



Goud Wonen

Jaarstukken 2025

GOED WONEN, GOED VOOR ONZE HUURDERS EN GOEDE WOONKWALITEIT

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
Woord van de bestuurder	5
2 Bestuursverslag	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Uitvoering geven aan ondernemingsplan 'Samen Sterk'	9
3 Onze Volkshuisvestelijke Prestaties	10
3.1 Beschikbaarheid en de versterkingsopgave	11
3.2 Verduurzaming, onderhoud en kwaliteit	12
3.3 Betaalbaarheid	13
3.4 Leefbaarheid	13
4 Financiële en Beleidsmatige Beschouwing (RJ 645.402)	15
4.1 Financiële positie	16
4.2 Ontwikkeling van de Markt- en Beleidswaarde	17
4.3 Vooruitblik: Herziening verslagleggingsregels vanaf 2026	18
5 Organisatie, Governance en Risicomanagement	19
5.1 Onze Medewerkers en Organisatie	20
5.2 Risicobeheersing	20
5.3 Governance en Verbonden Ondernemingen	21
5.4 Opgave van mogelijk conflicterende nevenfuncties bestuurder en commissarissen	22
5.5 Pensioenregeling	22
5.6 Continuïteit	23
5.7 Samenwerking met derden: Samen maken we het verschil	25
6 Verklaring bestuurder	27
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	29
7.1 Voorwoord	30
7.2 Terugblik 2025	30
7.3 Rol, taken en toezichtkaders van de RvC	31
7.4 Toezichtthema's in 2025	31
7.5 Samenstelling, functioneren en ontwikkeling van de RvC	32
7.6 Besluitvorming en goedkeuringen	33
7.7 Relatie met huurdersorganisaties en belanghebbenden	34
7.8 Organisatiecultuur en integriteit	34
7.9 Tot slot	35

Jaarrekening	36
Balans per 31 december 2025	37
Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2025	39
Kasstroomoverzicht	40
Waarderingsgrondslagen	42
Toelichting op de balans	59
Toelichting op de winst- en verliesrekening	73
Winst- en verliesrekening Daeb	83
Winst- en verliesrekening Niet-Daeb	84
Kasstroomoverzicht Daeb	85
Kasstroomoverzicht Niet- Daeb	87
Kengetallen	88
Ondertekening van de jaarrekening	89
Overige gegevens	91
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	92
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	92
Gegevens Goud Wonen	93

1 Inleiding

Woord van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van Goud Wonen. Het laat zien wat wij in dit jaar hebben gepresteerd voor onze huurders in de gemeente Het Hogeland. We opereren in een wereld die onzekerheden kent en nieuwe en andere vragen aan ons stelt, of het nu gaat om stijgende bouwkosten, de complexe versterkingsopgave of landelijke politieke keuzes die ons financiële huishoudboekje raken.

Als corporatie in het hart van het Groningse aardbevingsgebied bevinden wij ons in een bijzondere situatie. Een aanzienlijk deel van onze woningvoorraad valt onder de versterkingsopgave en wordt gerenoveerd of volledig gesloopt en nieuw gebouwd. Wij realiseren ons dat dit veel vraagt van onze huurders. Zij leven vaak langdurig in onzekerheid, moeten hun vertrouwde omgeving (tijdelijk) verlaten voor een wisselwoning en hebben te maken met de emotionele en praktische belasting van bouwwerkzaamheden in hun wijk. Wij staan in deze intensieve opgave onvoorwaardelijk naast onze bewoners. Met een persoonlijke bewonersbegeleiding en de inzet van wisselwoningen doen wij er alles aan om de impact op hun dagelijks leven tot een minimum te beperken en hen zo snel mogelijk weer een veilig, toekomstbestendig thuis te bieden.

Bovenstaande vraagt ook van een organisatie hoe je hierop wilt aanpassen en wat hiervoor nodig is. Ons antwoord op die aan onszelf gestelde vraag is, dat naast het verder professionaliseren van de organisatie er ook een andere vorm van leiderschap en aansturing nodig is voor onze organisatie. In dat kader is in maart 2026 door de RvC besloten om afscheid te nemen van de bestuurder die jarenlang bestuurder was van Goud Wonen en een rechtsvoorganger. Per mei 2026 is ondergetekende gestart als interim-bestuurder.

Zowel de interne- als de externe situatie heeft ons aangezet tot ontwikkeling. 2025 was voor ons een intensief jaar waarin veel is gerealiseerd, maar waarin we ook hebben geleerd waar verdere bijsturing nodig is. Binnen de organisatie is keihard gewerkt aan het versterken van de basis, het verbeteren van processen en het voldoen aan de toenemende eisen van zowel interne- als externe toezichthouders.

Goud Wonen levert vol passie en pragmatisme een zinvolle bijdrage aan een leefbare en veilige woonomgeving in Het Hogeland. De kroon op ons werk is de stijging van ons Aedes-huurdersoordeel naar een A-score. Samen maken we het verschil voor onze bewoners en in 2026 verleggen we de focus van voorbereiding naar verdere professionalisering en verdieping.

Anja Kluiter, interim-bestuurder

2 Bestuursverslag

2.1 Algemeen

De organisatie van Goud Wonen was eind 2025 opgebouwd volgens onderstaand organogram.



Permanente Educatie (PE)

In 2025 heeft de directeur-bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal PE-punten in 2025	Aantal PE-punten cumulatief	Nog te behalen PE-punten tot 1-4-2026
H. Oosting	41	160,5	0

Arbeidsvoorwaarden en regelingen (CAO Woondiensten)

Binnen Goud Wonen vinden wij het belangrijk om goed voor onze medewerkers te zorgen, zodat zij zich optimaal kunnen inzetten voor onze huurders. Voor al onze personeelsleden is de CAO Woondiensten van toepassing. Dit biedt een helder, betrouwbaar en stevig fundament voor onze arbeidsvoorwaarden. Conform deze cao zijn al onze medewerkers bovendien collectief verzekerd voor eventuele ongevallen.

Ontwikkeling, opleiding en vitaliteit

In ons ondernemingsplan 'Samen Sterk' is de ontwikkeling en professionalisering van onze medewerkers als een belangrijk speerpunt benoemd. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn waar ruimte is voor persoonlijke en vakmatige groei. Wij stimuleren en faciliteren onze collega's dan ook actief om vakgerichte cursussen te volgen. Hiervoor maken we onder andere gebruik van het persoonsgebonden loopbaanbudget dat binnen de CAO Woondiensten per medewerker is vastgelegd.

Naast vakinhoudelijke ontwikkeling hechten wij veel waarde aan de duurzame inzetbaarheid, gezondheid en het werkplezier van ons team. Om dit te ondersteunen, is er voor onze medewerkers een persoonlijk vitaliteitsbudget (van € 200,- per jaar) beschikbaar gesteld. Op deze manier zorgen we ervoor dat onze medewerkers met energie hun belangrijke maatschappelijke werk

in Het Hogeland kunnen blijven uitvoeren.

Arbobeleid

Een veilige en gezonde werkomgeving voor al onze collega's vormt de basis van ons werk. Voor de uitvoering van ons arbobeleid en de verzuimbegeleiding zijn wij aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. Onze medewerkers kunnen hier altijd direct terecht, bijvoorbeeld via een inloopsprekkuur met de bedrijfsarts of voor een periodiek geneeskundig onderzoek (PGO). Omdat wij hechten aan een open en veilige cultuur, hebben wij ook de inzet van een onafhankelijke, externe vertrouwenspersoon via deze arbodienst belegd.

Voor de fysieke veiligheid op de werkvloer zorgen we uiteraard voor actuele bedrijfshulpverlening (BHV), waarvoor collega's van zowel ons kantoor als van de buitendienst zijn opgeleid.

Ziekteverzuim in 2025

In 2025 lag ons verzuim ruim boven het landelijk gemiddelde (13% tegenover ruim 6%). Dit kwam door een aantal langdurig zieke medewerkers waarvan inmiddels twee weer volledig zijn hersteld. In een relatief kleine organisatie als Goud Wonen betekent dit dat er meer inzet van de andere medewerkers wordt gevraagd. Dit is goed opgepakt en medewerkers zetten zich onverminderd in.

Intern overleg en samenwerking

Goede samenwerking betekent voor ons korte lijnen en een laagdrempelige 'inloopcultuur' op kantoor, waarbij je goed op de hoogte bent van relevante ontwikkelingen en iedere medewerker begrijpt welke bijdrage hij of zij kan leveren. Omdat we als organisatie de afgelopen jaren zijn gegroeid, vraagt dit om blijvende aandacht voor onze interne communicatiestromen en werkprocessen, zodat we alle collega's goed blijven betrekken bij wat er speelt. De dagelijkse interne afstemming borgen we via periodieke teamoverleggen. Daarnaast is er structureel individueel en gezamenlijk overleg met de medewerkers over de afstemming van de werkzaamheden, wederzijdse verwachtingen en onze nieuwe manieren van werken.

Om sturing en richting te geven aan deze organisatieontwikkeling, heeft ons Managementteam (MT) vanaf de zomer van 2025, met behulp van externe begeleiding, gewerkt aan het nader invullen van onze leidende organisatieprincipes. In dit traject is nadrukkelijk besproken wat deze principes in de dagelijkse praktijk betekenen, hoe je hier als leidinggevende invulling aan geeft en hoe het MT hierin samenwerkt. We zien dat het MT hierdoor steeds meer als één team met een gezamenlijke verantwoordelijkheid opereert. Omdat we onszelf continu willen blijven verbeteren en professionaliseren, krijgt dit ontwikkeltraject begin 2026 een vervolg.

Het nemen van bestuursbesluiten

Binnen Goud Wonen hechten we aan een zorgvuldig, maar tegelijk aan een vlot en pragmatisch besluitvormingsproces. De formele bevoegdheid voor het nemen van bestuursbesluiten en het definitief vaststellen van beleid ligt bij onze directeur-bestuurder. Voordat een besluit wordt genomen, vindt er standaard een uitgebreide raadpleging plaats binnen ons Managementteam.

Het MT bestaat in 2025 uit de directeur-bestuurder, de managers van de afdelingen Klant & Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed, samen met de bestuurssecretaris. Het MT opereert hierbij als één team met een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Onze managers dragen in dit proces zorg voor een evenwichtige inbreng en een gedegen afweging van de verschillende (afdelings)belangen. Daarnaast worden bij de voorbereiding van beleid, onze medewerkers actief geraadpleegd door de beleidsadviseur, zodat we de waardevolle signalen en kennis uit de dagelijkse praktijk optimaal benutten. Conform de samenwerkingsovereenkomst met onze huurderorganisaties raadplegen wij hen ook bij advies- of instemmingsplichtige beleidswijzigingen.

Tot slot is er een heldere toetsing ingebouwd voor besluiten met een grote strategische, volkshuisvestelijke of financiële impact. Ingrijpende bestuursbesluiten over bijvoorbeeld grote vastgoedinvesteringen, (sloop)projecten, het ondernemingsplan of de (meerjaren)begroting worden altijd ter formele goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (RvC). Op deze manier borgen we doeltreffend dat al onze keuzes ('denken, durven, maar vooral doen') zorgvuldig worden afgewogen en altijd in het belang zijn van onze (toekomstige) huurders in Het Hogeland.

2.2 Uitvoering geven aan ondernemingsplan ‘Samen Sterk’

Waar 2024 voor Goud Wonen in het teken stond van de afronding van de fusie tussen de SUW en De Delthe, de toevoeging van het Marenland-bezit en een lovend visitatierapport, was 2025 het jaar van de verdere uitvoering van ons ondernemingsplan *Samen Sterk*.

Door de verzelfstandiging van onze afdeling vastgoed per 1 januari 2025, konden we beter sturen op onze versterkings- en verduurzamingsopgave. Op beleidsniveau is een belangrijke basis gelegd. Dit jaar stond in het teken van het ontwikkelen, aanscherpen en afronden van een aantal essentiële beleidsstukken die duidelijkheid geven aan huurders én medewerkers.

Zo is het Huurbeleid 2025–2028 vastgesteld, waarin we vastleggen hoe we omgaan met huurprijzen, huurverhogingen en betaalbaarheid. Daarbij is bewust gekozen voor een uitlegbaar en evenwichtig beleid, met oog voor verschillende doelgroepen en de lange termijn.

Ook is het Beleid ‘Woningaanpassingen’ afgerond. Dit beleid beschrijft helder welke aanpassingen huurders zelf mogen uitvoeren, wanneer toestemming nodig is en hoe we omgaan met geriefsverbeteringen en vergoedingen.

Daarnaast is het Onderhouds-ABC ontwikkeld. In het Onderhouds-ABC staat van A tot Z of de huurder of de corporatie verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Tot slot hebben we in de periode augustus t/m december gewerkt aan het ontwikkelen van het leefbaarheidsbeleid, ook dit beleidsstuk is vastgesteld.

Het volkshuisvestelijke speelveld was in 2025 uitdagend, maar dankzij de nuchtere, pragmatische en gepassioneerde inzet van onze medewerkers hebben we onze huurders hier goed in kunnen begeleiden. We bleven zichtbaar in de buurt en werkten nauw samen met onze partners in de regio. Precies zoals we in onze kernwaarden hebben vastgelegd: betrokken, zichtbaar in de buurt, nuchter en samen sterker.

3 Onze Volkshuisvestelijke Prestaties

In dit hoofdstuk leggen wij, conform artikel 36a van de Woningwet en artikel 32 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), verantwoording af over ons volkshuisvestelijk beleid en het overleg met onze belanghebbenden. We doen dit aan de hand van vier kernthema's.

3.1 Beschikbaarheid en de versterkingsopgave

Onze grootste fysieke uitdaging is het oplossen van de effecten aan de woningen door de aardbevingsproblematiek. Een veilige en kwalitatief goede woning is ons uitgangspunt. Onze gebiedsgerichte aanpak loopt op schema en de samenwerking met partijen zoals de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en Rizoem is onverminderd intensief.

Mutaties woningbezit

Begin 2025 had Goud Wonen 1.472 verhuureenheden, waarvan 1.415 zelfstandige woningen. Eind 2025 waren dit er 1.344, waarvan 1.292 woningen. Ultimo 2025 zijn er meerdere nieuwbouwprojecten van woningen onder handen, de verwachting is dat het aantal woningen uiteindelijk rond de 1.550 zal uitkomen.

Aantallen woningen	2025	2024
Aantal woningen in bezit 1-1	1.415	1.431
Opgeleverd	49	67
Aangekocht	-	-
Verkocht	-1	-3
Uit exploitatie	-	-
Gesloopt	-171	-80
Aantal woningen in bezit 31-12	1.292	1.415
Aantal wisselwoningen	90	54
Totaal aantal verhuurde woningen	1.382	1.469

De verwachte voorraadontwikkeling van de woningportefeuille is als volgt:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aantal woningen in bezit 1-1	1.292	1.388	1.493	1.531	1.535	1.547	1.553

Woningtoewijzing

We vinden het cruciaal dat onze sociale huurwoningen daadwerkelijk terechtkomen bij de mensen die op basis van hun inkomen het hardst een betaalbare woning nodig hebben. Om dit te borgen, sturen wij sterk op 'passend toewijzen'. We toppen huurprijzen bij mutatie actief af, zodat woningen bereikbaar blijven voor huurtoeslagontvangers. Hierbij hanteren we de afspraak dat minimaal 75% van onze woningen onder de lage aftoppingsgrens blijft. De kaders voor ons (streef)huurbeleid zijn vastgelegd in het beleidsstuk Huurbeleid 2025-2028.

Kijken we naar de cijfers, dan hebben we in 2025 in totaal 222 nieuwe contracten afgesloten, waarvan 123 woningen regulier zijn verhuurd. De overige verhuringen betroffen wisselwoningen en tijdelijke verhuur, als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

Vrije toewijzing

Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% als woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Wij hebben deze afspraak vastgelegd in onze prestatieafspraken.

Slechts in 7 gevallen (5,7%) hebben wij in 2025 gebruikgemaakt van de zogenoemde 'vrije toewijzingsruimte' om lokaal en specifiek maatwerk te kunnen leveren.

Passend toewijzen

De overgebleven 85% moeten wij passend toewijzen aan onze doelgroep. We doen dit op basis van landelijke wet- en regelgeving, waarbij het uitgangspunt is dat voor huishoudens met een inkomen binnen de inkomensgrenzen 95% passend wordt toegewezen.

De inkomensgrenzen passend toewijzen voor 2025 zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 28.375 (2024: € 27.725)
- Eenpersoons ouderenuishouden: € 27.775 (2024: € 27.225)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 38.500 (2024: € 37.625)
- Meerpersoons ouderenuishouden: € 37.350 (2024: € 36.675)

In 2025 hebben wij 100% passend toegewezen. De verhuringen vallen binnen de aftoppingsgrenzen en sluiten daarmee goed aan bij de financiële mogelijkheden van verschillende huishoudens. Hiermee draagt Goud Wonen bij aan betaalbaar wonen voor haar doelgroep.

Tot slot hebben we binnen de toewijzingen in 2025 ook onze maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen voor bijzondere en urgente doelgroepen. Zo hebben we 5 woningen toegewezen aan statushouders, 3 aan sociaal urgente woningzoekenden en hebben we, als direct gevolg van onze grote aardbevings- en versterkingsopgave, 73 huishoudens tijdelijk gehuisvest in wisselwoningen.

Groningen Huurt

Per november 2025 maken wij gebruik van het provinciaal gemeenschappelijk woonruimte verdeelsysteem. Voor woningzoekenden van Goud Wonen betekent dit dat zij zich niet langer apart hoeven in te schrijven bij meerdere corporaties. Met één inschrijving krijgen zij toegang tot het volledige woningaanbod in de hele provincie.

De versterkingsopgave

Binnen onze volkshuisvestelijke prestaties vormt het oplossen van de fysieke effecten van de aardbevingsproblematiek onze allergrootste uitdaging. Een veilige en kwalitatief goede woning voor onze huurders is en blijft hierbij ons absolute uitgangspunt. Onze gebiedsgerichte aanpak loopt goed op schema en we houden onverminderd vast aan het uitgangspunt om deze totale sloop- en nieuwbouwopgave in 2028 af te ronden.

In 2025 hebben we hierin opnieuw grote en zichtbare stappen gezet. Zo hebben we de eerste nieuwbouwprojecten in Zandeweer en Kantens succesvol opgeleverd. Daarnaast zijn in het vierde kwartaal van 2025 de woningen aan de Wilgenhof (Uithuizen) opgeleverd en konden de bewoners terugverhuizen naar hun nieuwe woningen. Tegelijkertijd kijken we vooruit: in 2025 is gestart met de bouw van het project De Komeet in Uithuizen, de verwachte oplevering is in het eerste kwartaal van 2027. Voor de laatste fase van de versterkingsopgave (fase 5) is in het vierde kwartaal de architectenselectie afgerond en de voorbereidingsfase gestart.

Omdat een sloop- en nieuwbouwtraject diep ingrijpt in het leven van bewoners, doen we er alles aan om de impact op onze huurders tot een minimum te beperken. Dit doen we door de tijdige inzet van wisselwoningen en een intensieve, persoonlijke bewonersbegeleiding. Onze inzet stopt bovendien niet bij de sleuteloverdracht. Ook na oplevering blijven we de buurten ondersteunen, om ervoor te zorgen dat inwoners in de nieuw ontstane situatie weer fijn met elkaar kunnen samenleven.

3.2 Verduurzaming, onderhoud en kwaliteit

Verduurzaming heeft voor Goud Wonen topprioriteit. In 2025 zijn circa 200 woningen verduurzaamd naar energielabel A. Dit is een belangrijke prestatie, maar bracht ook leerpunten met zich mee op het gebied van bewonerscommunicatie en projecttoezicht; deze ervaringen leiden in 2026 tot een meer gefaseerde aanpak.

Daarnaast hebben we stevig ingezet op het inlopen van achterstanden in planmatig onderhoud.

Voor het planmatig onderhoud is gebleken dat we het begrote budget van € 533.000 hebben overschreden. De totale uitgaven over 2025 bedragen € 825.000. Dit resulteert in een overschrijding van € 292.000. Hieronder wordt deze overschrijding toegelicht:

- **Afrekening sanitair project 2024**

In 2025 is de laatste termijn afgerekend van een sanitair project dat in 2024 is uitgevoerd. Dit gaat om een totaalbedrag van € 78.500. Omdat het werk niet naar wens was uitgevoerd en er te veel opleverpunten openstonden, is de betaling van de laatste termijn uitgesteld. Deze kwamen hierdoor ten laste van 2025. We hebben besloten om de samenwerking met de aannemer van dit project te beëindigen.

- **Onvoorzien planmatig onderhoud**

In totaal is € 200.000 besteed aan onvoorzien planmatig onderhoud. Dit betreft werkzaamheden die niet uitgesteld konden worden vanwege het risico op hogere vervolgkosten en onderhoudswerkzaamheden die voortkwamen uit geconstateerde gebreken. Hierbij gaat het om sanitaire vernieuwing, schade als gevolg van lekkage en problemen met asbestriolering bij verschillende woningen.

De mutatiekosten bleven met € 324.000 (bij 222 mutaties) wél ruim binnen het beschikbare budget, dankzij de strakke sturing op het nieuwe basiskwaliteitsniveau. Niet-planmatig onderhoud kende een lichte overschrijding, door een piek in reparatieverzoeken in de laatste maanden van 2025.

3.3 Betaalbaarheid

Binnen Goud Wonen betekent betaalbaarheid meer dan alleen lage huren. Het gaat om het in stand houden van leefbare kernen, waar mensen met verschillende inkomens kunnen blijven wonen.

Vanuit het huurbeleid wordt sterk gestuurd op betaalbaarheid, zoals hierboven in paragraaf 3.1 is beschreven. Verder wordt bij verduurzaming geen huurverhoging gevraagd, zodat woonlasten beheersbaar blijven.

In ons ondernemingsplan wordt betaalbaarheid nadrukkelijk gekoppeld aan leefbaarheid van dorpen. Goud Wonen wil zorgen voor vitale kernen waar mensen prettig kunnen wonen, met aandacht voor noaberschap, voorzieningen en sociale cohesie. Dit is extra belangrijk door ontwikkelingen zoals vergrijzing, kleinere huishoudens en de impact van de versterkingsopgave, die de samenstelling van dorpen verandert.

Betaalbaarheid vraagt daarom om een balans: voldoende betaalbare woningen, maar ook een gevarieerde woningvoorraad die past bij verschillende levensfasen. Tegelijk wordt ingezet op nieuwbouw, verduurzaming en levensloopgeschiktheid, zodat bewoners ook op langere termijn in hun dorp kunnen blijven wonen.

Huurbetalingsproblemen/incasso

Het beleid van Goud Wonen is huurders met een huurachterstand proactief te benaderen. Naast het voorkomen van huurachterstanden, heeft dit als bijkomend voordeel dat we met deze huurders in contact staan. Wij blijven onze samenwerking met schuldhulpverlening verder verbeteren. In 2025 zijn er geen ontruimingën geweest door huurachterstanden.

De huurachterstand eind 2025 is 0,7% van de netto jaarhuur, dit was eind 2024 1,3%. Uit een analyse van de huurachterstanden blijkt dat de meeste huurders geen, of een lage achterstand hebben, terwijl een kleine groep huurders verantwoordelijk is voor een groot deel van het totale openstaande saldo. Ondanks de daling in het aantal dossiers blijft het gemiddelde bedrag per huurder daardoor relatief hoog. De focus ligt daarom niet alleen op het verminderen van het aantal achterstanden, maar vooral op een gerichte aanpak van huurders met structurele betalingsproblemen en het tijdig signaleren van nieuwe achterstanden.

3.4 Leefbaarheid

Wonen is meer dan stenen; het gaat om de sociale cohesie in dorpen en wijken. Onze afdeling Klant en Wonen stimuleert de sociale cohesie, het zogenaamde 'noaberschap', in onze (nieuwe) wijken. Met gerichte leefbaarheidsbudgetten ondersteunen we initiatieven van bewoners om de leefbaarheid vanaf de basis te versterken. Zoals bijvoorbeeld in de Wilgenbos te Uithuizen waar wij een buurtfeest en gereedschappenuitleenpunt hebben gefinancierd.

Om structurele sturing te geven aan prettige en leefbare wijken, is in het vierde kwartaal van 2025 het nieuwe leefbaarheidsbeleid vastgesteld. We hebben in totaal €25.665 geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten, zoals de aanleg van voedselbossen, gereedschappenuitleenpunt, openbaar groen en buurtbarbecues. Om onze wijken en huurders meer aandacht te kunnen geven, zijn de voorbereidingen getroffen om de medewerkers meer gebiedsgericht te laten werken.

Goud Wonen hecht grote waarde aan haar lokale verankering in de gemeente Het Hogeland. In 2025 hebben wij, samen met collega-corporaties, constructief overleg gevoerd met de gemeente over de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken (waaronder de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals statushouders).

Wonen en Zorg

Steeds meer mensen blijven langer zelfstandig wonen, ook als zij ouder worden of een zorgvraag hebben. Tegelijkertijd zien we dat het aantal kwetsbare huurders toeneemt en dat de druk op zorg en ondersteuning groeit. Dit heeft gevolgen voor bewoners én voor de leefbaarheid in wijken en dorpen.

Voor Goud Wonen is wonen en zorg daarom een belangrijk en actueel thema. Wij zorgen voor passende en betaalbare woningen en hebben daarbij ook een (signalerende) rol als het gaat om kwetsbare huurders. Maar wij zijn geen zorgorganisatie. Daarom is de samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnspartners steeds belangrijker.

We zien dat er de komende jaren belangrijke keuzes nodig zijn. Bijvoorbeeld over hoe we omgaan met langer zelfstandig wonen, de beschikbaarheid van zorg in dorpen en wijken en de balans tussen het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en de leefbaarheid. Wij constateren een groeiende urgentie van dit vraagstuk. Daarom starten wij in 2026 met het verder verkennen en uitwerken van onze visie op wonen en zorg. Dit doen we samen met onze partners en met oog voor onze huurders en de verschillende dorpen en wijken waarin wij actief zijn. Zo werken we stap voor stap toe naar duidelijke keuzes over onze rol en bijdrage op dit thema.

Huurderscommunicatie

Goede communicatie met huurders is een belangrijk onderdeel van de dienstverlening van Goud Wonen. Als kleinschalige corporatie willen we dicht bij onze huurders staan, goed bereikbaar zijn en duidelijk communiceren over ontwikkelingen die hen raken.

Heldere en tijdige informatie draagt bij aan vertrouwen, betrokkenheid en een goede relatie met huurders. Daarvoor maken we gebruik van verschillende communicatiemiddelen, zodat we alle huurders kunnen bereiken, zowel digitaal als persoonlijk.

De communicatie met huurders bestaat uit een combinatie van schriftelijke, digitale en persoonlijke contactmomenten. Hierbij gaat het onder andere om:

- Bewonersmagazine en nieuwsbrieven
- Website en digitaal woonruimteverdeelsysteem; Groningen Huurt
- Brieven en e-mail over projecten, onderhoud en beleid
- Telefonisch en persoonlijk contact (op kantoor)
- Huisbezoeken en spreekuren in de dorpen
- Bewonersbijeenkomsten en projectcommunicatie
- Overleg met huurdersorganisaties

Door deze combinatie van communicatiemiddelen zorgen we ervoor dat huurders goed geïnformeerd blijven en dat er ruimte is voor vragen, signalen en betrokkenheid. Hoewel digitalisering toegankelijkheid en communicatie vereenvoudigt, realiseren wij ons dat niet iedereen even digitaal vaardig is. Persoonlijk contact blijft daarom voor en onze huurders een belangrijk communicatiemiddel.

4 Financiële en Beleidsmatige Beschouwing (RJ 645.402)

4.1 Financiële positie

Goud Wonen wil als financieel gezonde corporatie maximale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties leveren. Dit betekent dat wij onze bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetsen aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij kijken we naar de volgende uitgangspunten.

- Goud Wonen is financieel gezond. Hierbij hanteren wij de ratio's en grenswaarden zoals deze worden gehanteerd in het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
 - Interest coverage ratio (liquiditeit). Deze maakt inzichtelijk of Goud Wonen voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4 voor DAEB en minimaal 1,8 voor niet-DAEB). Deze is in 2025 ruim beneden de norm. Dit wordt nader toegelicht onder de tabel.
 - Loan-to-value (vermogen). Deze maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (LTV: maximaal 70% op basis van beleidswaarde).
 - Solvabiliteit (vermogen). Dit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdend met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 30%).
 - Dekkingsratio (onderpand). Deze ratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaaarde van de schuldpositie af te lossen (maximaal 70% op basis van de marktwaaarde).

Ratio's	Berekeningswijze	Norm	2025	2024
Interest coverage ratio (ICR)	(Operationele kasstroom+rente uitgaven-rente inkomsten)/renteuitgaven	>1,4	0,55	1,68
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (LTV)	Nominale schuld/beleidswaarde bezit	<70%	25,36%	25,55%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Eigen vermogen/totaal vermogen	>30%	47,94%	74,56%
Dekkingsratio	Waarde leningen/marktwaaarde bezit	Maximaal 70%	13,95%	14,60%

Toelichting op de ontwikkeling van de Interest Coverage Ratio (ICR)

In het verslagjaar 2025 komt de gerealiseerde Interest Coverage Ratio (ICR) van Goud Wonen uit onder de vastgestelde minimumnorm van 1,4, zoals vereist vanuit het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Ondanks hogere onderhoudsuitgaven in 2025 kwam de ICR in de oorspronkelijke berekeningen uit op 1,65.

De strikte naleving van de geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft een aanzienlijk, verlagend effect gehad op ons operationele resultaat. Substantiële incidentele (voorbereidings)kosten mochten boekhoudkundig namelijk niet geactiveerd worden als immateriële vaste activa (IVA). Het betreft hier in het bijzonder de gemaakte kosten voor het uitvoeren van conditiemetingen, alsmede het inrichten en met vastgoeddata vullen van ons nieuwe MJOP-systeem (circa € 267.000), en het maken van plattegronden van ons gehele woningbezit (circa € 123.000). Omdat het hier operationele data-inventarisatie en geen softwareontwikkeling betreft, zijn deze uitgaven volledig ten laste van de operationele bedrijfslasten in 2025 gebracht. Door de bovengenoemde posten, daalt de ICR eenmalig naar 0,55.

Omdat de bovengenoemde lasten een sterk incidenteel en projectmatig karakter hebben, verwachten wij dat de ICR in het volgende verslagjaar op een gezond niveau (boven de 1,4) zal liggen.

4.2 Ontwikkeling van de Markt- en Beleidswaarde

In overeenstemming met de Woningwet en Richtlijn 645 waarderen wij ons vastgoed in exploitatie op de marktwaarde in verhuurde staat (middels de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen). Het substantiële verschil tussen de hogere marktwaarde en onze lagere beleidswaarde weerspiegelt onze maatschappelijke missie. Wij behouden onze woningen langdurig voor de doelgroep (doorexploiteren), hanteren streefhuren die ver onder de commerciële markthuren liggen ter bevordering van de betaalbaarheid, en investeren fors in lokaal onderhoud en leefbaarheid.

Ontwikkeling van de Markt- en Beleidswaarde

Uit 2025 bedraagt de totale marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie afgerond € 175,9 miljoen (2024: € 172,4 miljoen). Deze stijging van ongeveer € 3,5 miljoen wordt primair gedreven door positieve marktontwikkelingen en doorgevoerde investeringen (na de eerste waardering en in ontwikkeling), die tezamen het verlagende effect van sloop en buitengebruikstellingen voor de versterkingsopgave compenseren.

De totale beleidswaarde van ons vastgoed is ultimo 2025 uitgekomen op afgerond € 96,8 miljoen, bestaande uit € 92,0 miljoen voor DAEB-vastgoed en € 4,8 miljoen voor niet-DAEB-vastgoed. Ten opzichte van vorig jaar (2024: € 106,9 miljoen) is de beleidswaarde met ruim € 10 miljoen gedaald. Deze ontwikkeling is het directe resultaat van onze volkshuisvestelijke keuzes en de voorgeschreven landelijke waarderingsmethodiek. Om onze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep, rekenen wij in de beleidswaarde met onze eigen streefhuren die aanzienlijk lager liggen dan de commerciële markthuren. Daarnaast drukken de hogere exploitatiekosten voor de lange termijn op de beleidswaarde, doordat wij rekenen met de opgaven uit onze eigen 60-jarige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de verplichte kapitaalcorrecties voor de versnelde uitfasering van woningen met een EFG-energielabel. Tot slot worden de toekomstige kasstromen contant gemaakt tegen de landelijk voorgeschreven sociale disconteringsvoeten van 4,22% (DAEB) en 4,76% (niet-DAEB), wat eveneens een verlagend effect heeft ten opzichte van de marktwaarde.

Omdat wij ons vastgoed tegen marktwaarde op de balans verantwoorden, is dit verschil (de maatschappelijke bestemming of onrendabele top) onderdeel van ons eigen vermogen. Door onze volkshuisvestelijke keuzes is dit vermogen echter maatschappelijk gebonden en zal dit niet als harde kasstroom gerealiseerd worden.

4.3 Vooruitblik: Herziening verslagleggingsregels vanaf 2026

Het jaar 2025 markeert tevens een belangrijk omslagpunt. Vanaf boekjaar 2026 wordt de financiële verantwoording voor woningcorporaties vereenvoudigd. De verplichte waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, verdwijnt uit de jaarrekening en maakt plaats voor een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Het jaarrekeningproces wordt hierdoor vereenvoudigd, doordat sprake is van één waardebegrip: de beleidswaarde.

Ook vervalt de verplichting om het functionele model voor de winst-en-verliesrekening toe te passen, waardoor we terugkeren naar een transparanter categoriaal model (ingedeeld naar kostensoorten).

Goud Wonen verwelkomt deze vermindering van administratieve lastendruk, zodat middelen nog directer aan de volkshuisvesting besteed kunnen worden.

5 Organisatie, Governance en Risicomanagement

5.1 Onze Medewerkers en Organisatie

Het eerste volledige jaar van de zelfstandige afdeling Vastgoed heeft geleid tot een scherpere taakverdeling. Ons totale personeelsbestand bedraagt ruim 21 fte. In 2025 hebben we ons functiehuis afgerond en alle vacatures ingevuld, al blijft werving in onze regio een uitdaging. Daarom nemen wij actief deel aan de noordelijke wervingscampagne 'Wonen Dat Werkt'.

Een belangrijk aandachtspunt is het ziekteverzuim. In 2025 kwam dat uit op 13% (ruim boven het sectorgemiddelde van 6%). Dit hoge percentage werd veroorzaakt doordat vijf medewerkers langdurig ziek waren (waarvan inmiddels twee volledig hersteld). De andere 17 medewerkers hebben het hele jaar geen dag hebben verzuimd. Dat onze medewerkers ondanks de hoge werkdruk goed presteren, blijkt uit de prachtige A-score die we in 2025 hebben behaald in de Aedes-benchmark voor het huurdersoordeel.

5.2 Risicobeheersing

Het identificeren en beheersen van onze risico's die onze volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen kunnen beïnvloeden is voor ons essentieel. Goud Wonen opereert binnen een risicovolle omgeving door de complexe aardbevingsdossiers. In 2025 hebben we ons risicomanagement verder geprofessionaliseerd door samen te werken met NARIS. Hiermee sturen we als organisatie steeds meer proactief op strategische toprisico's, zoals de sterk stijgende bouwkosten, vertragingen bij samenwerkingspartners en onzekerheid over overheidsbeleid en subsidies. Door deze risico's periodiek met het MT en de RvC te monitoren, willen we dat Goud Wonen zichtbaar in control is en blijft.

De toenemende externe verantwoordingsdruk en de groeiende complexiteit van de organisatie vroeg veel van de afdeling Bedrijfsvoering. We zagen dat administratieve processen en interne controles verdere verdieping nodig hadden. Daarom zijn er voor 2025 gerichte keuzes gemaakt: er is gekozen voor een nieuwe leidinggevende structuur. Er wordt in 2026 onder meer een interimmanager voor bedrijfsvoering aangesteld, om de verdere professionalisering te begeleiden. Tegelijk bereiden we ons voor op de vervanging van ons ERP-systeem in 2026, wat een cruciale stap is om onze sturing en risicobeheersing structureel te versterken.

5.2.1 Risicoanalyse en Impact Matrix Goud Wonen 2025

Risicothema	Oorzaak (Kans)	Gevolg / Impact	Risico-indicatoren	Inschatting (Kleur)
Kostenontwikkeling projecten	Sterk stijgende prijzen van bouwproducten.	Vertraging van de opgave (zowel nieuwbouw als verduurzaming), extra kosten voor de corporatie of stijgende woonlasten.	Subsidies en vergoedingen (zoals van het NCG) dekken de prijsstijgingen niet.	□ Toprisico
Continuïteit samenwerkingspartners	Wisselingen in samenstelling of koers bij de NCG en/of gemeente. Afspraken over subsidies zijn nog in ontwikkeling.	Vertraging en/of inhoudelijke wijzigingen in de aanpak van de complexe versterkingsopgave.	Meer bureaucratisch handelen, hogere administratieve druk en opgave niet tijdig realiseren.	□ Toprisico
Overheidshandelen en beleid	Beleidswijzigingen van de Rijksoverheid inzake de aardbevingsproblematiek, huurbeleid, politieke volatiliteit en instabiliteit.	Beloften en toezeggingen naar huurders (inzake herstel en versterking) kunnen niet worden nagekomen.	Middelen voor het aardbevingsgebied komen (veel) later of helemaal niet.	□ Toprisico
Behoud en werving van personeel	Goud Wonen is een relatief kleine organisatie met krapte op de arbeidsmarkt.	Vertrek van cruciale kennis en kunde, oplopende werkdruk, faalkosten en het achterblijven van resultaten.	Aantal sollicitaties op vacatures, lange doorlooptijd vacatures, daling medewerkerstevredenheid.	● Hoog risico
Onzekerheid terugbetaling aardbevings- en herstelgelden	Complexe en strikte verantwoordingslijnen (zoals inspanningsverplichtingen), veranderend (Rijks)beleid, wisselende contactpersonen bij onze partners (zoals de NCG).	Het mislopen of (gedeeltelijk) moeten terugbetalen van deze cruciale gelden. Dit raakt direct onze investeringsruimte, waardoor we de volkshuisvestelijke opgave niet tijdig en volledig kunnen realiseren.	Het naderen of overschrijden van gestelde subsidiedeadlines, sterk oplopende bouwkosten, onduidelijkheid of discussie over verantwoordingseisen in het accountantsprotocol, of gewijzigde toezeggingen vanuit de overheid.	● Hoog risico
Beschikbaarheid woningen	Tekort aan beschikbare woningen, onvoldoende realisatie van nieuwbouw en vertraging in de versterkingsopgave.	Wachttijden voor passende huisvesting lopen op.	Het oplopen van wachttijden leidt tot maatschappelijke onrust en druk op de organisatie. Langere wachttijden, toename van woningzoekenden en negatieve feedback van belanghebbenden.	● Midden risico
Borging leningen WSW	Het WSW wil niet borg staan voor nieuwe leningen door een afwijkende financieringsstructuur.	Goud Wonen krijgt geen toegang tot gunstige, geborgde financiering.	Niet voldoen aan de minimaal vereiste ratio's ² .	● Midden risico

² Ondanks de te lage ICR in 2025 is dit risico als midden gekwalificeerd omdat uit de prognose blijkt dat dit eenmalig is.

5.3 Governance en Verbonden Ondernemingen

Governancecode

Goud Wonen past de *Governancecode Woningcorporaties 2025* onverkort toe en werkt met een Raad van Commissarissen-model. Governance verwijst naar het stelsel van regels, processen en gedragingen waarmee Goud Wonen wordt bestuurd en gecontroleerd. Een effectief governancebeleid is van belang voor het behalen van de doelstellingen, transparantie en verantwoording aan belanghebbenden.

Intern toezicht

De raad van commissarissen vervult een cruciale rol als onafhankelijk orgaan, dat toezicht houdt op de statutair directeur en de algemene gang van zaken van Goud Wonen. De raad bewaakt de strategische koers en besluitvorming, beoordeelt het functioneren van de statutair directeur en ziet toe op de financiële gezondheid en naleving van wet- en regelgeving. Met een focus op langetermijnbelangen en het borgen van maatschappelijke verantwoordelijkheid, draagt de raad van commissarissen bij aan het vertrouwen van belanghebbenden door transparantie en een doeltreffend intern toezicht.

Extern toezicht

Goud Wonen heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financieel beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Goud Wonen. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken;
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities;
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht, visiteert een visitatiecommissie Goud Wonen eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2024 door Cognitum B.V. over de periode 2020-2023 en de reactie van Goud Wonen hierop, zijn gepubliceerd op de website van Goud Wonen;
- De externe accountant, Flynth, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Goud Wonen en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutair directeur en aan de raad van commissarissen over de bevindingen;
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Goud Wonen tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen, door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Goud Wonen worden aangetast.' Bij Goud Wonen is het management verantwoordelijk voor compliance.

Goud Wonen stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de hulpmiddelen te geven, om dit zo goed mogelijk te doen. Het uitgangspunt is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

Verbonden ondernemingen

Conform artikel 36 lid 4 van de Woningwet en artikel 32 van het Btiv vermelden wij expliciet dat Goud Wonen geen verbonden ondernemingen, samenwerkingsvennootschappen of dochtermaatschappijen heeft. Al onze activiteiten worden direct vanuit de stichting uitgevoerd.

5.4 Opgave van mogelijk conflicterende nevenfuncties bestuurder en commissarissen

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Woningwet volgt hier de opgave van de mogelijk conflicterende nevenfuncties van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen in 2025:

- H. Oosting (directeur-bestuurder): Geen conflicterende nevenfuncties.
- R. Mossel (voorzitter RvC): Geen conflicterende nevenfuncties.
- J. Dunning (lid RvC): Geen conflicterende nevenfuncties.
- E. van Gilst (lid RvC): Geen conflicterende nevenfuncties.
- E. Timmer (lid RvC): Geen conflicterende nevenfuncties.
- C.W. Pastoor (lid RvC): Geen conflicterende nevenfuncties.

(Alle nevenfuncties zijn vermeld in het verslag van de Raad van Commissarissen. De nevenfuncties zijn getoetst aan de integriteitscode en vormen geen belemmering voor de functie vervulling bij Goud Wonen).

5.5 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.
2. De toegelaten instelling 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad op de lange termijn² van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

² Dit is de norm voor de dekkingsgraad op de langere termijn. Ligt de actuele beleidsdekkingsgraad lager dan dit percentage, dan is er sprake van een reservetekort.

5.6 Continuïteit

Financieel staat Goud Wonen er goed voor. Onze financiële ratio's, zoals de Loan-to-Value en Solvabiliteit, voldoen aan de normen van toezichthouders Aw en WSW. De Interest Coverage Ratio voldoet in 2025 eenmalig niet aan de normen, dit wordt in paragraaf 4.1 nader toegelicht. Goud Wonen heeft de (financiële) risico's van haar vastgoedposities (grond, onderhanden projecten en te verkopen woningen) goed in beeld.

Goud Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Dit wordt onder andere geborgd door het opstellen van een financieel meerjarenplan, het vaststellen van kpi's en het monitoren van beide. In ons reglement financieel beheer en beleid hebben wij vastgelegd hoe wij onze financiële continuïteit borgen. In ons meerjarenbeleid richten we ons daarbij op maximale volkshuisvestelijke prestaties, passend binnen onze financiële kaders en de beoordelingsnormen van de Aw en het WSW.

Marktwaaarde Verhuurde Staat

Uitgangspunt voor de verslaglegging is de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In de praktijk hebben woningcorporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zal daarom lager liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen (op basis van marktwaaarde) wordt namelijk 'beklemd' door maatschappelijke prestaties.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt berekend op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode, in overeenstemming met de methodiek uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025 (Aw, d.d. 15 maart 2026).

Bij de toepassing van de full-versie (Goud Wonen ligt in het aardbevingsgebied) wordt de waardering op complexniveau vastgesteld met inschakeling van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Binnen deze berekeningsmethodiek maakt de taxateur gebruik van zogeheten 'vrijheidsgraden', wat betekent dat er beargumenteerd mag worden afgeweken van de standaard basisparameters, om tot een nauwkeurigere en marktconforme waardering te komen. Hierbij worden belangrijke veronderstellingen die de kasstromen bepalen, zoals de markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en het onderhoud, specifiek door de taxateur ingeschat en gevalideerd.

Om de betrouwbaarheid te borgen, dicteert de taxatiecyclus van de full-versie, dat jaarlijks minimaal één derde van het vastgoed volledig door de externe taxateur wordt getaxeerd, terwijl het overige twee derde deel eveneens door de externe taxateur wordt voorzien van een markttechnische update. Goud Wonen heeft gekozen voor een driejaarlijkse volledige taxatie. De overige twee jaren vindt de markttechnische update plaats.

Beleidswaarde

De beleidswaarde weerspiegelt de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van het daadwerkelijke volkshuisvestelijke beleid van Goud Wonen.

Voor de berekening van deze waarde maken wij gebruik van de voorgeschreven methodiek uit het Handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt de beleidswaarde autonoom berekend en structureel is losgekoppeld van de marktwaarde. De berekening is gebaseerd op een Discounted Cash Flow (DCF)-methode met een looptijd van 60 jaar, uitgaande van voortdurende exploitatie (doorexploiteren) zonder het inrekenen van een eindwaarde.

In dit rekenmodel verwerken wij de specifieke financiële effecten van onze volkshuisvestelijke keuzes. Zo rekenen wij met onze eigen streefhuren bij mutatie, in plaats van commerciële markthuren ter bevordering van de betaalbaarheid, en baseren wij de toekomstige onderhoudsuitgaven op onze eigen meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau. Ook de eigen begrote normen voor verhuur- en beheerlasten worden hierin meegenomen.

Daarnaast is in de berekening expliciet rekening gehouden met harde verplichtingen, zoals de benodigde investeringen (kapitaalcorrecties) voor het verplicht uitfasen van woningen met een EFG-energielabel. De resulterende toekomstige kasstromen worden contant gemaakt tegen een landelijk voorgeschreven, geüniformeerde sociale disconteringsvoet, die passend is bij het lagere risicoprofiel van onze corporatieactiviteiten.

Wijzigingen

Er zijn dit jaar geen grote wijzigingen in de wet- en regelgeving die effect hebben op de waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Het aantal wijzigingen in het handboek is daardoor beperkt. De belangrijkste wijzigingen uit het concept handboek marktwaardering (Aw, 31 oktober 2025) zijn:

- Aanpassing van de tabellen met de WOZ-klassen;
- Aansluiting huurindex bij leidraad economische parameters dPi 2025;
- Verduidelijking van de bepalingen over onderhoud in de beleidswaarde;
- Aanpassing van de tabel met verplichtingen voor EFG-labels in de beleidswaarde.

Op 15 maart 2026 heeft de Aw het definitieve handboek gepubliceerd. Het verschil tussen het concept handboek van 31 oktober 2025 en het definitieve handboek marktwaardering 2025, is de actualisatie van de parameters leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet. Daarnaast is een wijziging doorgevoerd met betrekking tot de inrekening van het onderhoud in de beleidswaarde.

Treasury

De treasury-activiteiten van Goud Wonen zijn erop gericht om zowel de lange- als de korte termijnfinanciering voor onze organisatie zeker te stellen, wat cruciaal is om de omvangrijke versterkings- en verduurzamingsopgave in het Groningse aardbevingsgebied succesvol uit te kunnen voeren. Hierbij laat Goud Wonen zich adviseren door Thésor. Wij borgen deze financiering binnen strikte, aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De kaders, uitgangspunten en verantwoordelijkheden voor ons cashmanagement, het financieringsbeleid en het renterisicomanagement zijn door het bestuur vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in ons treasurystatuut.

In tegenstelling tot sommige grotere corporaties, maakt Goud Wonen ter beheersing van de financiële risico's uitsluitend gebruik van primaire financiële instrumenten en nadrukkelijk niet van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Wij monitoren de actuele renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt voortdurend en nauwkeurig. Door hier tijdig en goed op in te springen, kunnen wij leningen die in aanmerking komen voor renteconversie tegen lagere percentages herfinancieren of direct aflossen met eigen interne geldmiddelen. Met dit treasurybeleid willen we ervoor zorgen dat onze toekomstige rentelasten laag blijven en onze financiële positie solide blijft. In de toekomst willen wij voldoen aan alle continuïteitseisen en ratio's (zoals de ICR en LTV) van toezichthouders Aw en WSW.

Huurverhoging en huurbeleid

Om onze primaire doelgroep actief te beschermen tegen te hoge woonlasten, hanteren wij streefhuren die ver onder de maximaal redelijke huur (WWS) liggen, zodat onze bewoners optimaal gebruik kunnen blijven maken van de huurtoeslag.

Voor de jaarlijkse huuraanpassing in 2025 is uiteraard onze intentie om ons te conformeren aan de landelijk afgesproken maximale huursomstijging van 4,5% en de aangescherpte kaders van de Wet betaalbare huur. Echter is de huursomstijging in 2025 0,16% boven dit percentage uitgekomen. Dit komt voornamelijk doordat in de oorspronkelijke berekening van de huursomstijging ruim 70 woningen met 0% huurverhoging zijn meegenomen, omdat deze woningen pas in februari 2026 zouden worden gesloopt. Administratief zijn deze in december 2025 uit exploitatie genomen, waardoor deze niet meer meetellen in de huursombenadering, met het hogere gemiddelde percentage tot gevolg.

Vanwege onze unieke en ingrijpende situatie in het Groningse aardbevingsgebied, leveren wij specifiek maatwerk: woningen die onderdeel uitmaken van de versterkingsopgave of die binnen tien jaar worden geherstructureerd, zijn volledig uitgezonderd en krijgen 0% huurverhoging. Dit omvat 12,69% van onze woningen. Om de woonlasten eerlijk en transparant te houden en te waken voor (energie)armoede, passen wij bewust geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe en bieden we direct persoonlijke regelingen en maatwerk zodra huurders in betalingsproblemen dreigen te komen.

Huuraanpassing per 1 juli 2025	
Zelfstandige sociale huurwoningen regulier	5%
Zelfstandige sociale huurwoningen boven de lage aftoppingsgrens en tot en met de DAEB-huurgrens	4,5%
Zelfstandige sociale huurwoningen die onder de sloop/nieuwbouwopgave in het kader van de versterking vallen	0%
Wisselwoningen in het kader van de versterking	0%
Woningen met energielabel E, F en G	4%
Woningen met een huurprijs onder € 350 per maand	€ 25
Nieuwbouwwoningen aan de Kooistraat te Kantens die in april 2025 worden opgeleverd	0%
Garages en carports	4,1%
Gemiddelde huurverhoging	4,06%

5.7 Samenwerking met derden: Samen maken we het verschil

Samenwerking is belangrijker dan ooit; we kunnen onze enorme maatschappelijke opgaven immers alleen samen met anderen realiseren. Voor Goud Wonen, opererend in de kern van het Groningse aardbevingsgebied, is deze krachtenbundeling cruciaal bij de dagelijkse uitvoering van de omvangrijke versterkings- en verduurzamingsopgave.

Er is in 2025 wederom periodiek overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van onze huurders: Huurdersvereniging Goud Wonen (voorheen HOU, Huurdersorganisatie Uithuizen) en Huurdersvereniging De Delthe (HVDD). Zij zijn nauw betrokken bij belangrijke beleidswijzigingen en de aanpak van onze versterkings- en verduurzamingsprojecten.

Op een prettige manier hebben we samengewerkt aan het Huurbeleid 2025- 2028, Beleid Woningaanpassingen, het Onderhouds-ABC en het Leefbaarheidsbeleid. Ook hebben zij ons geadviseerd over de huuraanpassing per 1 juli 2025 en diverse ontwikkelingen omtrent de implementatie van het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Groningen Huurt'.

Om de impact van sloop en nieuwbouw op onze huurders te minimaliseren, trekken wij intensief op met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), de gemeente Het Hogeland en Rizoem uit Groningen. Daarnaast bundelen we stevig onze krachten met collega-corporaties in Kr8³- en G13-verband om gezamenlijk een vuist te maken en lokaal betere afspraken met externe partijen te realiseren.

Net als in grotere stedelijke gebieden zien wij bovendien dat wonen steeds vaker raakt aan domeinoverstijgende opgaven, zoals veiligheid, zorg en welzijn. Daarom zoeken wij de verbinding op met maatschappelijke zorg- en welzijnsorganisaties (zoals Mensenwerk) om preventief in te grijpen bij (potentieel) kwetsbare huurders en de leefbaarheid in onze dorpen te borgen. Vanuit ons ondernemingsmotto 'Samen Sterk' geloven wij stellig dat we alleen door dit netwerk, van nuchtere en betrokken partners, zichtbaar het verschil kunnen blijven maken voor onze huurders.

Vereniging van Eigenaars

Goud Wonen is als groot-eigenaar actief betrokken bij diverse Verenigingen van Eigenaars (VvE's) in onze dorpen, waaronder de VvE's:

- Schoolstraat-Engersmastraat;
- Westerwierde;
- Havenzicht;
- Sintelberg;
- Meulenhorn;
- Menkemastaete;
- Blieder Wieder Usquert;
- Blink/Zuiderstraat en
- Twee VvE's aan de Ambachtsschoolstraat.

Binnen het Groningse aardbevingsgebied vormt de versterkings- en verduurzamingsopgave bij deze gemengde complexen een extra complexe uitdaging. Vooral het renoveren, versterken en verduurzamen van VvE-complexen is een lastige opgave, omdat wij hierin altijd overeenstemming moeten bereiken met de particuliere mede-eigenaren. Voor deze particuliere eigenaren vormt een dergelijke verduurzamings- of versterkingsslag vaak een flinke financiële investering, wat de besluitvorming kan vertragen.

Hoewel een enkele VvE (zoals VvE Blink/Zuiderstraat en VvE Schoolstraat-Engersmastraat) van oudsher een meer sluimerend bestaan leidt, vraagt de huidige opgave in het aardbevingsgebied om actieve samenwerking. Door middel van intensief overleg en veel persoonlijke aandacht, streven wij ernaar om met de particuliere eigenaren constructieve besluiten te nemen. Op deze manier borgen wij dat, ook binnen onze gespikkelde complexen, alle woningen veilig, kwalitatief goed en toekomstbestendig worden gemaakt.

³ Zie hiervoor: <https://www.woonkr8groningen.nl/>

6 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 2025. Tevens wordt hiermee vastgelegd dat alle middelen in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de Volkshuisvesting.

A. Kluiter, interim-bestuurder

23 juni 2026

7 Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Voorwoord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Goud Wonen. Daarbij richten wij ons op de realisatie van onze maatschappelijke opdracht in Het Hogeland, de financiële continuïteit voor de lange termijn en de beheersing van de risico's. We kijken daarbij niet alleen naar de uiteindelijke uitkomsten van besluiten, maar ook naar de zorgvuldigheid van de besluitvorming en de kwaliteit en transparantie van de verantwoording.

We staan de directeur-bestuurder terzijde als kritisch en constructief klankbord bij strategische, volkshuisvestelijke en organisatorische vraagstukken. Onze gesprekken met de directeur-bestuurder zijn erop gericht om weloverwogen, pragmatische keuzes te maken. Daarbij hebben we oog voor de maatschappelijke context en de uitvoerbaarheid binnen onze organisatie. Nadrukkelijk hanteren we de externe wettelijke normen en kaders.

Verder vervult de RvC de werkgeversrol ten opzichte van de directeur-bestuurder (inclusief benoeming, beoordeling en aandacht voor leiderschap en rolvastheid). Wij handelen volgens de Governancecode Woningcorporaties en leggen hierover verantwoording af in het jaarverslag.

7.2 Terugblik 2025

Terugkijkend op 2025 zien we een jaar waarin de stevige maatschappelijke en organisatorische opgaven van Goud Wonen duidelijk zichtbaar waren op onze toezichtagenda. Thema's als betaalbaarheid, leefbaarheid in onze dorpen, de verduurzamingsopgave en het passend huisvesten van verschillende doelgroepen stonden centraal in de wijze waarop wij toezicht hebben gehouden.

Goud Wonen wil blijvend binnen de kaders van onze externe toezichthouders opereren: de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De signalen, aandachtspunten en verantwoordingsverplichtingen vanuit deze toezichthouders zijn in het verslagjaar onderwerp van gesprek geweest met de directeur-bestuurder. Hierbij lag de nadruk op de financiële continuïteit, risicobeheersing en de kwaliteit van sturing en verantwoording. In de dagelijkse bedrijfsvoering komt dit het meest en direct zichtbaar tot uiting in de ICR.

Tijdens de jaarrekeningcontrole bleek dat de ICR ultimo 2025, onder de vereiste ondergrens uitkomt. Waarbij wij steeds uitgingen van de geprognosticeerde ICR van 1,65, werd tijdens de controle duidelijk dat ten onrechte bedragen zijn geactiveerd die volgens de richtlijnen voor de jaarverslaglegging in de kosten verantwoord hadden moeten worden. Dit heeft geresulteerd in een ICR van 0,55. De RvC heeft hierover extra ad-hoc overleg gevoerd met het bestuur en de accountant. Wij hebben het bestuur opdracht gegeven om te onderzoeken en te rapporteren wat hiervan de oorzaak was, welke keuzes hieraan ten grondslag hebben gelegen en welke maatregelen getroffen worden om een dergelijke ontwikkeling in de toekomst te voorkomen. Deze rapportage wordt begin juli 2026 verwacht. De RvC zal zich ervan vergewissen dat de corporatie op de korte en middellange termijn aan haar lopende verplichtingen kan blijven voldoen.

Op basis van de meest actuele kasstroomprognose zien wij dat de ICR in 2026 en daarna weer boven de vereiste ondergrens van 1,4 ligt. Wij zullen hierop toezien.

Het intensieve traject om de vereiste verantwoordingsinformatie voor het WSW tijdig en correct aan te leveren heeft veel inzet van onze organisatie gevraagd, maar heeft ons in 2025 ook een scherper inzicht gegeven in onze financiële positie, actuele kasstromen en risico's. Mede in het licht van deze eisen vanuit het externe toezicht en de financieringskaders, is er dit jaar structureel gesproken over eigenaarschap, kwaliteit en organisatieontwikkeling. De contacten met de Aw en het WSW en de ontstane situatie over de ICR-ratio, onderstrepen voor ons het grote belang van heldere processen, een duidelijke rolverdeling en voldoende aandacht voor interne controle. Deze verdere professionalisering vormt een cruciaal fundament om Goud Wonen structureel beter 'in control' te brengen en onze financiering voor de lange termijn zeker te stellen.

De RvC heeft in 2025 intensief gesproken met de bestuurder over een door hem te volgen verbetertraject om een meer passend leiderschap binnen de organisatie vorm te geven. Uiteindelijk heeft dat in maart 2026 geleid tot het besluit om afscheid te nemen van de bestuurder. Daarna is er na een tijdelijke waarneming van het bestuur uit de RvC een interim bestuurder geworven met een opdracht voor een jaar.

7.3 Rol, taken en toezichtkaders van de RvC

7.3.1 Toezicht, advies en werkgeverschap (kernrollen)

Als RvC vervullen wij binnen Goud Wonen drie kernrollen:

- **Toezicht:** Wij houden toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Goud Wonen. Daarbij ligt onze focus op het realiseren van onze maatschappelijke prestaties in de dorpen, het borgen van de financiële continuïteit en een beheersing van de risico's.
- **Klankbord en advies:** Daarnaast staan wij de directeur-bestuurder kritisch en constructief met raad terzijde. In een open en inhoudelijke dialoog bespreken we gezamenlijk de strategische koers, de dagelijkse dilemma's en de pragmatische afwegingen die nodig zijn in ons complexe, lokale speelveld.
- **Werkgeversrol:** Tot slot vervullen wij de werkgeversrol ten aanzien van de directeur-bestuurder. Vanuit deze verantwoordelijkheid dragen wij zorg voor de benoeming en de periodieke beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder en stellen wij de arbeidsvoorwaarden vast binnen de geldende wettelijke kaders.

7.3.2 Toezichtkaders (compact overzicht)

Bij de uitvoering van de drie kernrollen hanteert de RvC een stevig en samenhangend stelsel van kaders en instrumenten. Dit stelt ons in staat om het toezicht professioneel en objectief in te vullen:

Externe kaders

- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleidsregels en gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW
- Wet normering topinkomens (WNT)

Interne kaders

- Statuten en reglementen (RvC en Bestuur)
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Treasurystatuut en Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders

- Strategisch plan
- (Treasury)Jaarplan, (meerjaren)begroting en prestatieafspraken
- Risicobeleid

Verantwoording en beheersing

- Periodieke managementrapportages
- Jaarverslag
- Accountantsverslag en managementletter
- Beoordelingsbrieven van Aw en WSW
- Visitatierapporten

7.4 Toezichtthema's in 2025

7.4.1 Toezicht op strategie, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2025 is de RvC periodiek geïnformeerd over de strategische koers en de uitvoering hiervan. Via projecteninformatie, managementrapportages en de prestatieafspraken met gemeenten, hebben wij deze onderwerpen in samenhang gezien. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de lokale context van de aardbevingsproblematiek en de specifieke risico's die horen bij het langetermijnkarakter van vastgoedontwikkeling en financiering.

7.4.2 Toezicht op financiële continuïteit en risicobeheersing

De inzet van het vermogen van Goud Wonen en de financiële sturing zijn veelvuldig besproken. De nadruk lag hierbij op de kwaliteit van scenario's, financiële analyses en een heldere duiding van eventuele afwijkingen. Dat deze duiding essentieel is, bleek tijdens de jaarrekeningcontrole, waarbij werd vastgesteld dat de ICR voortvloeiend uit de accountantscontrole is gedaald tot 0,55, onder de eigen- en de WSW-norm van 1,4.

In 2025 is er specifiek toezicht gehouden op de verantwoordingsinformatie richting het WSW. Hierbij hebben we zeer kritisch het gesprek gevoerd over de voorspelbaarheid van de cijfers, de strakke samenhang tussen begroting en realisatie en de onderbouwing van toekomstkeuzes. De genoemde constatering van de te lage ICR onderstreept dat de interne borging en de doorvertaling van WSW-signalen naar onze interne planning- en controlcyclus hoog op de agenda moeten blijven staan. De RvC heeft het bestuur om een aangescherpt risicomanagement gevraagd om de voorspelbaarheid van de operationele kasstromen en rentelasten structureel te verbeteren. Tevens beoordeelt de bestuurder op verzoek van de RvC of en in welke mate aanvullende deskundigheid in de organisatie vereist is. De RvC verwacht begin juli hierover geïnformeerd te zijn.

7.4.3 Toezicht op financiële verantwoording en externe accountant

Om toe te zien op een beheerste bedrijfsvoering onderhoudt de RvC structureel contact met de externe accountant, aan wie wij ook de formele controleopdracht verstrekken. In het verslagjaar zijn de interim-controle, de managementletter en de accountantsbevindingen uitgebreid besproken, waarna de jaarrekening is vastgesteld.

Specifieke en expliciete aandacht ging in 2025 uit naar de ontwikkeling en robuustheid van de projectadministratie en de belangrijke relatie tussen projectbeheersing, rapportage en de externe financiële verantwoording naast een verhoogde aandacht voor kwaliteit van de interne organisatie.

7.5 Samenstelling, functioneren en ontwikkeling van de RvC

7.5.1 Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit vijf leden. De samenstelling is gericht op een evenwichtige spreiding van kennis, ervaring en professionele deskundigheid, passend bij de omvang en opgaven van Goud Wonen. In 2025 zijn wij versterkt met de benoeming van een nieuw lid.

Naam	Rol binnen RvC	Kwaliteitsprofiel
Roeli Mossel	Voorzitter	HR & Organisatieontwikkeling Bestuurlijk
Willemijn Pastoor	Vicevoorzitter	Juridisch, HR & Organisatieontwikkeling
Jan Dunning	Lid en Huurderscommissaris	Financiën
Erik van Gilst	Lid	Vastgoed en Duurzaamheid
Erik Timmer	Lid en Huurderscommissaris	Volkshuisvesting

7.5.2 (Her)benoeming, werving en rooster van aftreden

Leden van de RvC worden benoemd voor maximaal vier jaar en kunnen eenmaal worden herbenoemd, met een maximale zittingsduur van acht jaar. Wij werken met een rooster van aftreden om continuïteit en spreiding van kennis en ervaring te borgen. Bij vacatures kiezen wij voor een open en transparante wervingsaanpak, passend bij de profielschets en de gewenste deskundigheidsmix.

Rooster van aftreden

Naam	Functie	1e Benoeming	Benoeming tot	Termijn	Voorgedragen door
Roeli Mossel	Voorzitter RvC en Lid remuneratie-commissie	6-2-2024	6-2-2028	Eerste	
Willemijn Pastoor	Vicevoorzitter RvC en voorzitter remuneratie-commissie	28-1-2025	28-1-2029	Eerste	
Jan Dunning	Lid RvC	10-9-2018	10-9-2026	Tweede	Huurdersorganisaties
Erik van Gilst	Lid RvC	28-11-2024	28-11-2028	Eerste	
Erik Timmer	Lid RvC	28-11-2024	28-11-2028	Eerste	Huurdersorganisaties

7.5.3 Interne werkwijze, integriteit en zelfevaluatie

De RvC hecht grote waarde aan integriteit en een onafhankelijke, zorgvuldige oordeelsvorming. Nevenfuncties en een eventuele (schijn van) belangenverstrengeling worden gemeld en intern besproken.

Wij evalueren jaarlijks het eigen functioneren. In 2025 is deze zelfevaluatie met externe begeleiding voorbereid en uitgevoerd. Hierbij is openhartig gereflecteerd op onze rolopvatting, de onderlinge samenwerking en het samenspel met de bestuurder.

Overzicht (neven)functie(s)

Naam	(Neven)functie
Roeli Mossel Voorzitter RvC en lid Remuneratiecommissie	Hoofdfunctie: Bestuurder Noord-Nederlandse Coöperatie Zorgorganisaties Groningen-Drenthe Geen transacties met verbonden partij – Afgetreden per juli 2025 Nevenfuncties: Adviseur Zorgzaam Samenleven – Domein overstijgend Samenwerken – innovatie Geen transacties met verbonden partij Lid Adviesraad ROC Alfacollege Geen transacties met verbonden partij – Afgetreden per juli 2025
Willemijn Pastoor Vicevoorzitter en voorzitter remuneratiecommissie	Hoofdfunctie: Manager Operations Support, vanaf 1 oktober 2025 Manager Assets & Operations Noord, N.V. Nederlandse Gasunie Geen transacties met verbonden partij Nevenfuncties: Gemeenschappelijke Medezeggenschapsraad Scholenstichting Ommeriek Appingedam Geen transacties met verbonden partij Kunstcommissie N.V. Nederlandse Gasunie Geen transacties met verbonden partij
Jan Dunning Lid RvC en Huurderscommissaris	Hoofdfunctie: Concern Controller Woningcorporatie Accolade Geen transacties met verbonden partij Nevenfuncties: Lid Raad van Commissarissen Stichting Elder Woningbouw in Eelde Geen transacties met verbonden partij Voorzitter Netwerk Corporatie Financials Friese Woningcorporaties Geen transacties met verbonden partij – Afgetreden per februari 2025
Erik van Gilst Lid RvC	Hoofdfunctie: Senior Beleidsmedewerker Vastgoed en Grondzaken/Planeconoom Gemeente Smallerland Geen transacties met verbonden partij
Erik Timmer Lid RvC en Huurderscommissaris	Hoofdfunctie: Bestuurssecretaris Oosterlengte Geen transacties met verbonden partij
Harry Oosting Directeur-bestuurder Woningstichting Goud Wonen	Hoofdfunctie: Directeur-bestuurder Woningstichting Goud Wonen Nevenfunctie: Medebestuurder Groningen Huurt- Geen transacties met verbonden partij

7.5.4 Permanente Educatie (PE)

Zowel de RvC-leden als de bestuurder investeren continu in het actueel houden van kennis en vaardigheden. De RvC houdt hier scherp toezicht op. Alle commissarissen hebben in 2025 ruimschoots voldaan aan de verplichte PE-norm:

PE-punten 2025 – RvC Goud Wonen

Naam	PE-norm	Behaald 2025	Mee van 2024	Voldaan?	Mee naar 2026	Opmerking
Roeli Mossel	5	15	1	Ja	5	
Jan Dunning	5	17	4	Ja	5	
Erik Timmer	5	7		Ja	2	
Erik van Gilst	5	11		Ja	5	
Willemijn Pastoor	4	9		Ja	4	Toegetreden 28-1-2025

7.6 Besluitvorming en goedkeuringen

In het verslagjaar heeft de RvC, binnen de geldende statuten, reglementen en wetgeving, uiteenlopende besluiten van het bestuur beoordeeld en goedgekeurd en eigen formele besluiten vastgesteld. Dit betrof onder meer:

- **Strategisch en financieel:** Goedkeuring van (meerjaren)kaders, de begrotingsdocumenten en het relevante beleid, alsmede de vaststelling van de jaarstukken (jaarrekening/jaarverslag).
- **Treasury en financiën:** Behandeling en goedkeuring van het treasuryjaarplan en treasury-onderwerpen met het oog op continuïteit en risicobeheersing.

- **Governance en sturing:** Vaststelling van de jaarplanning, het vergaderrooster en RvC-afspraken, en de actualisatie van de mandaat- en procuratieregeling.
- **Werkgeverschap:** Besluitvorming omtrent doelen, afspraken, beoordeling en de bezoldiging van de bestuurder, passend binnen de wettelijke (WNT) kaders.
- **Volkshuisvestelijk:** Goedkeuring van belangrijke volkshuisvestelijke besluiten, waaronder het huurbeleid, de prestatieafspraken en grote projectbesluiten rondom sloop, nieuwbouw en de aardbevingsversterking.

7.7 Relatie met huurdersorganisaties en belanghebbenden

7.7.1 Huurdersorganisaties

Onze verbinding met de samenleving begint bij onze huurders. De RvC voert daarom minimaal eenmaal per jaar in voltallige samenstelling overleg met de huurdersorganisaties. Het overleg richt zich op de algemene ontwikkelingen binnen Goud Wonen, de samenwerking met de bestuurder en de onderlinge afstemming tussen de huurdersorganisaties. Naast het overleg met de volledige RvC, hebben er twee informele overleggen plaatsgevonden tussen de huurderscommissarissen en de Huurdersvereniging Goud Wonen.

In 2025 zijn daarnaast specifieke onderwerpen besproken, waaronder de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en het niet doorgaan van de voorgenomen fusie door de huurdersorganisaties. Daarnaast ook over de wijze van communicatie richting huurders bij vastgoedprojecten.

Het overleg kenmerkt zich door openheid, betrokkenheid en respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden.

De RvC stelt vast dat alle betrokken partijen het gezamenlijke doel voor ogen houden: de belangen van huurders en het borgen van de continuïteit en inzet van Goud Wonen als organisatie.

Daarnaast is de RvC tijdens zijn vergaderingen geïnformeerd over de bestuurlijke overleggen met huurdersorganisaties en gemeenten in het kader van de prestatieafspraken. Hiermee houdt de Raad zicht op de voortgang en de wijze waarop deze afspraken in gezamenlijkheid worden uitgewerkt.

7.7.2 Aw en WSW

In 2025 is contact met de Aw en WSW-onderdeel geweest van het toezichtkader. De RvC heeft kennisgenomen van signalen en gesprekken en heeft deze betrokken bij het gesprek met het bestuur over sturing, borging en organisatieontwikkeling.

7.7.3 Overige belanghouders

De Raad onderhoudt, naast het contact met huurdersorganisaties en toezichthouders, ook contact met andere relevante partijen, waaronder de externe accountant en laat zich informeren door het Managementteam en de Financial Controller voor een goed beeld van de organisatie en haar eigen handelen.

7.8 Organisatiecultuur en integriteit

Binnen Goud Wonen hechten wij veel waarde aan een werkomgeving waarin zorgvuldig handelen, open communiceren en wederzijds vertrouwen het stevige fundament vormen. We stimuleren een nuchtere, open cultuur waarin volop ruimte is om de dagelijkse dilemma's met elkaar te bespreken, heldere afwegingen te maken en elkaar gewoon respectvol aan te spreken op gedrag en gemaakte keuzes.

Om dit goed te borgen, beschikt Goud Wonen over een duidelijke integriteitscode en een klokkenluidersregeling (voor het melden van vermoedens van misstanden of integriteitsschendingen). Deze spelregels gelden voor ons allemaal. Deze regelingen zijn van toepassing op de organisatie, de directeur-bestuurder en de leden van de RvC.

Als RvC en directeur-bestuurder zijn wij ons bewust van onze voorbeeldrol en dragen bij aan het naleven en uitdragen van deze uitgangspunten.

7.9 Tot slot

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van de organisatie en haar medewerkers bij het uitvoeren van de maatschappelijke opdracht van Goud Wonen. De samenwerking met de directeur-bestuurder was intens en de onderlinge samenwerking binnen de RvC vond in 2025 plaats in een goede en open sfeer met aandacht voor gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Roeli Mossel, voorzitter Raad van Commissarissen

Uithuizen, juni 2026

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming en bedragen in euro)

	Toel.	31-12-2025	31-12-2024
Actief		€	€
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1		
Overige immateriële vaste activa	1.1	44.880	-
Totaal van immateriële vaste activa		44.880	-
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	170.061.725	166.512.831
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.2	5.830.578	5.901.070
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	5.202.199	1.346.867
Totaal van vastgoedbeleggingen		181.094.502	173.760.768
Materiële vaste activa	3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	1.498.449	1.542.692
Totaal van materiële vaste activa		1.498.449	1.542.692
Financiële vaste activa	4		
Latente belastingvordering(en)	4.1	953.018	261.742
Totaal van financiële vaste activa		953.018	261.742
Totaal van vaste activa		183.590.848	175.565.202
Vlottende activa			
Vorraden	5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	-	213.378
Totaal van voorraden		-	213.378
Vorderingen	6		
Huurdebiteuren	6.1	68.641	91.899
Overige vorderingen	6.2	60.294	35.282
Overlopende activa	6.3	164.149	338.158
Belastingen, premies en sociale verzekeringen	6.4	1.137.734	228.578
Totaal van vorderingen		1.430.818	693.918
Liquide middelen	7	14.118.526	7.960.758
Totaal van vlottende activa		15.549.344	8.868.054
Totaal activa		199.140.192	184.433.254

	Toel.	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
Passief			
Eigen vermogen	8		
Herwaarderingsreserve	8.1	88.066.327	86.955.668
Overige reserves	8.2	49.446.679	54.127.387
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	(864.628)	(3.570.049)
Totaal van het eigen vermogen		136.648.377	137.513.006
Voorzieningen	9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	620.302	-
Jubileumvoorziening	9.2	49.547	43.954
Totaal van voorzieningen		669.849	43.954
Langlopende schulden	10		
Schulden/leningen overheid	10.1	120.284	119.703
Banken	10.2	22.031.306	24.747.545
		-	-
Totaal van langlopende schulden		22.151.589	24.867.247
Kortlopende schulden en overlopende passiva	11		
Schulden aan banken	11.1	2.382.486	2.424.478
Schulden aan overheid	11.2	7.334	7.004
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	3.729.892	3.758.770
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.4	928.382	741.572
Overlopende passiva	11.5	32.622.284	15.077.226
Overige schulden	11.6	-	-
Totaal van kortlopende schulden		39.670.377	22.009.048
Totaal passiva		199.140.192	184.433.254

Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2025

	Ref.	2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	12	10.116.906	9.884.031
Opbrengsten servicecontracten	12.1	212.877	184.566
Lasten servicecontracten	12.2	(230.775)	(284.664)
Overheidsbijdragen	12.3	541.366	406.542
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	(2.414.847)	(2.005.953)
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	(4.257.153)	(4.778.195)
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	(1.651.091)	(1.735.690)
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.317.282	1.670.638
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		582.855	1.146.000
Toegerekende organisatiekosten		(8.964)	(12.437)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(424.873)	(446.832)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	149.018	686.731
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	1.265.997	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	(4.941.474)	(5.468.504)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(3.675.477)	(5.468.504)
Opbrengsten overige activiteiten	18	-	272.364
Kosten overige activiteiten	19	-	(45.381)
Totaal van overige activiteiten		-	226.983
Overige organisatiekosten	20	(167.869)	(225.853)
Kosten omtrent leefbaarheid	21	(25.665)	(19.125)
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		61.865	270.585
Rentelasten en soortgelijke kosten		(422.882)	(456.948)
Totaal van financiële baten en lasten	22	(361.017)	(186.364)
Totaal van resultaat voor belastingen		(1.763.727)	(3.315.494)
Belastingen	23	899.099	(254.555)
Totaal van resultaat na belastingen		(864.628)	(3.570.049)

Kasstroomoverzicht

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	10.333.952	9.856.286
Vergoedingen	1.475.685	457.449
Overheidsontvangsten	892.783	-
Overige bedrijfsontvangsten	148.481	235.032
Ontvangen interest	61.865	244.495
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>12.912.766</i>	<i>10.793.262</i>
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-2.104.325	-1.564.116
Onderhoudsuitgaven	-6.580.545	-4.805.367
Overige bedrijfsuitgaven	-3.135.081	-2.989.851
Betaalde interest	-463.470	-488.320
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.343	-8.839
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-21.396	-35.938
Vennootschapsbelasting	-747.258	-288.023
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-13.059.419</i>	<i>-10.180.454</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-146.653	612.808
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	579.941	1.133.324
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>579.941</i>	<i>1.133.324</i>
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	17.585.800	-11.367.265
Verbeteruitgaven	-9.008.574	-7.280.195
Investerings overig	-96.076	-498.334
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>8.481.150</i>	<i>-19.145.794</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>9.061.092</i>	<i>-18.012.470</i>
<i>FVA:</i>		
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>		
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	9.061.092	-18.012.470
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Uitgaven:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.756.670	-2.463.519
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.756.670	-2.463.519
Kasstroom uit operationele activiteiten	-146.653	612.808
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	9.061.092	-18.012.470
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.756.670	-2.463.519

	2025	2024
Totale kasstroom	6.157.768	-19.863.181
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.960.758	27.823.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	14.118.526	7.960.758

Waarderingsgrondslagen

1.1. Algemeen

Woningcorporatie Goud Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling' op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in Warffum, Usquert, Uithuizen, Zandeweer, Eppenhuizen, Rottum, Kantens en Stitswerd in de gemeente Het Hogeland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Uithuizen, Schoolstraat 22, 9981 AN te Uithuizen.

1.2. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Groningen onder dossiernummer 02036488 (vestigingsnummer 000011626895). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

1.3. Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

1.4. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

1.5. Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

2. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

2.1. Algemeen

2.1.1. Regelgeving

De jaarrekening van Goud Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv). Daarnaast is de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Tevens is rekening gehouden met de vereisten uit de Wet normering topinkomens (WNT).

2.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar

Tot en met 2024 werden uitgaven en vooruitontvangen NCG bedragen gescheiden gepresenteerd op de balans. Dit jaar is ervoor gekozen om de uitgaven onder vastgoed in ontwikkeling te salderen met de hieraan gekoppelde NCG bijdragen. Dit leidt tot een verkorting van de balans met €16 miljoen, waarbij ook de vergelijkende cijfers 2024 zijn herzien.

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

2.1.3. Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de corporatie de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van 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.

2.1.4. Scheiding DAEB/niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) en Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645.311 is Goud Wonen verplicht om in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en een afzonderlijk kasstroomoverzicht op te nemen voor de diensten van algemeen

economisch belang (DAEB-tak) en de overige diensten (niet-DAEB-tak). Omdat Goud Wonen al haar volkshuisvestelijke activiteiten direct vanuit de stichting uitvoert en geen gebruik maakt van dochtermaatschappijen of juridische afsplitsingen, is deze scheiding uitsluitend administratief van aard.

De activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen worden op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen toegerekend aan de afzonderlijke takken. Hierbij geldt als uitgangspunt dat posten die direct toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten – zoals de waarde van specifieke vastgoedcomplexen, huuropbrengsten, opbrengsten en lasten uit servicecontracten, direct toerekenbare onderhoudslasten en verkoopresultaten – volledig en direct aan de betreffende tak worden toegerekend.

Voor posten die niet direct en uitsluitend aan één tak kunnen worden toegewezen, zoals de lasten voor verhuur- en beheeractiviteiten, de overige organisatiekosten en de (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie, wordt gebruikgemaakt van een objectieve verdeelsleutel. Deze toerekening vindt plaats naar de mate waarin zij op de betreffende tak betrekking hebben, veelal op basis van de verhouding in de huuropbrengsten tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Een eventuele interne lening (startlening) vanuit de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak is in de gescheiden balans opgenomen onder de financiële vaste activa bij de DAEB-tak en onder de langlopende schulden bij de niet-DAEB-tak. De hiermee samenhangende rentebaten en -lasten worden eveneens aan de corresponderende takken toegewezen. Tot slot worden de (latente en acute) belastingen, zoals tijdelijke waarderingsverschillen of compensabele verliezen, direct gealloceerd naar de tak waar deze fiscaal betrekking op hebben.

2.1.5 Verwerking verplichtingen

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 corporatie en/of met haar verbonden partijen 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 corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen – en afgeleid – het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

2.2. Vastgoedbeleggingen

2.2.1. Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

2.2.2. Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen met een gereguleerd huurcontract met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens, evenals maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed. Het niet-DAEB-vastgoed omvat het overige vastgoed dat niet onder deze definitie valt, waaronder woningen in de vrije sector en commercieel onroerend goed.

2.2.3. Verwerking van groot onderhoud

Uitgaven na de eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Hierbij wordt een strikt onderscheid gemaakt tussen regulier onderhoud en verbeteringen.

Onderhoudsuitgaven, die puur bedoeld zijn om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, worden direct ten laste van het resultaat in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven voor groot onderhoud die echter kwalificeren als een technische of functionele verbetering, worden geactiveerd en als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Dergelijk periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd, waarbij de totale uitgaven specifiek worden toegewezen aan de afzonderlijke samenstellende delen van het vastgoed. Voor zover er bij dit groot onderhoud sprake is van de vervanging van bestaande onderdelen van het actief, wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze vervangen onderdelen gedesinvesteerd.

2.2.4. Waardering bij en na eerste verwerking (Marktwaaarde)

Het vastgoed wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de actuele waarde. Hieronder wordt verstaan de marktwaaarde in verhuurde staat.

Uitgaven na de eerste verwerking worden verwerkt conform artikel 14a van de Rtv. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven zijn gericht op het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden van de woning en worden direct in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Lasten onderhoudsactiviteiten'. Uitgaven die kwalificeren als verbetering, zoals energetische verbeteringen (verduurzaming) of ingrijpende verbouwingen, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed geactiveerd.

De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Rtv, het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. De marktwaaarde wordt bepaald op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode over een periode van 15 jaar, inclusief een eindwaarde. Goud Wonen past hierbij voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek toe. De full-versie maakt gebruik van zogeheten 'vrijheidsgraden', waardoor beargumenteerd kan worden afgeweken van modelmatige uitgangspunten om tot een reële, complexspecifieke marktwaaarde te komen. Hiervoor wordt een onafhankelijke, ter zake deskundige externe taxateur ingeschakeld, geregistreerd bij het NRVt.

2.2.5. Complexindeling

Om de marktwaaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft typevastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

2.2.6. Waardeveranderingen

Mutaties in de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' in de periode waarin de wijziging zich voordoet. Omdat het vastgoed tegen actuele waarde wordt gewaardeerd, vinden er geen reguliere afschrijvingen plaats.

2.2.7. Waardering vastgoedportefeuille 2025

Inschakeling taxateur

Bij de toepassing van de full-versie wordt de waardering op complexniveau vastgesteld met de inschakeling van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVt). Om de betrouwbaarheid van de waardering te borgen, dicteert de taxatiecyclus dat jaarlijks minimaal één derde deel van het vastgoed in exploitatie volledig door deze externe taxateur wordt getaxeerd. Voor Goud Wonen betekent dit, dat eens per drie jaar alle onroerende zaken volledig opnieuw worden getaxeerd. Voor de andere twee jaren wordt eveneens door de externe taxateur een markttechnische update verricht.

Het taxatierapport en het bijbehorende taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen (vrijheidsgraden) ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Goud Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Overzicht van het gebruik van vrijheidsgraden door de taxateur

• Markthuur:

Wat betreft de wooncomplexen is de markthuur bepaald met behulp van de markthuurwaardetabel van Value Metrics, ingelezen en MVGM heeft dit op aannemelijkheid getoetst. Per wooncomplex is op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de markthuur bepaald en aan de hand daarvan ingeschat of de markthuur volgend uit de markthuurtabel aannemelijk lijkt.

Ten aanzien van de BOG complexen heeft MVGM heeft per verhuurbare eenheid de markthuur bepaald. Er zijn per waarderingscomplex referenties opgenomen in de complexrapportages.

De markthuur voor de parkeercomplexen is afgeleid van recent verhuurde transacties.

Wat betreft de markthuurstijging van de woon- en parkeercomplexen is het Handboek gevolgd. Voor wat betreft de BOG, MOG en ZOG complexen is ten aanzien van de markthuurstijging een eigen inschatting gehanteerd.

- Eindwaarde:

De taxateur heeft de exit yield aan de huur/leegwaarde van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode gerelateerd. Hiermee is op basis van marktreferenties en een te verwachten veroudering een exit yield ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst.

Per wooncomplex is aan de hand van bovenstaande werkwijze getoetst of de eindwaarde (en daaruit voortvloeiende exit yield) van het Handboek overschreven moet worden. Over het algemeen heeft de taxateur aanpassingen gedaan in de disconteringsvoet waardoor ook de berekende eindwaarde wijzigt. Op het moment dat de berekende exit yield nog steeds te veel afwijkt van hetgeen de taxateur passend acht, is de exit yield overschreven.

Taxateurs hebben gekozen om voor BOG/MOG/ZOG en parkeren 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 (marktwaarde vrij van huur en gebruik):

Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. MVGM heeft per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de leegwaarde bepaald.

De taxateur is uitgegaan van een sober c.q. eenvoudig afwerkingsniveau van de woningen van de complexen. Daarnaast is er voor de leegwaardebepaling (fictief) uitgegaan van eigendom / langdurig afgekocht erfpacht om hier zodoende in de marktwaardebepaling niet dubbel voor te corrigeren.

Per complex zijn de drie beste referenties in de complexrapportages opgenomen. De taxateur heeft de beoordeling van de referenties gedaan op basis van foto's, waarbij de woning en het afwerkingsniveau zijn beoordeeld en waar nodig correcties meegenomen. Daarnaast is gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en uiteraard ook voor het verschil in metrage.

Voor wat betreft parkeren is een vergelijkbare werkwijze als hierboven toegepast.

Wat betreft de leegwaardestijging zijn de vastgestelde percentages van het Generieke Parameter Overleg gevolgd. Voor wat betreft parkeren is uitgegaan van de bevindingen in het handboek.

- Disconteringsvoet:

Taxateurs hebben per object een risico-opslag op de 'basis-disconteringsvoet' (bestaande uit het risicovrije rendement en de risico-opslag voor het type onroerend goed) bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object en de kasstromen. Bij de markttechnische updates dienen de in de vorige waardering gehanteerde disconteringsvoeten als vertrekpunt.

De disconteringsvoet is vervolgens getoetst. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld/referenties. Bij wooncomplexen wordt tevens gekeken naar de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio. Op basis van de kasstromen, het energielabel, 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 is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de door Goud Wonen opgegeven 5-jaars historische mutatiegraad. Voor wat betreft parkeren is een mutatiegraad passende bij de aantallen en de hoogte van de huuropbrengst van het complex gehanteerd.

- Looptijd bij herziening:

Wat betreft enkele BOG/MOG/ZOG complexen is de vrijheidsgraad looptijd bij herziening gebruikt. Zonder deze vrijheidsgraad bleven complexen jaarlijks muteren waardoor er een irreëel beeld werd gevormd.

- Onderhoud:

Ten aanzien van het onderhoud is in de waardering uitgegaan van de bevindingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

- Technische splitsingskosten:

Conform het Generieke Parameter Overleg worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door de taxateurs op basis van een geveltaxatie.

- Erfpacht:

In de portefeuille van Goud Wonen is geen sprake van erfpacht.

- Achterstallig onderhoud:

In de portefeuille van Goud Wonen is geen sprake van achterstallig onderhoud.

- Overdrachtsbelasting:

Zowel het Handboek is gevolgd als de wettelijke actuele tarieven. In T=0 is 10,4% gehanteerd en in T=16 is voor de wooncomplexen 8% overdrachtsbelasting gehanteerd door de verlaging van het belastingtarief voor verhuurde woningen per 01-01-2026. Voor niet reguliere wooncomplexen is ook in T=16 10,4% aan overdrachtsbelasting gehanteerd.

2.2.8. Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 Rtv dient de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening te worden vermeld. De beleidswaarde weerspiegelt de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het daadwerkelijke volkshuisvestelijke beleid van Goud Wonen. De berekeningssystematiek voor de beleidswaarde is structureel losgekoppeld van de marktwaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde gelden onder andere de volgende grondslagen:

1. Er wordt uitgegaan van een doorexploiteerscenario met een DCF-periode van 60 jaar, zonder eindwaarde;
2. De contante waarde wordt berekend met een landelijk vastgestelde, geüniformeerde sociale disconteringsvoet;
3. In de berekening wordt gerekend met de (lagere) eigen streefhuren bij mutatie in plaats van de commerciële markthuren;
4. De toekomstige onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau met een horizon van 60 jaar, in plaats van algemene marktnormen;
5. Er is rekening gehouden met specifieke harde verplichtingen, zoals de noodzakelijke investeringen voor het verplicht uitfasen van woningen met een EFG-energielabel;
6. De beheerlasten zijn gebaseerd op de eigen meerjarenbegroting van Goud Wonen.

2.2.9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft complexen in aanbouw of in ontwikkeling ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (inclusief direct toerekenbare interne kosten en eventuele bouwrente), dan wel de lagere marktwaarde. Indien per balansdatum sprake is van feitelijke of in rechte afdwingbare investeringsverplichtingen waarbij de kostprijs hoger is dan de verwachte marktwaarde bij oplevering (de onrendabele top), wordt voor dit negatieve verschil direct een voorziening voor onrendabele investeringen getroffen ten laste van de winst-en-verliesrekening. Zodra het vastgoed wordt opgeleverd en beschikbaar is voor verhuur, wordt het geherclassificeerd naar 'Vastgoed in exploitatie'.

2.3. Aardbevingen, Versterking en 'Nij Begun'

Goud Wonen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering, het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's. In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Goud Wonen:

1. De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, subsidieregelingen en overheadkosten;
4. De gevolgen voor huurders en de rol van Goud Wonen hierbij
5. De gevolgen voor de jaarrekening.

2.3.1. 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. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op een 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;
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed;
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen[1]. 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 tegenover staan, omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd.

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 te 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 dat vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Goud Wonen informeert de Aw proactief over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

2.3.2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan

De exploitanten van het gaswinningsgebied (NAM) 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).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen[2] in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 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.

In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas[3]", de reactie "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen" en de kabinetsreactie "Nij Begun" maken duidelijk: de belangen van de Groningers zijn structureel genegeerd. Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade worden door Goud Wonen zelf afgehandeld en Goud Wonen krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

2.3.3. Effecten van aardbevingen op de waarde(ring) van woningen

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het bezit van Goud Wonen en daarmee op de vastgoedwaardering. Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Waarderingseffecten en schikking NAM

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met de NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag is ontvangen en in het resultaat verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

Voor de beleidswaarde is de waardedalingsschade eveneens aanwezig, maar minder waarneembaar omdat deze gebaseerd is op toekomstige exploitatiekasstromen en leegwaarde hierbij minder van belang is.

Versterken, verduurzamen en 'Nij Begun' subsidies

Goud Wonen heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en verstevigd moeten worden. Tot en met 2028 betekent dit dat wij voor een forse versterkingsopgave staan van circa 400 te slopen en nieuw te bouwen woningen. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020 en hieraan zijn diverse subsidiestromen gekoppeld.

Naast de initiële subsidieregelingen, heeft het kabinet met de 50 maatregelen uit 'Nij Begun' extra middelen uitgetrokken om te bouwen aan het herstel van woningen en mensen. Goud Wonen verantwoordt de specifieke subsidiestromen vanuit 'Nij Begun' in 2025 als volgt:

- Maatregel 29 (Verduurzamingsstimulering): Goud Wonen heeft in 2025 een eerste tranche ontvangen van € 3.132.866,90 (op een totaal toegekend bedrag van bijna € 9,4 miljoen). Omdat deze regeling een inspanningsverplichting bevat, kwalificeert dit als een investeringssubsidie. Dit bedrag is als vooruitontvangen bedrag onder de overlopende passiva op de balans gepresenteerd en wordt bij realisatie als desinvestering in mindering gebracht op de boekwaarde van het actief.

- **Gespikkeld Bezit (Onderdeel Maatregel 29):** Voor de complexe aanpak bij Verenigingen van Eigenaars ontving Goud Wonen € 116.424,18. Dit is exclusief bedoeld voor procesondersteuning en ontzorging en is in 2025 direct als 'overige bedrijfsopbrengsten' in het resultaat verantwoord.
- **Maatregel 30 (Uitbreiding Postcoderegeling):** Via deze regeling ontving Goud Wonen € 50.375,-, bedoeld als eenmalige tegemoetkoming van € 750,- per huurder. Het uitgekeerde bedrag is aan de huurders doorbetaald. Het niet-uitgekeerde restant staat voorlopig gereserveerd onder de overlopende passiva in afwachting van definitieve instructies vanuit het ministerie.

VSO Belastingdienst en Overheadkosten

In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Na jarenlange gesprekken met de Belastingdienst is overeenstemming bereikt, hetgeen in 2026 wordt vastgelegd in een VSO Aardbevingsschade. De afspraken betreffen afwaardering voorafgaand aan sloop, een compensatieregeling zonder aanwendingsverplichting en afwaardering van verbeteringen. De impact voor Goud Wonen wordt verwerkt in jaarrekening 2026.

Ten aanzien van overheadkosten (in- en externe overleguren, adviseurs) is met het Ministerie van EZK afgesproken dat vanaf 2021 maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten wordt vergoed voor de Groningse corporaties, wat via de subsidieregelingen wordt toegekend.

2.3.4. De gevolgen voor huurders en de rol van Goud Wonen hierbij

De aardbevingsproblematiek en de daaruit voortvloeiende versterkingsopgave trekken een zware wissel op het leven van onze huurders. Het brengt onzekerheid, stress en ingrijpende veranderingen met zich mee. Veel huurders moeten hun vertrouwde thuis (tijdelijk) verlaten en verhuizen naar een wisselwoning. Wij realiseren ons terdege dat we in dit proces niet alleen stenen vervangen, maar diep ingrijpen in het dagelijks leven van onze bewoners.

Als lokaal gewortelde corporatie zien wij het als onze kerntaak om dicht bij onze huurders te staan. Voor de intensieve en persoonlijke bewonersbegeleiding bij sloop, nieuwbouw en versterking trekken wij nauw op met Rizoem B.V. We proberen de overlast tot een minimum te beperken door zorgvuldig te faseren en goed te luisteren naar signalen uit de praktijk. Waar we in het verleden merkten dat de impact van de projecten op de bewoners soms erg groot was, hebben we in 2025 bewust bijgestuurd: we pakken minder tegelijk op, met nóg meer oog voor de menselijke maat en participatie van de huurder.

Daarnaast zetten we ons in voor een rechtvaardige compensatie voor het leed dat is aangericht. Vanuit de 'Nij Begun'-maatregelen van het Rijk (specifiek Maatregel 30) kregen huurders in de recent uitgebreide postcodegebieden recht op een eenmalige tegemoetkoming. Goud Wonen heeft dit proces in 2025 proactief gefaciliteerd en in het najaar de vergoeding van € 750,- succesvol uitgekeerd aan de rechthebbende huurders.

Tot slot kijken we nadrukkelijk verder dan de voordeur. Het (tijdelijk) verhuizen van groepen bewoners heeft direct impact op het 'noaberschap' en de sociale cohesie in onze dorpen en wijken. Wij zien het dan ook als onze rol om, samen met bewoners en maatschappelijke partners, actief te blijven investeren in leefbaarheid en het smeden van nieuwe gemeenschappen. Zo zorgen we ervoor dat onze huurders zich na alle ingrepen weer écht veilig en thuis voelen in Het Hogeland.

2.3.5. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2025. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentietransacties (zeker bij complexgewijze verkopen, die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), de Dialoogtafel, het Groninger Gasberaad en het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

2.4. Materiële vaste activa

2.4.1. (On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken die worden ingezet voor de eigen bedrijfsvoering (zoals kantoorinrichting en ICT-middelen) worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte economische levensduur en eventuele bijzondere waardeverminderingen. Op gronden bestemd voor eigen gebruik wordt niet

afgeschreven.

2.5. Financiële vaste activa

2.5.1. Financiële instrumenten (vorderingen, liquide middelen en schulden)

Financiële instrumenten worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste verwerking worden verstrekte leningen, (huur)debiteuren, overige vorderingen en lang- en kortlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Voor vorderingen (zoals huurdebiteuren) wordt een voorziening voor verwachte oninbaarheid in mindering gebracht op de boekwaarde. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

2.5.2. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd. Met ingang van het boekjaar 2022 kunnen verrekenbare verliezen niet langer verdampen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente.

2.6. Voorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Goud Wonen en worden in de basis gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een individuele beoordeling van de voorraden. Binnen de voorraden worden de volgende drie categorieën onderscheiden:

2.6.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt de voorraad woningen verantwoord (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop, zoals in 2024 het pand aan de J. Cohenstraat 7c te Uithuizen.

Dit vastgoed wordt gewaardeerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, waaronder bouwkosten en directe loonkosten. De netto-opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van deze opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met een eventuele incourantheid van de voorraden.

2.6.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat het onderhanden werk, oftewel de nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling. Ook dit vastgoed wordt gewaardeerd op de vervaardigingsprijs of de lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend om de voorraden in hun huidige staat en op hun huidige plaats te brengen. Hierbij is inbegrepen een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte kosten en eventueel toegerekende bouwrente. Net als bij het vastgoed bestemd voor verkoop, wordt bij de bepaling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met de incourantheid van het vastgoed.

2.6.3. Overige voorraden

De overige voorraden, zoals de voorraad materialen ten behoeve van klachten- en planmatig onderhoud, worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs (vaste verrekenprijzen) of de lagere netto-opbrengstwaarde. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid, gebaseerd op een verwachte lagere opbrengstwaarde. De waardering van

deze overige voorraden komt tot stand op basis van de FIFO-methode (first in, first out).

2.7. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

2.8. Voorzieningen

2.8.1. Algemene grondslagen voor voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden in beginsel gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Binnen Goud Wonen worden de volgende specifieke voorzieningen onderscheiden:

2.8.2. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Goud Wonen staat voor een forse versterkings- en nieuwbouwopgave in het Groningse aardbevingsgebied. Voor toekomstige projectmatige investeringen en herstructureringen waarvoor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of deze kwalificeren als een verlieslatend contract. Van een feitelijke verplichting is sprake wanneer het besluit intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd naar bijvoorbeeld huurders en de gemeente.

Verwachte verliezen als gevolg van deze onrendabele investeringen (de onrendabele top) worden in eerste instantie als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het vastgoedcomplex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de actuele boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een afzonderlijke voorziening op de balans gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan: het verschil tussen de stichtingskosten (investering) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project bij oplevering.

2.8.3. Jubileumvoorziening

In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor toekomstige jubileumuitkeringen aan ons personeel. Deze voorziening is opgebouwd voor te verwachten uitkeringen wanneer medewerkers 12,5, 25 of 40 jaar in dienst zijn bij Goud Wonen. De opgenomen verplichting vormt de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen, waarbij rekening is gehouden met de opbouw van rechten en actuariële inschattingen zoals blijfkansen.

2.8.4. Voorziening voor pensioenen (Niet in de balans opgenomen)

Goud Wonen heeft haar pensioenregeling voor alle medewerkers ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze regeling wordt gefinancierd door middel van kostendekkende premiebetalingen in het desbetreffende kalenderjaar. Omdat het SPW financieel zeer gezond is en de actuele (beleids)dekkingsgraad ruimschoots boven het door De Nederlandsche Bank (DNB) vereiste minimum ligt, is er absoluut geen sprake van een dekkings- of reservetekort.

Als gevolg hiervan heeft Goud Wonen bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan door eventuele hogere toekomstige premies. Derhalve zijn er per ultimo 2025 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening op de balans hoeft te worden opgenomen. De jaarlijks verschuldigde pensioenpremies worden direct als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

2.9. Eigen vermogen en Herwaarderingsreserve

Voor de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, zijnde het positieve verschil tussen de actuele marktwaarde en de historische verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met afschrijvingen), wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Deze herwaarderingsreserve wordt op waarderingscomplexniveau bepaald. De toevoegingen

aan en onttrekkingen uit deze reserve worden gemuteerd ten laste of ten gunste van de post 'Overige reserves'. Conform artikel 2:390 lid 5 BW wordt bij de bepaling van de herwaarderingsreserve geen rekening gehouden met latente belastingen.

2.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die het gevolg zijn van een gebeurtenis uit het verleden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden geschat en waarbij een uitstroom van middelen waarschijnlijk is.

- Voorziening onrendabele investeringen: Gevormd indien de kostprijs van nieuwbouw of ingrijpende herstructurering de verwachte marktwaarde bij oplevering overtreft. Van een feitelijke verplichting is sprake wanneer dit intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd, bijvoorbeeld door een definitief-ontwerpbesluit.
- Jubileumvoorziening: Gevormd voor toekomstige uitkeringen aan personeel bij een dienstverband van 12,5, 25 of 40 jaar, gebaseerd op actuariële grondslagen zoals blijfkansen.

2.11. Langlopende Schulden en Treasury

2.11.1. Financieringsbeleid en Leningenportefeuille

De treasury-activiteiten en het leningenbeleid van Goud Wonen zijn erop gericht om de (lange termijn)financiering voor onze volkshuisvestelijke opgaven, waaronder de ingrijpende versterkings- en verduurzamingsopgave, duurzaam en tegen zo laag mogelijke kosten te borgen.

De langlopende schulden (met een resterende looptijd langer dan één jaar) van Goud Wonen bestaan uit leningen bij banken en een beperkte restantschuld bij gemeente Hogeland. Het kortlopende deel van deze leningen, oftewel de reguliere aflossingsverplichtingen voor het komende jaar, wordt afzonderlijk verantwoord onder de kortlopende schulden. Eind 2024 bedroeg het totale volume van onze langlopende schulden afgerond € 24,9 miljoen. Gezien onze forse investeringsambities in nieuwbouw en het verbeteren van de bestaande voorraad, is in de meerjarenbegroting een stijging van de langlopende schulden voorzien naar circa € 36,5 miljoen per eind 2025. Wij hanteren hierbij een prudente spreiding in de looptijden van onze leningen om herfinancieringsrisico's te beperken; zo had het merendeel van de leningen (ruim € 16,4 miljoen) ultimo 2024 een resterende looptijd van langer dan vijf jaar.

2.11.2. Borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Om onze maatschappelijke investeringen tegen gunstige voorwaarden en lage rentetarieven te kunnen financieren, is onze volledige leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat het vastgoed met deze WSW-geborgde leningen is gefinancierd, is ons onroerend goed niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Als zekerheid voor het WSW (de 'achtervang') is Goud Wonen op grond van het Reglement van Deelneming een obligoverplichting aangegaan. De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is door het WSW vastgesteld op 2,6% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Via een amenderingsovereenkomst d.d. 16 oktober 2025 is de hoofdsom van deze faciliteit bijgesteld naar € 710.000.

2.11.3. Financiële Instrumenten en Renterisico

Goud Wonen opereert met een nuchter en behoudend risicoprofiel. Waar grotere corporaties regelmatig gebruikmaken van afgeleide financiële instrumenten ter afdekking van hun renterisico's, maakt Goud Wonen nadrukkelijk en uitsluitend gebruik van primaire financiële instrumenten. Wij hebben géén afgeleide financiële instrumenten (zoals derivaten of renteswaps) in onze portefeuille.

Wij beheersen ons renterisico door de renteontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt scherp te monitoren. Hierdoor kunnen we tijdig inspringen om leningen die voor renteconversie in aanmerking komen, tegen lagere percentages te herfinancieren of direct af te lossen met eigen geldmiddelen. Door dit actieve beleid is de gemiddelde rentevoet over onze totale leningenportefeuille laag en stabiel gebleven.

2.11.4. Marktwaarde van de Leningen

Conform de verslaggevingsrichtlijnen informeren wij u tevens over de marktwaarde (reële waarde) van onze leningenportefeuille. Deze marktwaarde representeert de contante waarde van de toekomstige kasstromen (rente en aflossing), gediscoteerd tegen de actuele markttrente per balansdatum. De marktwaarde van de leningenportefeuille is opgenomen in de toelichting op de

balans.

2.12. Kortlopende Schulden

De kortlopende schulden hebben een restant looptijd van korter dan één jaar. De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Vanwege het kortlopende karakter benadert de reële waarde van de kortlopende schulden de boekwaarde.

3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

3.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het verslagjaar. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten op transacties worden uitsluitend verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verplichtingen en mogelijke verliezen worden direct in acht genomen zodra deze voorzienbaar zijn of in ieder geval wanneer zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van (on)gerealiseerde waardeveranderingen van het op actuele marktwaarde gewaardeerde vastgoed, te weten het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

3.1.1. Functionele indeling

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de voorgeschreven functionele indeling. Omdat Goud Wonen meerdere volkshuisvestelijke en maatschappelijke activiteiten uitvoert, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht in de opbouw van het resultaat dan een traditionele categorale indeling.

Binnen de functionele resultatenrekening wordt het resultaat specifiek uitgesplitst naar de volgende kernactiviteiten:

1. Verhuur- en beheeractiviteiten: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten uit servicecontracten.
2. Onderhoudsactiviteiten: alle (in)directe lasten met betrekking tot planmatig, klachten-, en mutatieonderhoud.
3. Verkoopactiviteiten: opbrengsten en kosten vanuit de verkoop van het bestaande vastgoedbezit.
4. Leefbaarheid: alle lasten ter bevordering van de leefbaarheid en het 'noaberschap' in onze wijken en dorpen.
5. Overige activiteiten en Organisatiekosten: resultaten uit niet-primaire activiteiten en de algemene (niet direct toewijsbare) organisatiekosten.

3.1.2. Toerekening van baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Goud Wonen. Bij de kosten wordt een strikt onderscheid gemaakt tussen direct toerekenbare kosten en indirecte kosten. Direct toerekenbare kosten worden direct bij het betreffende functionele onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten zoals kantoor-, automatiseringskosten en personeelslasten aan de respectieve onderdelen, gebeurt door middel van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van een reële inschatting van de werkelijke activiteiten en tijdsbesteding van de werknemers (fte's).

3.1.3. Splitsing DAEB en niet-DAEB

Wanneer opbrengsten of kosten volledig en uitsluitend toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, worden deze direct en volledig aan de betreffende tak toegerekend. Dit is onder andere het geval bij de resultaten uit de verkoop van de vastgoedportefeuille, bij de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en bij de specifieke rentelasten.

Voor posten waarbij een zuivere, directe splitsing tussen DAEB en niet-DAEB niet mogelijk is, vindt de verdeling plaats op basis van een objectieve verdeelsleutel. Goud Wonen hanteert hiervoor de verhouding in de gerealiseerde huuropbrengsten tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

3.2. Bedrijfsopbrengsten

3.2.1. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de inkomsten die voortvloeien uit de verhuurexploitatie van zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed. Deze opbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid van Goud Wonen, dat is vastgesteld binnen de geldende landelijke wettelijke kaders. De opbrengsten uit hoofde van huur worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord in het jaar waarin de diensten (de terbeschikkingstelling van de woonruimte) worden verleend. De bruto huuropbrengst wordt verminderd met de derving van huurinkomsten als gevolg van leegstand, evenals met de afboeking van dubieuze huurdebiteuren en de mutatie van de voorziening voor oninbaarheid.

3.2.2. Opbrengsten servicecontracten

Onder deze post worden de overeengekomen vergoedingen en bijdragen verantwoord die Goud Wonen ontvangt van haar huurders voor geleverde goederen en diensten uit hoofde van servicecontracten. De opbrengsten worden als gerealiseerd aangemerkt in het jaar van levering van deze goederen en diensten, onder aftrek van een eventuele derving wegens leegstand of oninbaarheid. De bijdragen dienen ter dekking van de gemaakte servicekosten. Een afrekening met huurders op basis van de daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks achteraf plaats. De daadwerkelijk gemaakte servicekosten worden in de winst-en-verliesrekening afzonderlijk verantwoord onder de 'lasten servicecontracten'.

3.2.3. Overheidsbijdragen en subsidies

Onder de overheidsbijdragen worden de exploitatiebijdragen en overige subsidies van (lokale) overheden en instanties verantwoord. Dit betreft uitsluitend bijdragen die niet kwalificeren als investeringssubsidie. Deze exploitatiebijdragen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord in het boekjaar waarin de gesubsidieerde kosten door Goud Wonen zijn gemaakt, dan wel in de periode waarop het exploitatietekort of de opbrengstenderving betrekking heeft. Vooruitontvangen subsidies met een inspanningsverplichting (zoals de investeringssubsidies voor de verduurzamingsopgave) worden op de balans onder de overlopende passiva gepresenteerd totdat de investering is gerealiseerd.

3.2.4. Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

Onder deze post wordt de netto verkoopopbrengst van de reguliere verkoop van huurwoningen en overig vastgoed verantwoord. Deze opbrengst wordt bepaald door de gerealiseerde verkoopwaarde te verminderen met de direct aan de verkoop toerekenbare kosten, zoals taxatie-, makelaars- en notariskosten. De opbrengsten worden verantwoord op het moment van de juridische en economische eigendomsoverdracht, oftewel bij het passeren van de transportakte.

3.2.5. Opbrengsten overige activiteiten

In deze rubriek worden de inkomsten uit de niet-primaire volkshuisvestelijke activiteiten van Goud Wonen verantwoord. Naast reguliere incidentele opbrengsten en de inkomsten uit het beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's), verantwoordt Goud Wonen hierin specifiek de operationele vergoedingen die voortvloeien uit het overheidsbeleid 'Nij Begun' voor het Groningse aardbevingsgebied. Zo wordt de ontvangen vergoeding voor de ontzorging en procesondersteuning bij gespikkeld bezit (VvE-aanpak) direct en volledig als overige bedrijfsopbrengst in het resultaat geboekt. Ook de administratiekostenvergoeding die Goud Wonen in 2025 ontving voor de uitvoering van de uitbreiding van de postcoderegeling (Maatregel 30) is verantwoord onder deze overige opbrengsten.

3.3. Bedrijfslasten

3.3.1. Afschrijvingen

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op roerende en onroerende activa ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de roerende en onroerende activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

3.3.2. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

3.3.3. Lonen, salarissen en sociale lasten

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

3.3.4. Pensioenlasten

Goud Wonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Goud Wonen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- Goud Wonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Goud Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Zie hiervoor eveneens de nadere toelichting op de pensioenregeling in het volkshuisvestingverslag.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Goud Wonen.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

3.3.5. Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en kosten van eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van eigen dienst opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

3.3.6. Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en welke niet geactiveerd worden.

3.3.7. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

3.3.8. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

3.3.9. 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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

3.3.10. Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2008 is Goud Wonen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde, over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting, vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten voor latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen.

De acute belasting wordt berekend over het commerciële resultaat voor belastingen zoals verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Bij de bepaling van deze belastinglast wordt rekening gehouden met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover deze niet reeds in de latente belastingvorderingen zijn opgenomen), vrijgestelde winstbestanddelen en de bijtelling van fiscaal niet-aftekbare kosten. Tevens wordt bij de berekening direct rekening gehouden met mutaties die optreden in de latente belastingvorderingen en -schulden als gevolg van eventuele wijzigingen in het (toekomstig) te hanteren belastingtarief.

De (acute) baten en lasten worden fiscaal toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het behaalde fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar daadwerkelijk sprake is van deze compensabele verliezen. Latente posities die rechtstreeks voortvloeien uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Een Vaststellingsovereenkomst (VSO Aardbevingsschade) met de Belastingdienst inzake de fiscale verwerking van aardbevingsschade, compensaties en afwaarderingen, is in 2026 onderhanden. De fiscale en commerciële gevolgen daarvan zullen worden verwerkt in de jaarrekening van 2026.

4. Risicobeheersing

4.1. Valutarisico

Goud Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Goud Wonen kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

4.2. Beleggingsrisico

Goud Wonen heeft geen actief beleggingsbeleid. De regelgeving rondom beleggingen, opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, is geïntegreerd in het treasurystatuut.

4.3. Renterisico

Het renterisico omvat het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en het resultaat van Goud Wonen negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden op de geld- en kapitaalmarkt. Binnen Goud Wonen worden deze financiële risico's strikt beheerst op basis van de kaders en uitgangspunten die zijn vastgelegd in ons Treasurystatuut. Goud Wonen hanteert hierbij een nuchter en behoudend risicoprofiel. Ter beheersing van de financiële risico's maken wij uitsluitend gebruik van primaire financiële instrumenten en nadrukkelijk niet van afgeleide financiële instrumenten (zoals derivaten of renteswaps).

Goud Wonen mitigeert renterisico in de praktijk door de actuele renteontwikkelingen voortdurend en nauwkeurig in de gaten te houden. Door tijdig en adequaat in te springen op deze marktontwikkelingen, zorgt Goud Wonen ervoor dat leningen die voor een renteconversie in aanmerking komen, tegen zo gunstig mogelijke rentepercentages worden geherfinancierd. Daarnaast worden er waar mogelijk leningen vervroegd afgelost met eigen interne geldmiddelen. Deze actieve sturing heeft ertoe geleid dat onze toekomstige rentelasten sterk zijn verlaagd en ons renterisico op een effectieve, prudente wijze wordt beheerst.

4.4. Kredietrisico

Goud Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

4.5. Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico omvat het risico dat Goud Wonen niet over voldoende direct beschikbare middelen beschikt om tijdig aan haar kortlopende en directe financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Voor Goud Wonen vraagt het liquiditeitsbeheer specifieke aandacht vanwege de omvangrijke en kapitaalintensieve investeringsprogramma's in het kader van de aardbevings- en versterkingsopgave en de verduurzaming van het woningbezit. Een concreet risico hierbij is het optreden van timingverschillen: uitgaven voor schadereparaties, noodvoorzieningen of versterkingen moeten soms door Goud Wonen worden voorgefinancierd voordat de bijbehorende vergoedingen of subsidies (bijvoorbeeld van het NCG) daadwerkelijk worden ontvangen.

Om dit risico effectief te beheersen, bewaakt Goud Wonen haar liquiditeitspositie nauwlettend door middel van (meerjaren)begrotingen en periodieke liquiditeitsprognoses. In 2025 heeft de afdeling Bedrijfsvoering intensief gewerkt aan de verantwoordingsinformatie richting het WSW, wat heeft geleid tot een scherper inzicht in onze actuele kasstromen en de financiële risico's.

Daarnaast voert Goud Wonen een nuchter en behoudend treasurybeleid. Aangezien Goud Wonen uitsluitend gebruikmaakt van primaire financiële instrumenten en nadrukkelijk niet van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), loopt Goud Wonen geen onverwacht liquiditeitsrisico uit hoofde van derivatencontracten en hoeft Goud Wonen hiervoor geen verplichte wettelijke liquiditeitsbuffer aan te houden. Al met al staat Goud Wonen er financieel solide voor.

4.6. Beschikbaarheidsrisico

Het beschikbaarheidsrisico betreft het risico dat Goud Wonen onvoldoende toegang heeft tot de geld- en kapitaalmarkt om de benodigde financiering tijdig aan te trekken. Gezien de omvangrijke, kapitaalintensieve investeringsprogramma's voor de versterkings- en verduurzamingsopgave in het Groningse aardbevingsgebied, is het veiligstellen van deze (her)financieringsfaciliteiten voor de lange termijn cruciaal.

Goud Wonen beheerst dit risico door de financiële meerjarenbegroting zodanig op te stellen en proactief te sturen dat structureel en ruim wordt voldaan aan de financiële continuïteitseisen en kengetallen (zoals de ICR en LTV) van toezichthouders Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2025 is de ICR door incidentele posten eenmalig onder de vereiste 1,4 gedaald. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.1 van het bestuursverslag.

De kasstroomprognose voor de komende jaren laat zien dat de daling onder de 1,4 in 2025 eenmalig is, en dat Goud Wonen naar de toekomst weer een gezonde ICR laat zien.

5. Kasstroomoverzicht

5.1. Algemeen

Het kasstroomoverzicht van Goud Wonen wordt opgesteld op basis van de directe methode. Deze methode geeft een inzichtelijk beeld van de feitelijke ontvangsten en uitgaven per categorie, zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. In het kasstroomoverzicht wordt een strikt onderscheid gemaakt tussen kasstromen uit operationele activiteiten, (des)investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen daadwerkelijke uitwisseling van geldmiddelen plaatsvindt – zoals ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille, toevoegingen aan voorzieningen en afschrijvingen – worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.2. Geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de direct beschikbare liquide middelen, zoals banktegoeden.

5.3. Kasstroom uit operationele activiteiten

De operationele kasstroom omvat de reguliere, dagelijkse inkomsten en uitgaven van Goud Wonen:

- Ingaande kasstromen: Deze bestaan voornamelijk uit de ontvangen huren, de inkomsten uit servicecontracten, en de overige bedrijfsontvangsten. Voor Goud Wonen vallen hier tevens de specifieke vergoedingen vanuit het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) en de ontvangen interest onder.
- Uitgaande kasstromen: Dit betreft de operationele betalingen zoals personeelslasten, uitgaven voor planmatig en mutatieonderhoud, overige bedrijfsuitgaven en de externe uitgaven ter bevordering van de leefbaarheid in onze dorpen.
- Rente en Belastingen: Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest (waaronder de betaalde rente op de leningenportefeuille) en de afdrachten voor de vennootschapsbelasting (Vpb) worden eveneens onder de operationele activiteiten gepresenteerd.

5.4. Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

Deze kasstroom toont de financiële gevolgen van mutaties in de materiële en financiële vaste activa:

- Ingaande kasstromen (desinvesteringen): Hieronder vallen de ontvangsten uit de verkoop van bestaande huurwoningen en eventueel overig vastgoed of grond.
- Uitgaande kasstromen (investerings): Dit toont de daadwerkelijke uitgaven aan nieuwbouwprojecten (zoals de vervangende nieuwbouw in de versterkingsopgave) en uitgaven voor ingrijpende woningverbetering en verduurzamingsprojecten. (Investerings)subsidies voor de versterking en verduurzaming vanuit de NCG en 'Nij Begun' (zoals maatregel 29) verminderen direct of indirect de investeringsdruk; het ontvangen van dergelijke specifieke subsidies hangt nauw samen met het ritme van de investeringen.

5.5. Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstromen uit financieringsactiviteiten beperken zich tot de mutaties in de hoofdsom van het vreemd vermogen:

- Ingaande kasstromen: De ontvangsten uit nieuw aangetrokken langlopende leningen ter dekking van de (investerings)opgaven.

Uitgaande kasstromen: De reguliere en eventueel vervroegde aflossingen op de geborgde en ongeborgde leningenportefeuille. De betaalde rente over deze leningen is verantwoord onder de operationele kasstroom.

[1] Zie hiervoor: <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/over-ncg/beleid-en-kaders/aardbevingsbestendig-bouwen>

[2] Zie hiervoor: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0043252/2020-07-01>

[3] Zie hiervoor: <https://www.provinciegroningen.nl/actueel/dossiers/gaswinning/parlementaire-enquete-gaswinning/>

Toelichting op de balans

1. Immateriële vaste activa

1.1 Overige immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

Inventaris automatisering		€
Stand per 1 januari		-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-
Boekwaarde per 1 januari		-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings in het boekjaar		49.544
Desinvesteringen		-
Afschrijvingen		-4.665
Bijzondere waardeverminderingen		-
Totaal mutaties 2025		44.880
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaf- of vervaardigingsprijs		49.544
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		4.665
Boekwaarde per 31 december 2025		44.880

De post inventaris automatisering heeft betrekking op geactiveerde ontwikkelingskosten en aanschafkosten inzake software en ICT-systemen. De geactiveerde software wordt, na het moment van ingebruikname, lineair afgeschreven over de verwachte economische levensduur van 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 en 2.2 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
	€	€	€
<i>31 december 2024</i>			
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
<i>Mutaties 2025</i>			
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.979.040	-	8.979.040
Investerings vastgoed in ontwikkeling	2.374.831	-	2.374.831
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-14.214.604	-230.578	-14.445.182
Winst als gevolg aanpassing marktwaarde	6.409.626	160.086	6.569.713
Totaal mutaties boekjaar	3.548.894	-70.491	3.478.402
<i>31 december 2025</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.397.586	5.279.270	100.676.856
Cumulatieve herwaarderings	86.880.043	1.186.284	88.066.327
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.215.904	-634.976	-12.850.880
Boekwaarde per 31 december 2025	170.061.725	5.830.578	175.892.303

Marktw waarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktw waarde in verhuurde staat, die is bepaald op basis van de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktw waarde 2025'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktw waarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald over een beschouwingsperiode van 15 jaar. De full-versie maakt gebruik van zogeheten vrijheidsgraden. Dit betekent dat er voor de waardering van woongelegenheden beargumenteerd kan worden afgeweken van bepaalde parameters uit de modelmatige berekening (basisversie) van het handboek. Voor niet-woongelegenheden biedt de full-versie daarnaast aanvullende mogelijkheden om het kasstroomschema van de waardering aan te vullen.

Conform de vereisten van de full-versie uit het 'Handboek modelmatig waarden marktw waarde 2025' heeft de onafhankelijke externe taxateur het gebruik van onderstaande vrijheidsgraden beargumenteerd en onderbouwd. Bij de bepaling van de marktw waarde voor Goud Wonen is gebruikgemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur: De markthuur is gemotiveerd aangepast naar een marktconforme hoogte, afgaand op bekende en vergelijkbare referentietransacties. Hierbij is specifiek rekening gehouden met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en de referenties.
- Exit yield: De taxateurs hebben ervoor gekozen de eindwaarde (na de 15-jarige beschouwingsperiode) vast te stellen middels een exit yield. Dit is gedaan aangezien deze methode beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$. *Conform de vereisten uit het handboek is deze gekozen exit yield tevens expliciet getoetst en vergeleken met de modelmatig berekende eindwaarde (verschildduiding).*
- Leegwaarde: Voor de bepaling van de leegwaarde is -in afwijking van de standaard WOZ-waarde- 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 beargumenteerd afgeleid van de actuele ontwikkelingen in vergelijkbare gebieden in plaats van de generieke indexen.
- Disconteringsvoet: De taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, specifiek passend bij het risicoprofiel van het betreffende object en de kasstromen. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) dat in lijn dient te liggen met het marktbeeld. Bij wooncomplexen is tevens gekeken naar de huur/leegwaarde-verhouding en de leegwaardratio. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters en de disconteringsvoet is getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet -en als onderdeel hiervan de toegepaste objectspecifieke marktcorrectie- is hierbij belangrijk om een optimale aansluiting op de lokale markt te borgen.
- Mutatiegraad en verkoopkans: Voor wat betreft de mutatiekans bij wonen is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de door Goud Wonen opgegeven 5-jaars historische mutatiegraad. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de mutatiegraad in de vorige waardering zijn onderbouwd doorgevoerd overeenkomstig de afspraken en *best practices* uit het (regionale) Generieke Parameter overleg.

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

Vrijheidsgraden	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren
Markthuur	€ 531,39 - € 1.800,11	€ 92,50 - € 172,50 per m2	€ 17,50 - € 65,00
Exit-Yield			
- Uitponen	4,52% - 7,67%		0% - 7%
- Doorexpluiten	4,52% - 7,67%	6,65% - 9,75%	5,75% - 6,5%
Disconteringsvoet			
- Uitponen	7,10% - 11,49%	n.v.t.	5,40% - 6,00%
- Doorexpluiten	6,10% - 10,42%	6,00% - 8,75%	5,15% - 5,75%
Leegwaarde	€ 114.960,45 - € 518.612,68	n.v.t.	€ 6.000 - € 16.000
Mutatiegraad			
- Uitponen	5,00% - 14,00%	n.v.t.	12% - 15%
- Doorexpluiten	5,00% - 12,00%	n.v.t.	12% - 15%

Schattingswijziging

In 2025 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 2024	166.512.831	5.901.070	172.413.900
Voorraadmutaties	(6.204.344)	(227.974)	(6.432.318)
Vastgoedgegevens	1.455.043	(61.018)	1.394.025
Methodische wijzigingen			-
Marktontwikkelingen	8.298.192	218.503	8.516.695
Waarde 2025	170.061.722	5.830.581	175.892.302

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat logischerwijs als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Alle verhuureenheden van de corporatie maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex; dit betekent dat een waarderingscomplex ook uit slechts één verhuureenheid kan bestaan.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. In dat geval dient, nádat de totale waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde te worden opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed en een deel dat aan het niet-DAEB-vastgoed kan worden toegerekend. Tot slot is het niet toegestaan om objecten op ver uit elkaar liggende locaties in één waarderingscomplex samen te voegen, in het bijzonder wanneer één van beide objecten in een full-regio of aardbevingsgebied ligt.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	1919 – 2025
Meergezinswoning	1982 – 2022
Bedrijfsonroerendgoed	2001 – 2010
Maatschappelijk onroerend goed	2004 – 2004
Intramurale zorg	2013 – 2013
Garagebox	1962 – 2003

Inschakeling taxateur

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2029 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,96%	2,01%	2,01%	2,01%	2,00%	2,00%

Beleidswaarde

De berekeningssystematiek voor de beleidswaarde is autonoom en structureel losgekoppeld van de marktwaarde. De beleidswaarde weerspiegelt de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van het daadwerkelijke volkshuisvestelijke beleid van Goud Wonen. Voor de bepaling hiervan maken wij gebruik van de voorgeschreven methodiek uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. Hierin komt de beleidswaarde tot stand door een vijftal aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de reguliere DCF-berekening van de marktwaarde. Hierbij wordt onder andere uitgegaan van een voortdurende exploitatie (doorexploiteren over 60 jaar) en het rekenen met een landelijk vastgestelde sociale disconteringsvoet.

Omdat de doelstelling van Goud Wonen is om duurzaam 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 worden vervreemd. Dit betekent dat het eigen vermogen door onze volkshuisvestelijke keuzes deels maatschappelijk gebonden is en dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst daadwerkelijk als kasstroom zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Goud Wonen en beoogt een transparant inzicht te geven in de actuele verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit langetermijnbeleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 92.023.344.

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 4.760.739

Uitgangspunten en afwijkingen marktwaarde versus beleidswaarde

Om inzicht te geven in de gehanteerde veronderstellingen voor de beleidswaarde en de mate waarin deze afwijken van de parameters voor de marktwaarde in verhuurde staat, is onderstaand overzicht opgenomen. Hierin worden de belangrijkste gemiddelde uitgangspunten van beide waarderingen (gebaseerd op het prijspeil per 31 december 2025) naast elkaar gepresenteerd:

Parameter (gemiddelden)	Beleidswaarde	Marktwaarde in verhuurde staat
Exploitatietermijn en eindwaarde	60 jaar (voortdurende exploitatie), zonder eindwaarde	15 jaar, met contant gemaakte eindwaarde (gemiddelde exit yield: 6,83%)
Disconteringsvoet	4,22% (DAEB) / 4,76% (niet-DAEB)	8,86% (gemiddeld)
Huurprijs bij mutatie (per maand)	Streefhuur conform eigen beleid: €651,02	Markthuur / Max. redelijke huur: € 766,55
Onderhoudskosten (per VHE, per jaar)	Conform eigen MJOB (60 jaar): € 3.523,12	Marktnorm (Handboek): € 1533,27
Beheerlasten (per VHE, per jaar)	Conform eigen begroting: € 1.254,14	Marktnorm (Handboek): € 558,41

Toelichting op de afwijkingen

De verschillen tussen de uitgangspunten voor de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat komen voort uit het volkshuisvestelijke beleid van Goud Wonen en de landelijk voorgeschreven methodiek uit het Handboek Marktwaardering:

- Disconteringsvoet: voor de beleidswaarde is gerekend met een landelijk voorgeschreven, geüniformeerde sociale disconteringsvoet (4,22% voor DAEB en 4,76% voor niet-DAEB). Bij de marktwaarde hanteert de taxateur een complexspecifieke (hogere) marktdisconteringsvoet, passend bij het risicoprofiel van een commerciële belegger. Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde.
- Huur bij mutatie: om onze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep, hanteren wij bij mutatie een eigen streefhuur die significant lager ligt dan de commerciële markthuren waarmee de taxateur in de marktwaarde rekent. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde.
- Onderhoud en beheer: de exploitatiekosten voor de beleidswaarde zijn gebaseerd op onze eigen meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en beheerbegroting. Deze kosten liggen gemiddeld hoger dan de standaard marktnormen uit het Handboek, enerzijds door ons gewenste kwaliteits- en leefbaarheidsniveau en anderzijds doordat er voor de beleidswaarde extra kapitaalcorrecties moeten worden opgenomen voor het verplicht uitfasen van EFG-energielabels. Ook dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde.

Gevoeligheidsanalyse

Mutatiegraad	
+0,5% punt	€ 223.163
-0,5% punt	€ -248.354
Beleidsshuur	
+ €25	€ 9.632.502
- €25	€ -9.495.049
Disconteringsvoet	
+0,5% punt	€ -7.872.325
- 0,5% punt	€ 9.135.971
Beleidsbeheer	
+ €100	€ -5.085.156
- €100	€ 5.085.156
Beleidsonderhoud	
+ €100	€ -5.085.156
- €100	€ 5.085.156

2.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

Vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	16.238.397	14.297.849
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	22.874.496	25.359.806
Naar vastgoed in exploitatie	(17.906.690)	(23.419.258)
Totaal investeringen per 31 december	21.206.203	16.238.397
Af: vooruitontvangen bijdragen derden	(16.903.711)	(15.138.584)
Netto boekwaarde per 31 december	4.302.492	1.099.813

Het saldo dat naar vastgoed in exploitatie gaat, bedraagt € 17.906.690. Onder vastgoed in exploitatie staat een toevoeging vanuit nieuwbouw van € 2.374.831. Het verschil (€ 15.531.859) betreft de ontvangen subsidies die voor de drie opgeleverde nieuwbouwprojecten zijn aangewend.

In 2025 werden de volgende projecten opgeleverd:

Wilgenhof (fase 1b) Uithuizen	22
Kooistraat (fase 1) Kantens	10
A v/d Zielstraat (fase 1) Zandweer	17
Totaal	49

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 2025 bedraagt € 0.

Verduurzamingsprojecten in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari 2025	247.054	(4.283.515)
Uitgaven verduurzaming	10.351.002	4.603.018
Onderhoud uit verduurzaming (naar onderhoudslasten)	(1.138.614)	4.481.261
Naar activa in exploitatie	(8.559.735)	(4.553.710)
Boekwaarde per 31 december 2025	899.707	247.054
Totaal vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.302.492	1.099.813
Totaal verduurzamingsprojecten in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	899.707	247.054
Totaal vastgoed in ontwikkeling en verduurzaming	5.202.199	1.346.867

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

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Werkplaatsen	Inventaris automatisering	Vervoermiddelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	1.535.496	64.077	383.678	173.150	2.156.401
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	216.128	52.748	231.895	112.939	613.710
	1.319.368	11.329	151.783	60.211	1.542.691
<i>Mutaties 2025</i>					
Investerings	39.338	3.437	8.726	25.875	77.376
Desinvesteringen	-21.135	-2.456	-45.419	-39.952	-108.962
Afschrijvingen	-35.333	-2.686	-68.235	-15.365	-121.619
Afschrijving desinvesteringen	21.135	2.456	45.419	39.952	108.962
Totaal mutaties 2025	4.005	751	-59.509	10.510	-44.243
<i>Boekwaarde per 31 december</i>					
Aanschafwaarde per 31 december	1.553.699	65.058	346.985	159.073	2.124.815
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	230.326	52.978	254.711	88.352	626.367
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.323.373	12.080	92.274	70.721	1.498.448

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

4. Financiële vaste activa

4.1 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 € -2.229.417, de toegepaste disconteringsvoet is 1,12% 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:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	261.742	168.111
Toevoeging latentie verliesverrekening	692.355	
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	(1.079)	93.631
Boekwaarde per 31 december	953.018	261.742
Totaal belastinglatenties	953.018	261.742

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	213.378	172.973
Af: verkopen	(213.378)	(172.973)
Bij: overheveling van woningen in exploitatie	-	213.378
Boekwaarde per 31 december	-	213.378

Op 1 januari bestond het saldo uit de woning J. Cohenstraat 7c Uithuizen, welke in januari 2025 is verkocht.

6. Vorderingen

	31-12-2025		31-12-2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
1. Huurdebiteuren	68.641	53.738	91.899	38.141
2. Overige vorderingen	60.294	23.045	35.282	31.045
3. Overlopende activa	164.149	-	338.158	-
4. Belastingen en premies sociale verzekering	1.137.734	-	228.578	-
	1.430.818	76.783	693.918	69.186

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren	111.526	141.892
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(42.885)	(49.993)
Boekwaarde per 31 december	68.641	91.899

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,7% van de netto jaarhuur

6.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Overige debiteuren	25.546	70.182
Af: voorziening overige debiteuren	(9.678)	(34.900)
NCG schade door versterken	44.426	-
Totaal per 31 december	60.294	35.282

De vorderingen op overige debiteuren zijn aanzienlijk gedaald. Dit is het gevolg van een actiever debiteurenbeheer, met hulp van een nieuw software programma.

De vordering op het NCG heeft betrekking op kosten die door Goud Wonen zijn gemaakt, welke gedeclareerd kunnen worden bij de NCG.

6.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	164.149	338.158
	-	-
	164.149	338.158

Deze post heeft betrekking op facturen betrekking hebbend op kosten voor het jaar 2026, welke zijn betaald in 2025.

6.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	2025	2024
	€	€
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.137.734	151.673
BTW	-	76.905
	1.137.734	228.578

De vordering voor acute vennootschapsbelasting wordt veroorzaakt doordat het fiscale resultaat lager is dan het commerciële resultaat. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

7. Liquide middelen

	2025	2024
	€	€
Bank	14.118.526	7.960.758
Totaal per 31 december	14.118.526	7.960.758

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

8. Eigen vermogen

8.1 Stichtingskapitaal

	2025	2024
	€	€
Waarde per 1 januari	-	-
Overige vermogensmutatie fusie	-	-
Waarde per 31 december	-	-

8.2 Wettelijke en statutaire reserves

	2025	2024
	€	€
Waarde per 1 januari	-	-
Overige vermogensmutatie fusie	-	-
Waarde per 31 december	-	-

8.3 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	86.955.668	88.012.743
Toe/(af)name uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	1.110.659	(1.057.075)
Boekwaarde per 31 december	88.066.327	86.955.668

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.

8.4 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	54.127.387	71.822.279
Resultaat voorgaand boekjaar	(3.570.049)	(18.751.967)
Toe/(af)name uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	(1.110.659)	1.057.075
Boekwaarde per 31 december	49.446.679	54.127.387

8.5 Resultaat na belastingen van het boekjaar

	2025	2024
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar	(864.628)	(3.570.049)

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen op 20 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

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 2025 ten bedrage van € 864.628,- geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	224.005
Reclassificatie naar activa in ontwikkeling		
Saldo 1 januari	-	224.005
Project 10 woningen Arp Schnitgerhof	-	(224.005)
Project Komeet Brouwerijstraat	620.302	
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	620.302	-

9.2 Jubileumvoorziening

	2025	2024
	€	€
Saldo jubileumvoorziening	49.547	43.954
	49.547	43.954

10. Langlopende schulden

10.1 Schulden/leningen overheid

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

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	126.707	150.634
Bij: correctie van banken	7.915	-
Af: aflossingen	-7.004	-7.915
Af: kwijtschelding lening gemeente	-	-16.012
Boekwaarde per 31 december	127.618	126.707
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.334	-7.004
Saldo per 31 december	120.284	119.703
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	32.964	23.563
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	87.320	96.140

10.2 Schulden/leningen banken

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

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	27.172.023	29.627.628
Af: correctie naar overheid	-7.915	
Af: aflossingen	-2.750.316	-2.455.605
Boekwaarde per 31 december	24.413.792	27.172.023
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.382.486	-2.424.478
Saldo per 31 december	22.031.306	24.747.545
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	8.609.898	8.411.234
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	13.421.408	16.336.311

Borging door WSW

Per ultimo 2025 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 2025. De actuele schuldrestant volgens het WSW bedraagt per 31 december 2025 € 24.541.000,-.

In oktober 2025 werd een amenderingsovereenkomst tussen Goud Wonen en het WSW getekend. Hierin werd de obligolening aangepast naar €710.000,-. In 2025 betaalde Goud Wonen € 7.343,- obligoheffing.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen per 31-12-2025 is: € 22.690.000 (2024: € 25.251.000).

Uitgangspunten:	
Marktwaarde:	
Algemeen:	
* De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.	
Basisrentelening:	
* De marktwaarde is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagherziening	
* De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.	
Renteconversie:	
* De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie.	
Roll-over lening:	
* Wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).	
Duration:	
Algemeen:	
* Voor leningen die in de toekomst worden gestort, wordt de individuele duration niet berekend (n.v.t.).	
* De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve.	
Basisrentelening:	
* De duration is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot 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 1,51% (2024: 2,58%). De gemiddelde rente is het gewogen gemiddelde op basis van de rentelast en de gemiddelde leningstand in het boekjaar.

11. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
11.1 Schulden aan banken	2.382.486	2.424.478
11.2 Schulden aan overheid	7.334	7.004
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.729.892	3.758.770
11.4 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	928.382	741.572
11.5 Overlopende passiva	32.622.227	15.077.226
11.6 Overige schulden	-	-
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	39.670.322	22.009.049

De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

11.1 Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.382.486	2.424.478
Totaal schulden aan banken	2.382.486	2.424.478

11.2 Schulden aan overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.334	7.004
Totaal schulden aan overheid	7.334	7.004

11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.729.892	3.758.770

11.4 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:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Verlegde BTW	839.803	673.653
Pensioenpremie	21.114	16.621
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	67.465	51.298
Totaal schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	928.382	741.572

11.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Niet vervallen rente	235.198	273.816
Vooruitontvangen huren	123.329	138.003
Saldo vakantiedagen	106.000	72.500
Vooruitontvangen IMG schadevergoedingen	4.715.436	5.523.110
Bijkomende kosten huurder IMG	319.023	339.910
Vooruitontvangen subsidie verduurzaming	478.890	859.980
Vooruitontvangen bijdrage NCG versterkingsopgave	24.757.832	4.831.096
Vooruitontvangen bedragen H3V beëindigingsovereenkomst	-	735.706
NAM VSO waardedaling	-	1.731.098
Verduurzamingsbijdrage NAM	-	155.200
Vooruitontvangen subsidie "Maatregel 29"	1.785.566	-
Nog te ontvangen facturen	-	406.452
Vooruitontvangen inrichting VvE ML	6.193	4.287
Overige Passiva	94.818	6.066
Totaal overlopende passiva	32.622.284	15.077.226

De overlopende passiva bestaan voornamelijk uit vooruitontvangen subsidiebedragen voor sloop/nieuwbouwprojecten en voor de verduurzamingsprojecten. Daarnaast is er een subsidie "maatregel 29" ontvangen, welke eveneens in 2026 aan de verduurzamingsprojecten zal worden besteed. In 2025 zijn de vooruitontvangen bedragen "bijdrage H3V" aangewend in een nieuwbouwproject, waarvoor deze bijdragen bestemd waren. De posten "NAM VSO waardedaling" en de "verduurzamingsbijdrage NAM" zijn in het jaar vrijgevallen in het resultaat, ten gunste van de waardeveranderingen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Goud Wonen is ondergebracht bij het be-drijfstackpensioenfonds 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 (uitkeringsover-eenkomst). 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 ge-wezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijs-index 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.
2. De toegelaten instelling 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/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de mini-maal vereiste dekkingsgraad van 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 op de lange termijn van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Obligolening

Goud Wonen verlaagde in 2025 via een amenderingsovereenkomst de obligolening tot € 710.000.

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 wordt een toelichting gegeven op het risicomanagement binnen Goud Wonen, inclusief de actualisatie daarvan in 2025 en het vervolg in 2026.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Nieuwbouw

Havenstraat/Zwarteweg, Usquert. 5 woningen.

Met HTO is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €1.611.357. (incl BTW)

Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €239.641.

Snik/Tjalk, Uithuizen. Fase 2A. 48 woningen.

Met Jorritsma is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €12.504.140. (incl BTW)

Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €8.087.640. (incl BTW)

Noord, Uithuizen. Fase 4B. 44 woningen.

Met Jorritsma is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €12.039.500. (incl BTW)

Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €10.369.700.

Komeet, Uithuizen 6 woningen.

Met Gervas is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €1.572.841. (incl BTW)
Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €1.336.915.

Schoollocatie/Kennedylaan, Uithuizen. Fase 1C en 1D. 17 woningen.

Met Jorritsma is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €5.051.750. (incl BTW)
Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €4.271.300.

Verduurzaming**Maarweg Uithuizen, 4 woningen**

Met Lenferink is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €625.053. (incl BTW)
Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €30.008.

Schoolstraat Uithuizen, 14 woningen

Met Lenferink is een aannemersovereenkomst getekend, met een investeringsverplichting van €491.816. (incl BTW)
Per 31 december 2025 resteert er nog een investeringsverplichting van €235.969.

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 2025 behoeven.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	9.738.094	9.532.492
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	22.203	21.831
	9.760.297	9.554.323
Af: huurderving wegens leegstand	350.027	301.941
Af: huurderving wegens oninbaarheid	79	5.186
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	9.410.191	9.247.196
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	203.275	235.295
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	133.500	121.931
	336.775	357.226
Af: huurderving wegens leegstand	4	11
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	336.771	357.215
Totaal huuropbrengsten	9.746.962	9.604.411
Huurinkomsten wisselwoningen		
- Te ontvangen netto huur	369.944	279.621
Totaal huurinkomsten wisselwoningen	369.944	279.621
Totaal huuropbrengsten	10.116.906	9.884.031

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	219.103	192.968
Af: Opbrengstenderving	(6.226)	(8.402)
Totaal opbrengsten servicecontracten	212.877	184.566

12.2. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	(230.775)	(284.664)
Af: Opbrengstenderving	-	-
Totaal lasten servicecontracten	(230.775)	(284.664)

12.3. Overheidsbijdragen

	2025	2024
	€	€
Overheadvergoedingen IMG schadeherstel	495.709	187.171
Wettelijke rentevergoedingen IMG schadeherstel	45.656	219.371
Totaal overheidsbijdragen	541.366	406.542

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	(140.957)	(203.173)
Automatiseringskosten	(664.171)	(245.230)
Huisvestigingskosten	(149.356)	(164.355)
Kosten communicatie	(85.513)	(38.614)
Kosten kantoorbenodigdheden en porti	(38.583)	(65.981)
Advieskosten fiscaal	(44.216)	(55.321)
Overige advieskosten	(134.056)	(169.523)
Kosten huurdersorganisatie	(84.487)	(83.905)
Overige personeelskosten	(184.721)	(158.123)
Overige beheerskosten	(78.702)	(42.393)
Subtotaal beheerskosten	(1.604.762)	(1.226.617)
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	(810.085)	(779.336)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(2.414.847)	(2.005.953)

De stijging van de automatiseringskosten wordt verklaard door de aanschaf en inrichting van ICT systemen ten behoeve van de verbetering van onze data. Hieronder zijn kosten verantwoord voor de conditiemetingen t.b.v. onze meerjaren onderhoudsbegroting en andere vastgoeddata, zoals plattegronden van ons gehele bezit.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	(1.686.153)	(2.047.940)
Onderhoudslasten (cyclisch)	(824.823)	(2.383.352)
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	(607.564)	(346.903)
Onderhoud uit verduurzamingsprojecten	(1.967.903)	(4.481.261)
Verrekening subsidies voor verduurzaming	829.289	4.481.261
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	(4.257.153)	(4.778.195)

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	(824.823)	(2.383.352)
Materiaalverbruik	(82.322)	-
Doorbelaastingen	142	33.551
VvE onderhoud	(86.448)	(63.255)
Klachtenonderhoud	(602.046)	(1.135.436)
Mutatieonderhoud	(329.953)	(480.680)
Contractonderhoud	(585.526)	(402.120)
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	(607.564)	(346.903)
Onderhoud uit verduurzamingsprojecten	(1.967.903)	(4.481.261)
Verrekening subsidies voor verduurzaming	829.289	4.481.261
Totaal onderhoudslasten	(4.257.153)	(4.778.195)

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Heffingen:		
Belastingen	(496.980)	(450.483)
Verzekeringen	(43.085)	(32.882)
Contributies	-	
Afschrijvingen	(126.288)	(68.287)
Overige heffingen	(14.718)	(15.434)
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	(607.564)	(822.100)
Subtotaal heffingen	(1.288.635)	(1.389.187)
OZB	(362.456)	(346.502)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.651.091)	(1.735.690)

Honoraria accountantsorganisatie:

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening Flynth	(78.204)	(149.872)
Andere controleopdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten Deloitte	(44.216)	(55.321)
	(122.420)	(205.193)

De accountantskosten worden zo veel mogelijk toegerekend aan het boekjaar waarvoor de werkzaamheden worden uitgevoerd. In het vergelijkend cijfer zaten kosten van het extra werk voor de jaarrekening van het jaar daarvoor.

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:

	2025	2024
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	582.855	501.000
Af: direct toerekenbare kosten	(8.964)	(3.747)
Af: boekwaarde	(424.873)	(343.261)
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	149.018	153.992
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Opbrengst verkoop kantoor Raadhuisstraat 5	-	645.000
Af: direct toerekenbare kosten	-	(8.690)
Af: boekwaarde	-	(103.570)
Totaal verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	-	532.739

17.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Vooruitontvangen NAM	155.200	
NAM VSO waardedaling	1.731.098	
Onrendabele top nieuwbouw	(620.301)	
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.265.997	-

De bovenstaande posten zijn enkele jaren geleden ontvangen door Woningstichting de Delthe. Deze posten hebben we nu laten vrijvallen ten gunste van het resultaat. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.409.626	1.891.968
Afname marktwaarde	(11.492.104)	(7.839.015)
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	(5.082.477)	(5.947.047)
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	160.086	-
Afname marktwaarde	(19.083)	(478.543)
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	141.004	478.543
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(4.941.474)	(5.468.504)

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

	2025	2024
	€	€
Opbrengsten overige activiteiten		272.364
Kosten overige activiteiten		(45.381)
Totaal van overige activiteiten	-	226.983

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	(1.383.350)	(1.193.855)
Pensioenlasten	(165.873)	(128.550)
Sociale lasten	(221.434)	(182.753)
Ontvangen ziekengelden	31.077	16.367
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	(1.739.580)	(1.488.791)
Totale kosten inhuur derden	(285.633)	(459.548)
Aantal werknemers einde boekjaar	25	22
Gemiddeld aantal FTE per afdeling:		
Directie	1,0	1
Staf en beleid	2,6	2,7
Klant en wonen	5,4	4,5
Bedrijfsvoering	5,6	4,7
Vastgoed	6,4	5,2
Totaal aantal FTE (gemiddeld)	21,0	18,1

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

20. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Incassokosten	(1.901)	-
Kosten jaarverslaggeving en control	(78.204)	(149.872)
Bestuurs- en toezichtskosten	(52.873)	(50.660)
Toegerekende overige organisatiekosten en afschrijvingen	-	-
Diverse bedrijfslasten	(34.891)	(25.321)
Totaal overige organisatiekosten	(167.869)	(225.853)

21. Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn als volgt:

	2025	2024
	€	€
Kosten leefbaarheid	-25.665	-19.125
	0	0
Totaal leefbaarheid	-25.665	-19.125

De kosten bestaan o.a. uit bestratingswerkzaamheden rondom complexen, veiligheidshekken bij een complex, hovenierswerkzaamheden, foldermateriaal ten behoeve van huurders en diverse activiteiten ten behoeve van huurders.

22. Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten bankrekeningen	61.254	270.585
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	611	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	61.865	270.585
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	(390.383)	(451.772)
Rentelasten rekening-courant	-	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	(32.499)	(5.176)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	(422.882)	(456.948)
Totaal van financiële baten en lasten	(361.017)	(186.364)

23. Belastingen

	2025	2024
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-	(315.984)
Acute vennootschapsbelasting (voorgaande jaren)	207.823	(32.202)
	207.823	(348.186)
Latente vennootschapsbelasting bate / (last)	691.276	93.631
	691.276	93.631
Totaal belastingen	899.099	(254.555)

Het saldo vennootschapsbelasting (voorgaande jaren) van € 207.823 kan met name worden verklaard doordat de afgelopen maanden de renovatieprojecten van 2024 in het kader van de aangifte zijn beoordeeld. Op basis daarvan is de verwachting dat een groter onderhoudscomponent kan worden verwerkt, wat leidt tot een bate inzake de vennootschapsbelasting 2024.

In de berekening van de acute vpb last in de jaarrekening 2025 is rekening gehouden met een inschatting van de WOZ waarde per 31-12-2025. Begin 2027 worden de definitieve WOZ waarden per 31-12-2025 bekend, pas dan kan de definitieve aangifte 2025 worden opgesteld.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 51,0%, bij een nominaal belastingtarief van 25,8%. 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 correcties hebben betrekking op de fiscaal hogere onderhoudslasten en de waardeveranderingen. In de commerciële cijfers zijn bepaalde uitgaven als verbetering toegevoegd aan de boekwaarde van activa in exploitatie, terwijl deze fiscaal als onderhoudskosten worden beschouwd. Dit leidt tot fiscaal hogere onderhoudslasten, en dus fiscaal een lager resultaat. De correctie voor waardeveranderingen heeft betrekking op de mutaties in de marktwaarde, die fiscaal niet gevolgd worden. Voornamelijk door deze correcties wijkt het belastbaar bedrag sterk af van het commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen, waardoor de effectieve belastingdruk ook sterk afwijkt.

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	(1.763.727)
Af:	
Fiscaal hogere afschrijvingen	(243.765)
Fiscaal hogere onderhoudslasten	(4.423.686)
Fiscaal aanwending herinvesteringsreserve	(213.859)
Kleinschaligheidsinvesteringenaftrek	
Bij:	
Correctie waardeveranderingen	3.830.677
Fiscaal lagere afschrijvingen overige bedrijfsmiddelen	35.308
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	54.085
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	4.009
Af:	
Dotatie herinvesteringsreserve	(213.859)
Bij:	
Correctie resultaat verkopen	
Onttrekking herinvesteringsreserve	213.859
Beperkt aftrekbare kosten	5.700
Belastbaar bedrag	(2.715.258)
Belastingbedrag 19% over eerste € 200.000	-
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	-
Totaal acute vennootschapsbelasting (boekjaar)	-

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	-11,8%
Impact niet opnemen tijdelijke verschillen	-65,0%
Effectieve belastingdruk	-51,0%

Bezoldiging van bestuurder en Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2025 € 130.970 ten laste van Goud Wonen. Goud Wonen bevindt zich in bezoldigingsklasse B Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2025 ad. € 131.000 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 2025 door Woningstichting Goud Wonen toegepast. Het aangepaste bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de RvC is € 15.720 en voor een RvC lid €10.480.

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

Directeur-Bestuurder

H. Oosting	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Gegevens 2025	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.376
Beloningen betaalbaar op termijn	17.594
Subtotaal	130.970
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	130.970
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 2024	
Aanvang en einde functievervulling 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
Bezoldiging	123.962

Vergoedingen RvC

	R. Mossel	H.E. Delicaat	E. Timmer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Gegevens 2025			
Aanvang functievervulling in 2025	01/01	01/01	01/01
Einde functievervulling in 2025	31/12	10/01	31/12
Bezoldiging			
	14.825	274	10.000
Totale bezoldiging 2025	14.825	274	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.720	287	10.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.825	274	10.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Aanvang functievervulling in 2024	06/02	01/01	28/11
Einde functievervulling in 2024	31/12	31/12	31/12
Bezoldiging 2024			
Vergoeding	12.604	9.500	792
Totale bezoldiging 2024	12.604	9.500	792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.416	9.920	922

	E. van Gilst	J. Dunning	W. Pastoor
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2025			
Aanvang functievervulling in 2025	01/01	01/01	28/01
Einde functievervulling in 2025	31/12	31/12	31/12
Bezoldiging			
	10.000	10.000	9.260
Totale bezoldiging 2025	10.000	10.000	9.260
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.480	10.480	9.705
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.000	10.000	9.260
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 2024			
Aanvang functievervulling in 2024	28/11	01/01	n.v.t.
Einde functievervulling in 2024	31/12	31/12	n.v.t.
Bezoldiging 2024			
Vergoeding	885	9.500	n.v.t.
Totale bezoldiging 2024	885	9.500	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	922	9.920	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Winst- en verliesrekening Daeb

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	9.780.135	9.526.817
Opbrengsten servicecontracten	205.621	115.933
Lasten servicecontracten	(222.909)	(145.753)
Overige vergoedingen	522.912	23.281
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(2.332.533)	(1.985.417)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(4.112.042)	(2.354.001)
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(1.594.811)	(1.528.994)
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.246.374	3.651.867
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.265.997	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(5.082.477)	(5.947.047)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(3.816.480)	(5.947.047)
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	(162.147)	(212.369)
Kosten Omtrent leefbaarheid	(24.790)	(33.225)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	61.865	270.585
Rentelasten en soortgelijke kosten	(422.882)	(456.948)
Totaal van financiële baten en lasten	(361.017)	(186.364)
Totaal van resultaat voor belastingen	(2.118.060)	(2.727.138)
Belastingen	868.452	(750.791)
Totaal van resultaat na belastingen	(1.249.608)	(3.477.929)

Winst- en verliesrekening Niet-Daeb

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	336.771	357.215
Opbrengsten servicecontracten	7.256	2.966
Lasten servicecontracten	(7.866)	(3.729)
Overige vergoedingen	18.453	596
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(82.314)	(50.793)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(145.112)	(19.741)
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(56.280)	(39.116)
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	70.909	247.397
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	582.855	1.146.000
Toegerekende organisatiekosten	(8.964)	(12.437)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(424.873)	(446.832)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	149.018	686.731
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.004	478.543
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.004	478.543
Opbrengsten overige activiteiten	-	272.364
Kosten overige activiteiten	-	(45.381)
Totaal van overige activiteiten		226.983
Overige organisatiekosten	(5.722)	(5.433)
Kosten Omtrent leefbaarheid	(875)	(850)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	354.334	1.633.371
Belastingen	30.647	(9.468)
Totaal van resultaat na belastingen	384.980	1.623.902

Kasstroomoverzicht Daeb

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	9.981.704	9.499.071
Vergoedingen	1.425.384	440.917
Overheidsontvangsten	892.783	-
Overige bedrijfsontvangsten	143.420	226.538
Ontvangen interest	59.756	235.659
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	12.503.046	10.402.184
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-2.032.596	1.507.588
Onderhoudsuitgaven	-6.356.238	4.631.698
Overige bedrijfsuitgaven	-3.028.217	2.892.004
Betaalde interest	-463.470	488.320
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.093	8.520
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-20.667	34.639
Vennootschapsbelasting	-721.787	267.861
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-12.630.067	9.830.631
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-127.020	571.554
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-	-
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	17.585.800	-11.367.265
Verbeteruitgaven	-9.008.574	-7.017.084
Investerings overig	-96.076	-480.324
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	8.481.150	-18.864.673
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	8.481.150	-18.864.673
<i>FVA:</i>		
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	8.481.150	-18.864.673
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaven:</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.756.670	-2.463.519
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-2.756.670	-2.463.519
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.756.670	-2.463.519
Kasstroom uit operationele activiteiten	-127.020	571.554
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	8.481.150	-18.864.673
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.756.670	-2.463.519
Totale kasstroom	5.597.460	-20.756.638
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.373.325	27.129.873

	2025	2024
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.970.785	6.373.235

Kasstroomoverzicht Niet- Daeb

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
	€	€
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	352.248	357.215
Vergoedingen	50.301	6.738
Overige bedrijfsontvangsten	5.061	8.494
Ontvangen interest	2.109	18.630
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	409.719	391.078
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-71.729	-56.528
Onderhoudsuitgaven	-224.308	-173.669
Overige bedrijfsuitgaven	-106.864	-97.847
Betaalde interest	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-250	-319
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-729	-1.299
Vennootschapsbelasting	-25.471	-20.162
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-429.352	-349.824
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-19.633	41.254
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	579.941	1.133.324
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	579.941	1.133.324
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:</i>		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-263.111
Investerings overig	-	-18.010
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-281.121
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	579.941	852.203
<i>FVA:</i>		
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	579.941	852.203
Financieringsactiviteiten		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kasstroom uit operationele activiteiten	-19.633	41.254
Kasstroom uit (des)investeringen	579.941	852.203
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Totale kasstroom	560.309	893.457
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.587.523	694.066
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.147.832	1.587.523

Kengetallen

			2025	2024
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
1	Zelfstandige woonegelegenheden		1.292	1.415
2	Maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed		14	14
3	Intramurale zorg		1	1
4	Garages (factor 0,2)		37	42
Totaal			1.344	1.472
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per vhe				
			160.378	140.145
Mutaties in het woningbezit				
1	Aantal opgeleverd		49	67
2	Aantal aangekocht/ overgenomen			
3	Aantal verkocht		1-	3-
4	Aantal uit exploitatie			
5	Aantal gesloopt		-171	-80
Kwaliteit				
1	Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe		1.255	1.385
2	Kosten planmatig onderhoud per vhe		614	1.619
3	Totaalkosten onderhoud per vhe		1.869	3.004
Prijs-kwaliteitverhouding				
1	Gemiddeld aantal punten WWS woningen		160	155
2	Gemiddelde nettohuurprijs (€) woningen		610	574
Het verhuren van woningen				
1	Mutatiegraad		16,5%	9,5%
2	Huurachterstand in % jaarhuur excl. vertr. huurders		0,67%	1,28%
3	Huurderving wegens leegstand		3,47%	3,10%
Financiële continuïteit				
1	Solvabiliteit		47,94%	74,56%
2	Liquiditeit		0,39	0,40
3	ICR ($\geq 1,4$)		0,55	1,68
4	Dekkingsratio ($\leq 70\%$)		13,95%	14,60%
5	LTV in % ($\leq 70\%$)		25,36%	25,55%
6	Rentabiliteit eigen vermogen		-0,63%	-2,60%
7	Rentabiliteit vreemd vermogen		-1,40%	-7,62%
8	Rentabiliteit totaal vermogen		-0,43%	-1,94%
Balans en winst- en verliesrekening (€)				
1	Eigen vermogen per woning		105.765	97.182
2	Totaal opbrengsten per woning		7.527	6.715
3	Heffingen per woning		1.228	1.179
4	a Onderhoudslasten per woning excl toegerekende kosten		1.869	3.004
	b Onderhoudslasten per woning incl toegerekende kosten		2.339	3.351

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Naam: A. Kluiters
Functie: Interim-bestuurder

Uithuizen, 23 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Naam: Mevrouw R. Mossel
Functie: Voorzitter

Naam: De heer J. Dunning
Functie: Lid

Naam: De heer E. van Gilst
Functie: Lid

Naam: De heer E. Timmer
Functie: Lid

Naam: Mevrouw C.W. Pastoor
Functie: Lid

Uithuizen 23 juni, 2026

Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Goud Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Goud Wonen te Uithuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Goud Wonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Goud Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed.

Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

- Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten. Wij hebben data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Tevens hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

- Frauderisico inzake de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde.

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde. Wij plannen onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de marktwaarde en de beleidswaarde. Daarnaast controleren we op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen en de overeenkomst met de parameters volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Controle-aanpak continuïteit

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor kalenderjaar 2026 en de periode daarna, op basis van de liquiditeitsbegroting en de meerjarenbegroting;
- correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties;
- het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties in relatie tot de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Goud Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De grondslagen voor de beleidswaarde zijn gebaseerd op het handboek marktwaardering per 31 december 2025. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het verslag van het bestuur (paragraaf 1 t/m 6);
- het verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten ontdekken

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 23 juni 2026
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

J.H.M. Spijker RA

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 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, Zandweer, Eppenhuisen, Rottum, Kantens en Stitswerd in de gemeente Het Hogeland.