.873	15.640.621
Geldmiddelen aan het einde van de periode		6.373.235	27.129.873

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	357.215	219.177
Vergoedingen	16.532	26.843
Overige bedrijfsontvangsten	8.494	141.943
Ontvangen interest	8.836	4
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	391.078	387.967
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-56.528	-29.016
Onderhoudsuitgaven	-173.669	-37.387
Overige bedrijfsuitgaven	-97.847	-104.817
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-319	-1.253
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.299	-176
Vennootschapsbelasting	-20.162	-44.007
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-349.823	-216.656
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	41.254	171.311
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.133.324	1.108.132
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	1.133.324	1.108.132
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-263.111	-311
Investeringen overig	-18.010	-40
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-281.121	-351
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	852.203	1.107.781
<i>FVA:</i>		
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	852.203	1.107.781
Financieringsactiviteiten		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
 Kasstroom uit operationele activiteiten	41.254	171.311
Kasstroom uit (des)investeringen	852.203	1.107.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Totale kasstroom	893.457	1.279.092
 Wijziging kortgeld	-	-823.208
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	694.066	238.182
 Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.587.523	694.066

Kengetallen

		2024	2023
Gegevens woningbezit			
Aantal verhuureenheden in exploitatie			
1	Zelfstandige woonegelegenheden	1.415	1.430
2	Maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed	14	14
3	Intramurale zorg	1	1
4	Garages (factor 0,2)	42	42
Totaal		1.472	1.487
Gemiddeld verzekerde waarde per woning		85.000	85.000
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning		140.145	137.046
Mutaties in het woningbezit			
1	Aantal opgeleverd	67	7
2	Aantal aangekocht/ overgenomen		209
3	Aantal verkocht	2-	5-
4	Aantal uit exploitatie		
5	Aantal gesloopt	-80	-58
Kwaliteit			
1	Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	1.385	1.413
2	Kosten planmatig onderhoud per woning	1.619	1.064
3	Totaalkosten onderhoud per woning	3.004	2.477
Prijs-kwaliteitverhouding			
1	Gemiddeld aantal punten WWS woningen	155	147
2	Gemiddelde nettohuurprijs (€) woningen	574	550
Het verhuren van woningen			
1	Mutatiegraad	9,5	5,5
2	Huurachterstand in % jaarhuur excl. vertr. huurders	1,28	0,93
3	Huurderving wegens leegstand	3,10%	3,44%
Financiële continuïteit			
1	Solvabiliteit	68,90	66,94
2	Liquiditeit	0,24	0,68
3	ICR >1,4	1,68	8,38
4	Dekkingsratio max 70%	14,60	17,87
5	LTV in % max 85%	25,55	33,88
6	Rentabiliteit eigen vermogen	-2,60	-13,29
7	Rentabiliteit vreemd vermogen	-5,76	-27,00
8	Rentabiliteit totaal vermogen	-1,79	-8,90
Balans en winst- en verliesrekening (€)			
1	Eigen vermogen per woning	97.182	98.659
2	Totaal opbrengsten per woning	6.715	6.592
3	Heffingen per woning	1.179	1.055
4 a	Onderhoudslasten per woning excl toegerekende kosten	3.004	2.477
b	Onderhoudslasten per woning incl toegerekende kosten	3.351	2.918

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

H. Oosting
Directeur Bestuurder

Uithuizen, 20 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Mevrouw R. Mossel
Voorzitter

De heer J. Dunning
Lid

De heer E. van Gilst
Lid

De heer E. Timmer
Lid

Mevrouw C.W. Pastoor
Lid

Uithuizen, 20 juni 2025

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.