

Stichting de Goede Woning Zoetermeer

Jaarstukken 2025

Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2025	68
Winst-en-verliesrekening over 2025	70
Kasstroomoverzicht over 2025	71
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	73
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	75
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	83
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	86
Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	87
Toelichting op de balans	89
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	105
Overige toelichtingen	109
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2025	112
Winst-en-verliesrekening over 2025	114
Kasstroomoverzicht over 2025	115
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2025	118
Winst-en-verliesrekening over 2025	120
Kasstroomoverzicht over 2025	121
WNT Verantwoording	122
Overige gegevens	
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	127

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Bestuursverslag

De Goede Woning Jaarstukken 2025



DEGOEDEWONING

Voorwoord

Wat is er veel gebeurd in 2025. In het voorjaar hebben we de maatschappelijke visitatie over periode 2021-2024 laten uitvoeren. Er is onderzocht of wij maatschappelijk de goede dingen doen en of we deze ook goed doen. Met een mooie score: Een 'goed' voor maatschappelijke waarde en een 'goed' voor maatschappelijke verankering. Onze resultaten op het gebied van nieuwbouw en doorstroming worden door de visitatiecommissie zelfs met een 'uitstekend' gewaardeerd. Daar zijn we blij mee.

Ook in het voorjaar kondigde het kabinet onverwacht een plan voor huurbevriezing aan. Terwijl nog onduidelijk was of de huurbevriezing door zou gaan en voor wie het zou gaan gelden, moesten we al wel de huurders informeren over hun nieuwe huurprijs per 1 juli. Dit vroeg om veel en zorgvuldige communicatie en een intensieve voorbereiding, zodat we klaar waren voor de verschillende scenario's (met en zonder huurbevriezing). Na een negatief advies van de Raad van State en de val van het kabinet trok de minister op 3 juni het plan voor de huurbevriezing alsnog in.

Met de oplevering van het prachtige houtbouwcomplex Casa Vita (34 woningen) in Pijnacker is De Goede Woning voor het eerst de grens van Zoetermeer overgestoken. In maart ontvingen de huurders de sleutel van hun nieuwe woning. Daarnaast is de bouw van 133 sociale huurwoningen in WijCK in Pijnacker Zuid in volle gang.

In april hadden we een bijzondere bestuurswissel. Mariëtte Heemskerk, directeur-bestuurder van De Goede Woning, en Bertine Spijkers, directeur-bestuurder van inZet, wisselden tien dagen van plek voor het project Trading Places. Om van elkaar te leren en om te ontdekken waar de twee organisaties nog beter kunnen samenwerken. Voor beide bestuurders en organisaties een mooie ervaring. Het heeft veel begrip voor elkaar en meer kansen voor samenwerking opgeleverd.

Om onze Klantvisie verder uit te werken hebben we in de zomer met een grote groep medewerkers van DGW én met een afvaardiging van huurders een Hackaton Klantvisie gehouden. Daarbij ging het over de vraag: hoe zorgen we ervoor dat bewoners zich gehoord, gezien en serieus genomen voelen? Samen hebben we op een rij gezet wat hiervoor nodig is en hoe we dat gaan bereiken. Met als resultaat een gedragen klantvisie die we met elkaar én voor elkaar hebben opgesteld.

Daarnaast hebben we dit jaar samen met een groep collega's van De Goede Woning en met 30 vertegenwoordigers van huurdersvereniging HUIB, woningcorporaties, de gemeenten Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp, welzijns-/zorgpartijen, ontwikkelaars en (wijk)aannemers ons nieuwe Koersplan 2026-2029 opgesteld: 'Samen werken aan een (t)huis'. Met daarin 2 hoofdthema's: Woongeluk en Werkgeluk.

Samen werken, daar draait het om in ons huidige ondernemingsplan en in ons nieuwe koersplan voor de komende jaren. Samen werken met bewoners, met partnerpartijen in de wijk, met gemeenten en de provincie, met andere woningcorporaties, met zorginstellingen en met elkaar als medewerkers van De Goede Woning. DGWij noemen we dat. In september hebben we tijdens de DGW-teamdag in verschillende wijken activiteiten georganiseerd voor huurders. Van klussen tot opruimen en van bingo tot spelletjes. Het hele jaar door hebben we samengewerkt om bewoners en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst te zijn. Wat we precies hebben gedaan is in dit jaarverslag te lezen.



Inhoudsopgave

1. Over De Goede Woning	7
1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie.....	7
1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen.....	9
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2025	9
2.0. Strategische doelen en resultaten	9
2.1. Prettig wonen	9
2.1a. Zorg voor onze woningen	10
2.1b. Fijne buurt	12
2.1c. Waardevolle relaties met samenwerkingspartners.....	17
2.1d. Tevreden huurders.....	22
2.2. Passend huis	24
2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix voor onze doelgroepen.....	25
2.2b. Doorstroming vergroten	31
2.2c. Woonlasten betaalbaar houden	32
2.3. Duurzaam	35
2.3a. Toekomstbestendige woningen	35
2.3b. Toekomstgerichte organisatie	40
2.3c. Tevreden medewerkers.....	47
3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector	49
4. Bestuursverklaringen.....	50
4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw	50
4.2. Investeringsbesluiten	50
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder.....	50
4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen.....	50
5. Verslag van de Raad van Commissarissen	51
5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder	51
5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur	53
5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder	53
5.4. Over de Raad van Commissarissen.....	54
5.5. Over besturen en toezichthouden	56
5.6. Verklaring van de RvC.....	57
6. Financiën en verbindingen	58
6.1. Financieel beheer	58
6.2. De financiële positie.....	60
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2026 t/m 2035	62
6.4. Bezwaren en vervreemden	63
6.5. Verbindingen.....	64



Opruimactie bij Alferbos tijdens de DGW Teamdag.

1. Over De Goede Woning

1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie

Medewerkers van visitatiebureau Pentascope zijn begin 2025 langsgekomen om te toetsen of wij maatschappelijk de goede dingen doen en of we deze ook goed doen. Op 7 januari was de drukbezochte startbijeenkomst, later die maand gevolgd door een aantal sessies met een afvaardiging van medewerkers en samenwerkingspartners. Daarbij werden drie verschillende thema's uitgelicht en onderzocht de visitatiecommissie hoe we samenwerken en hoe de partners dat ervaren. In juli verscheen het visitatierapport. Met een mooie score: Een **'goed'** voor maatschappelijke waarde en een **'goed'** voor maatschappelijke verankering. In de woorden van de visitatiecommissie: "De geleverde resultaten overtreffen dat wat verwacht mag worden. De Goede Woning zet zich consequent en serieus in om de doelen te bereiken en zet de bewoner daarbij steeds meer centraal". Helemaal trots zijn we op de **'uitstekend'** waarmee de visitatiecommissie de resultaten van De Goede Woning waardeert op het gebied van nieuwbouw en doorstroming.

Dat geeft extra energie om op volle kracht op de ingeslagen koers door te gaan. De afgelopen jaren hebben we actief ingezet op nieuwbouw en doorstroming en op het onderhouden en verduurzamen van woningen, maar vooral ook op de samenwerking met bewoners en partners. Zo betrekken we bewoners nu al vanaf het allereerste begin bij verduurzamingsprojecten, dus nog voordat er een plan ligt. Tijdens het hele verduurzamingproject denken bewoners mee, onder andere via klankbordgroepen. Ook op het gebied van leefbaarheid zoeken we actief de samenwerking. We vinden het belangrijk om samen met bewoners en partners in de wijk te werken aan prettig wonen in een fijne buurt. De komende jaren staat het hoog op onze agenda om hiermee door te gaan. Het doet ons goed om te lezen dat: "De Goede Woning wordt gezien als een betrouwbare en flexibele samenwerkingspartner, gewaardeerd om haar bescheidenheid, oprechtheid en betrokkenheid."

Naast complimenten, staan in dit visitatierapport mooie aandachtspunten waar we mee aan de slag kunnen of die we verder uit kunnen breiden. Bijvoorbeeld: verder ontwikkelen op de ingeslagen weg van focus op leefbaarheid en samenwerken, het bewonersperspectief nog meer als uitgangspunt te nemen, vaker met bewoners in gesprek gaan (ook zonder verduurzamings- of groot onderhoud plannen) en huurders vaker een terugkoppeling te geven over wat er met hun inbreng gebeurt. Als lerende organisatie gaan we hier de komende periode zeker mee aan de slag. Lees het volledig rapport op [visitatierapport 2025](#).



DGWIJ

In 2025 hebben we verder gewerkt aan de onderlinge verbinding in de organisatie. Dit noemen we DGWIJ. Met als doel dat medewerkers zich thuis voelen bij DGW en merken dat hun inzet en initiatieven gewaardeerd worden. Door ruimte te bieden voor persoonlijke groei en te (blijven) leren, werken we aan onze toekomst en aan een toekomstbestendige organisatie. Om te blijven ontwikkelen zoeken we ook de scherpte op met elkaar. Via 'het goede gesprek', door goed leiderschap voor te leven en door de cirkel van spreken toe te passen. We spreken ons uit, zodat we zaken kunnen bespreken en afspreken. En als het nodig is spreken we elkaar aan.

Via berichten op intranet laten we dagelijks aan collega's weten waar we mee bezig zijn, delen we actief successen en ervaringen. In projectgroepen werken we met collega's van de verschillende afdelingen samen. Elk jaar lopen alle medewerkers een dagdeel stage bij een collega van een andere afdeling of samenwerkingspartij. En tijdens de jaarlijkse DGW-teamdag gaan alle medewerkers in groepen in Zoetermeer en Pijnacker aan de slag, samen met huurders.



Lees meer op: [Klussen en ontmoeten tijdens DGW Teamdag](#)

We hebben een actieve personeelsvereniging die elke maand een activiteit organiseert. Van kerstborrel tot escaperoom en van bonbons maken tot lasergamewedstrijden op kantoor. Daarnaast organiseert het vitaliteitsteam regelmatig activiteiten op het gebied van gezondheid. Zoals stoelmassages, wandelingen, workshops of een gezamenlijke gezonde lunch. Elke week worden bovendien schalen gevuld met vers fruit en snoepgroente waar alle medewerkers en bezoekers van mogen pakken.

Medewerkers van DGW gaan steeds vaker samen de wijk in. Bij verduurzamingsprojecten worden alle collega's uitgenodigd om te komen helpen bij onder andere de opruimdagen, spreekuren of het langs de deur gaan om brochures langs te brengen en vragen van bewoners te beantwoorden.

1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen

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

Onze droom:

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

De bijdrage van DGW:

We bieden een passend thuis in fijne buurten voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien.



"Een galkon is geweldig. Hierdoor maak je veel sneller contact met de buren", zegt Willem Werensteijn over zijn galkon. Lees hier het interview met bewoners van Diederikshof: ['Een galkon is geweldig'](#)

2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2025

2.0. Strategische doelen en resultaten

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

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

2.1. Prettig wonen

Elke dag zijn we bezig met de zorg voor onze woningen en een fijne woonomgeving, zodat huurders prettig kunnen wonen. Samen met huurders en partners werken we aan fijne buurten en wijken.

Bij deze strategische doelstelling hebben we vier resultaten benoemd:

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

2.1a. Zorg voor onze woningen

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

2.1a.1. Onderhoud

Om ervoor te zorgen dat bewoners in een goed onderhouden woning wonen, voeren we elk jaar meerdere onderhoudsprojecten uit. Zo hebben in 2025 bewoners van 659 woningen een nieuwe energiezuinige CV-ketel gekregen.



We hebben in 2025 bij 7 wooncomplexen (in totaal 588 woningen) gevelonderhoud uitgevoerd. Dit ging bij 3 complexen om het schilderen van kozijnen, lokaal voegwerk herstel, lokaal vervangen van oude deuren en/of ramen en reinigingswerkzaamheden. Bij de overige 4 ging het om PO+ projecten. Hier hebben we onderhoud gecombineerd met verbetering: het plaatsen van dubbel glas (HR++) waar nog enkel glas zat, asbest verwijderen en schuifpuien vervangen.

Bij jongerencomplex Seghwaert aan o.a. de Velddreef renoveren we in totaal 225 jongerenwoningen, verdeeld over 8 blokken. In september werden de steigers geplaatst rond het eerste bouwblok. De oplevering van het renovatieproject is naar verwachting medio mei 2026. Hier wordt onder andere voegwerk hersteld, geschilderd, nieuwe ventilatioosters geplaatst, ruiten en schuifpuien vervangen, en nog veel meer. Zie Renovatie van jongerenwoningen in Seghwaert van start



Half september is de renovatie van de jongerenwoningen in Seghwaert van start gegaan.



Complex Napelsgeel

Ook de gevel van complex Napelsgeel (52 meergezinswoningen in Rokkeveen) is aangepakt. Zo is het voegwerk vervangen, zijn tochtwerende maatregelen genomen, is er geschilderd en meer. Bijzonder hierbij was dat de steiger aan de achterzijde in het water moest worden gezet. Bij het

opbouwen van de steiger was een ponton nodig om de benodigde steigeronderdelen naar de gevel te 'varen'. Met opvangbakken en zeil is voorkomen dat bouwafval in het water terecht kwam.

Naast gevelonderhoud hebben we in 2025 een grote slag geslagen in het onderhoud van de mechanische ventilatie bij verschillende complexen, zijn we begonnen met de vervanging van de standleidingen bij de Jacob DuMee flat, vervanging van verlichting in algemene ruimtes van diverse complexen, is het straatwerk hersteld in een aantal brandpoorten, hebben we legionellabeheer, klein tot groot liftonderhoud en onderhoud van overige installaties uitgevoerd.

Bij de woningen aan het Veluwemeer zijn we in 2025 begonnen met de voorbereiding van de vernieuwing van de gezamenlijke binnentuinen. De insteek is om ontmoeting te stimuleren. In oktober konden bewoners in een partytent in de tuin meepraten over de plannen.



Bewoners van het Veluwemeer konden in oktober meepraten over de plannen voor de vernieuwing van de gezamenlijke binnentuinen.

Dagelijks onderhoud

In 2025 hebben we verder ingezet op het verbeteren van onze werkprocessen voor het snel en kwalitatief afhandelen van reparaties. In 2026 willen we dit verder optimaliseren door met minder contractpartijen te werken en betere tools in te zetten voor het monitoren van reparatie-opdrachten en realisatiecijfers. In 2024 hebben we de huidige beslisboom vernieuwd en dit zijn we in 2025 tweewekelijks blijven updaten, waarbij we erop sturen dat huurders in één keer het juiste antwoord krijgen (first time fix). In 2024 hebben we de demarcatielijst aangescherpt, waardoor we in 2025 meer werkzaamheden binnen afkoop hebben kunnen uitvoeren. Ook hebben we dit jaar 100 procent factuurcontrole uitgevoerd en is er actief gekeken waar planmatig onderhoud nodig is, waardoor meer werkzaamheden op grotere schaal worden aangepakt.

Reparaties

In 2025 kwamen 10.272 servicemeldingen binnen. Door procesverbeteringen en nauwere samenwerking binnen het team Dagelijks Onderhoud is de dienstverlening verder geoptimaliseerd en blijft het klantcijfer stabiel. Door actief te luisteren naar huurders kunnen we sneller en gerichter handelen.

Klusbus

De inzet van de klusbus was in 2024 al succesvol en is in 2025 voortgezet. In gebouw De Camee werd deze aanpak in december bijzonder goed ontvangen: reparaties konden direct worden uitgevoerd en het contact tussen DGW, de wijkbezoeker en de huurders werd versterkt. De klusbus kwam in november ook langs bij de gebouwen Meerzicht en Boszicht. En tijdens de DGW teamdag in september stond de klusbus in Rokkeveen.



Bewoners van de Camee konden in december kleine reparaties laten uitvoeren door de klusbus van aannemer Constructif en in gesprek gaan met medewerkers van De Goede Woning.

Mutatie

In 2025 zijn 310 huishoudens verhuisd naar een bestaande woning van De Goede Woning. Voorafgaand aan verhuizingen naar bestaande woningen worden kosten gemaakt om de woning weer netjes op te leveren aan de nieuwe bewoners. Dit noemen we mutatieonderhoud. Samen met de afdeling dagelijks onderhoud worden op regelmatige basis overleggen gevoerd met de drie wijk-aannemers. Tijdens deze overleggen wordt stilgestaan bij de samenwerking, het opgeleverde werk en de kosten. Zo werken we samen aan het continu verbeteren van het mutatieonderhoud.

2.1b. Fijne buurt

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



2.1b.1. Samen werken met bewoners

De bewoners van de woningen die we verhuren zijn onze belangrijkste partners. Fijn wonen in een passend huis in een fijne buurt. Dat kunnen we alleen samen bereiken. Om die samenwerking te versterken hebben we verschillende stappen gezet. Samen met huurdersorganisatie HUIB en betrokken huurders hebben we in 2024 een visie op 'samen werken aan wonen' opgesteld waarin onze visie op bewonersparticipatie is verwoord. Dit is in 2025 verder uitgewerkt in de Klantvisie.



Op Burendag (27 september) zijn de burens van Casa Vita in Pijnacker uitgenodigd om kennis te komen maken met de nieuwe bewoners. Lees meer op [Kennismaken met de burens](#)



Voor bewoners van Stadskwartier in Palenstein hebben we op 11 december een 'Maak kennis met je burens dag' georganiseerd.

Klantvisie

Voor het uitwerken van de Klantvisie hebben medewerkers van DGW en huurders in juli tijdens een hackaton ervaringen gedeeld en samen nagedacht over de vraag 'Hoe zorgen we ervoor dat bewoners zich gehoord, gezien en serieus genomen voelen?' Zie ook het interview met Anne Troelstra, lid van de bewonerscommissie van seniorencomplex Camee: [Klantvisie is van ons allemaal](#).



Anne Troelstra is een van de huurders die aanschoof bij de Hackaton over de klantvisie.

Aansluitend op de Hackaton is de conceptversie van de Klantvisie opgesteld. Die is tijdens verschillende bijeenkomsten met medewerkers verder aangescherpt en daarna besproken met het klantpanel. Onze klantvisie luidt als volgt:

Samen, met respect en duidelijkheid, werken we als één team aan wat wél kan — zodat elke bewoner voelt: wij zijn er voor hen. Bij alles wat we doen, staat de mens centraal. We behandelen elkaar met respect en nemen de ander serieus — of het nu een bewoner, collega of samenwerkingspartner is. Want alleen als we intern stevig staan, kunnen we extern het verschil maken.

We luisteren actief, vragen door en maken de werkelijke behoefte van de bewoner inzichtelijk. Ook als we het antwoord niet direct weten, communiceren we eerlijk en duidelijk. We durven te zeggen: "Dat zoeken we voor u uit," en komen daar ook op terug. Soms is het antwoord 'nee', maar ook dan blijven we meedenken en zoeken we samen naar wat wél mogelijk is. Zo bouwen we aan vertrouwen en duurzame relaties.

We doen het niet vóór, maar mét de bewoners. Want samen kom je verder. Samen maken we wonen waardevol en vergroten we het Woongeluk.

Dit is uitgewerkt in 6 klantbeloften:

1. We bieden een veilig en comfortabel thuis
2. Onze communicatie is duidelijk en betrouwbaar
3. We zijn bereikbaar en zichtbaar
4. We handelen snel en daadkrachtig
5. We tonen empathie en bieden waar nodig maatwerk
6. Voor wie dat kan en wil bieden we digitaal gemak en zelfregie

De klantvisie is als bijlage opgenomen in het nieuwe koersplan.



Huurders vertellen over hun ervaringen met DGW tijdens de Hackaton Klantvisie

Daarnaast hebben we de bewonersreis voor verduurzamingsprojecten ingevoerd. Met als doel om bewoners van begin tot eind bij de verduurzaming van hun woning te betrekken. Dat begint al voordat er een plan voor de woningen is. Eerst luisteren we naar de wensen van bewoners, daarna gaan we het plan ontwikkelen. Daar denkt een meedenkgroep van bewoners over mee. Elk project is anders, daarom passen we bij elk project maatwerk toe op het gebied van bewonersparticipatie en communicatie.



Lees meer op [Koffie en klusbus bij Meerbos en Boszicht](#)

2.1b.2 Bewonerscommissies, activiteitencommissies en meedenkgroepen

We zijn heel blij met huurders die zich vrijwillig inzetten voor prettig wonen in de buurt. Meerdere complexen hebben een actieve bewonerscommissie. Met deze bewonerscommissies zitten we regelmatig om tafel en bespreken allerlei onderwerpen die het wonen in het complex verbeteren. Ook zijn er complexen met een losse activiteitencommissie. Dit is een commissie die verschillende activiteiten organiseert voor de huurders in het complex. Zo is er mevrouw Raar, bewoonster in de Jacob du Mee. Deze bewoonster organiseert gezellige koffiemomenten voor de bewoners in de flat. In december hebben we haar in het zonnetje gezet voor haar inzet voor de medebewoners.



Lees meer op
[Bloemen voor Jacob du Mee-
vrijwilligster Wilma Raar](#)

Mevrouw Minneboo is bewoonster van het Alferbos die zich al jaren inzet voor haar burens in de flat. Daarnaast is ze bestuurslid van HUIB en zet ze zich in voor allerlei activiteiten in haar buurt. In 2025 heeft ze, op aandragen van DGW, een Chapeaubeeldje ontvangen van wethouder Frinking van Zoetermeer.



Lees meer op
[Chapeaubeeldje voor Hennie
Minneboo](#)

Meedenkgroepen

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



Antony Crama is actief in de klankbordgroep Bergenbuurt: 'Het is een fijne ervaring'.



Egbert Holstege zet zich in voor de klankbordgroep Hovenbuurt: 'We zijn heel goed betrokken, echt Honderd procent'. Lees meer op [Leden klankbordgroep voelen zich gehoord](#)

Vrijwilligers

Naast formeel georganiseerde huurders zijn er nog veel andere huurders die zich als vrijwilliger inzetten voor een fijne buurt. Bijvoorbeeld door met een bijdrage van De Goede Woning activiteiten te organiseren voor burendag of door mee te doen met pizzaprikacties in de wijk of door zelf schoonmaakacties rond hun complex te organiseren. En bewoners die pannenkoeken bakken als bedankje voor de aannemers die de woningen verduurzamen. Lees meer op: [Verduurzaming Bergenbuurt: Huurders bakken stapels pannenkoeken als bedankje](#)

In totaal zijn er bijna 100 huurders als vrijwilliger actief voor hun buurt. In december hebben we deze vrijwilligers in het zonnetje gezet en bedankt voor hun inzet. In 2025 hebben we meegewerkt aan meer dan 25 bijeenkomsten met bewonersgroepen en meer dan 35 activiteiten in de buurt.



Om alle huurders te bedanken die zich als vrijwilligers inzetten voor hun buurt, hebben we op 11 december een DGW-feestavond gehouden. Lees meer op [Feestavond voor vrijwilligers](#)

Projectwoningen waar bewoners elkaar ontmoeten

De verduurzaming van woningen is een mooie aanleiding om intensief contact te hebben met huurders. Om een beeld te krijgen van de werkzaamheden en voor welke verrassingen een aannemer komt te staan, maken we vaak gebruik van een proef- of projectwoning. In 2025 hadden we 2 projectwoningen (Ons Bos in Laveibos en het Hovenhuis in de Hovenbuurt). Deze woningen worden zowel ingezet voor het uitvoeren van de werkzaamheden als voor een ontmoetingsplek voor huurders. Dit werkt heel goed. Ook zien we dat de betrokkenheid van huurders zich niet beperkt tot de verduurzaming. Zij zetten zich vaak ook in voor elkaar en de buurt, ook als de verduurzaming is gestart. Er ontstaan duurzame relaties tussen huurders. Ook hadden we in 2025 een proefwoning in de Bergenbuurt waar bewoners terecht konden voor gesprekken over de verduurzaming van hun woning en waar de aannemers de werkzaamheden konden voorbereiden en testen.

Hoe gaan we om met overlast en woonfraude?

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

Sommige huurders hebben last van verzamelgedrag en lukt het niet om dit zelf op te lossen. Samen met deze huurder en partners zoeken we naar een passende oplossing.

Ook bij woonfraude werken we samen met partners, zodat we samen de woonomgeving voor

bewoners veilig kunnen houden. Voor de aanpak van onrechtmatige bewoning werken we samen met Adviesbureau Veerkracht. Onrechtmatig gebruik van de woning, zoals drugshandel, wapens, vuurwerk en hennepteelt, pakken we aan samen met de gemeente en de politie.

Huurdersnieuwsbrief

Elk kwartaal ontvangen huurders een nieuwsbrief met daarin interviews met huurders, medewerkers en samenwerkingspartners van DGW. Maar ook tips en updates over waar we samen aan werken. Deze artikelen worden ook op de website gepubliceerd.

2.1c Waardevolle relaties met samenwerkingspartners

Samenwerken vinden we belangrijk. We zetten in op verbetering van de woonkwaliteit van bewoners door samen met partners te werken aan ons woningbezit en aan de leefbaarheid in de wijken. Om de band met samenwerkingspartners te versterken zijn we begin 2025 begonnen met het maken van een kwartaalnieuwsbrief voor samenwerkingspartners. Hierin is onder andere te lezen welke vastgoedprojecten we samen ontwikkelen, en komen ook huurders en samenwerkingspartners aan het woord om over hun ervaringen te vertellen.



Enquête

In 2025 hebben we – net als het jaar ervoor - onze leveranciers, samenwerkingspartners en huurdersvertegenwoordigingsorganisaties via een enquête gevraagd hoe zij de samenwerking met ons beoordelen en waar zij verbeterpunten zien. Van onze stakeholders kregen we een 8,1 voor de samenwerking.

Koersplan-ontbijtsessie

Ons nieuwe koersplan 2026-2029 heet 'Samenwerken aan een (t)huis'. Het koersplan is tot stand gekomen met input van een heleboel medewerkers van DGW. In totaal hebben 42 collega's meegedaan aan de sessies over het nieuwe koersplan. Naast deze input is het visitatierapport ook meegenomen tijdens het schrijven van het koersplan en is het concept-koersplan voorgelegd aan de OR en de RvC. Natuurlijk mochten ook de samenwerkingspartners meepraten over het nieuwe koersplan. Tijdens een ontbijtsessie in september kwamen hiervoor maar liefst 30 samenwerkingspartners langs. In het koersplan staan twee strategische pijlers centraal: Woongeluk en Werkgeluk. De klantvisie is opgenomen als bijlage bij het koersplan.



Tijdens een ontbijtsessie in september kwamen 30 samenwerkingspartners langs om mee te praten over het concept-koersplan van De Goede Woning voor de periode 2026-2029.

2.1c.1. Samenwerken met partners in de wijk

We investeren continu in de samenwerking met partners in de wijk. In 2025 was er een heel bijzondere vorm van samenwerking. Samen met InZet deden we mee met het programma Trading Places.

Trading Places

Vanaf maandag 14 april wisselden Mariëtte Heemskerk, bestuurder van De Goede Woning, en Bertine Spijkers, bestuurder van inZet, tien dagen van plek. Met als doel: het beter snappen van elkaars wereld, het leren van elkaar en het opdoen van inzichten om de samenwerking tussen De Goede Woning en inZet te versterken. inZet is er voor iedereen met een hulpvraag in Zoetermeer én voor iedereen die iets wil doen of wil betekenen voor een ander. Het kijkje in de keuken bij elkaar heeft vooral geleid tot meer begrip en voor het zien van kansen voor samenwerking. Medewerkers van beide organisaties weten elkaar nu sneller te vinden. Kijk voor meer informatie op: [Trading Places: De Goede Woning en inZet](#)



Directeur-bestuurder Bertine Spijkers van inZet en directeur-bestuurder Mariëtte Heemskerk van De Goede Woning wisselden in april tien dagen lang van plek voor het programma Trading Places. Om van elkaar te leren en om te ontdekken hoe nog beter samengewerkt kan worden.

Meerzicht en Buytenwegh

In de wijk Meerzicht loopt al enkele jaren de gebiedsgerichte aanpak Meerzicht. Het programma 'Meer voor Meerzicht 2035' is in 2025 in uitvoering gegaan. We kijken op een integrale manier naar vraagstukken in de wijk en zoeken waar mogelijk actief de samenwerking. Kijk voor meer informatie

op meervoormeerzicht.nl. Samenwerken doen we in Meerzicht ook met de pilot van de aanpak Preventie in de Praktijk (PiP). Dit houdt in dat bewoners worden betrokken bij de aanpak van hun vraag/probleem. Hierbij wordt gekeken wat de bewoner graag wil, wat de bewoner hier zelf aan kan bijdragen en wat er nodig is uit de omgeving om tot de gewenste situatie te komen.

Net als in Meerzicht wordt in de wijk Buytenwegh met partners gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak. Doordat partijen elkaar al kennen vanuit de samenwerking in Meerzicht loopt de samenwerking voorspoedig.

Bouwstroom renovatie & verduurzaming

In 2025 bestond de samenwerkingsovereenkomst voor de Bouwstroom renovatie & verduurzaming 1 jaar. In deze samenwerking tussen vijf corporaties en vijf bouwpartijen is afgesproken om in de periode tot 2030 ruim 9.000 woningen te verduurzamen. De Goede Woning heeft het voornemen om 2.300 woningen met de bouwstroompartners te verduurzamen. De gezamenlijke aanbesteding en aanpak levert ons tijdswinst op bij de voorbereidingen voor de aanpak van specifieke complexen, zo is de verwachting. In 2025 is de initiatieffase van twee complexen gestart die via de Bouwstroom renovatie & verduurzaming worden uitgevoerd. Ook is in 2025 in verschillende werkgroepen gewerkt aan het verbeteren van processen en waar mogelijk gelijktrekken van werkwijzen.

Bouwstroom Haaglanden

Al eerder startten we met de [Bouwstroom Haaglanden](#) voor nieuwbouwprojecten. We werken op dit moment plannen uit voor één concrete bouwlocatie voor woningen die volgens de afspraken in de bouwstroom worden gerealiseerd. Daarnaast blijven we aangesloten bij het initiatief om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen en om op het moment dat zich een kans voordoet snel te kunnen handelen. Doel van de Bouwstroom Haaglanden is om gezamenlijk conceptwoningen in te kopen en te bouwen en daardoor sneller woningen op te kunnen leveren.

Prestatieafspraken

Met de gemeente, de andere corporaties in Zoetermeer en met de huurdersverenigingen hebben we in maart 2025 de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2028 ondertekend. De partijen werken hiermee samen aan goed wonen in Zoetermeer.

De prestatieafspraken 'Samen werken aan goed wonen in Zoetermeer' richten zich op vijf belangrijke speerpunten:

1. Versnelling van de woningbouw: Er wordt ingezet op het bouwen van meer woningen en een betere spreiding van het woningaanbod in de stad.
2. Verbetering van de leefbaarheid: Er is speciale aandacht voor de wijken Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert.
3. Wonen met zorg en welzijn: Er worden mogelijkheden gecreëerd voor het combineren van wonen met zorg, en het huisvesten van aandachtsgroepen.
4. Duurzaamheid: Er wordt gestreefd naar het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad.
5. Betaalbaarheid: Er zijn afspraken gemaakt om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Lees de volledige afspraken op: [Document Zoetermeer - Bijlage 2 - Getekende versie MPA Zoetermeer - iBabs Publieksportaai](#)

Er zijn afspraken gemaakt over 1400 sociale nieuwbouwwoningen in de periode tot 2028. Nieuw is dat de gemeente Zoetermeer de sociale huurwoningen bij voorkeur laten ontwikkelen door de corporaties. Ook is afgesproken dat de corporaties maximaal 30% van de vrijkomende woningen beschikbaar stellen voor bijzondere aandachtsgroepen en is de verdere uitvoering van het gebiedsprogramma Meerzicht een belangrijk speerpunt in de samenwerking, met als doel: het verbeteren van de leefbaarheid.

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

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

De meerjarige prestatieafspraken 2025-2028 in Pijnacker-Nootdorp zijn in december 2024 ondertekend door alle partijen. Zowel de woningcorporaties als de gemeente willen snel betaalbare woningen bouwen. De komende vier jaar zien de partijen ruimte voor de bouw van 500 tot 900 sociale huurwoningen en nog eens 175 flexwoningen. Daarnaast zijn er onder andere afspraken gemaakt over de verdere invulling van de Woon-Zorgvisie, het leefbaar houden van de wijken en over het bevorderen van de doorstroming in de sociale huurvoorraad.

Partners

Hieronder een niet uitputtend overzicht van partners waarmee we samenwerken:

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

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

2.1c.2 Huurdersvereniging HUIB

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

In juli hebben DGW en huurdersvereniging HUIB het Sociaal Statuut gezamenlijk ondertekend. In het

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Sociaal Statuut staat omschreven wat de rechten zijn van individuele huurders bij sloop, renovatie en verduurzaming van onze woningen. Dit statuut is de basis voor het Sociaal Plan dat we samen met de bewonersvertegenwoordiging van een project opstellen, waarin bijvoorbeeld de vergoedingen zijn geregeld die bewoners ontvangen voor overlast en de aanschaf voor nieuwe raambekleding en bijvoorbeeld het gebruik van een rustwoning. Het oude statuut was aan vervanging toe, evenals de vergoedingen die erin stonden. Lees meer op: [Nieuw Sociaal Statuut](#)

In 2025 heeft huurdersvereniging Huurders In Beweging (HUIB) zes keer overlegd met de bestuurder. Tijdens deze overleggen staan standaard onderwerpen op de agenda, zoals bewonersparticipatie, de informatievoorziening naar bewoners, de ontwikkelingen in buurten in Zoetermeer en Pijnacker, de T-rapportage en de ontwikkeling van HUIB. Tijdens de reguliere overleggen zijn thema's besproken, zoals Sociaal Beheer, MJOB, huuraanpassing, de klantvisie en het nieuwe koersplan.



**De bestuursleden van huurdersvereniging HUIB. lees meer op:
Huurdersvereniging HUIB: 'We houden De Goede Woning een spiegel voor.'**

2.1c.3. VvE beheer

In verschillende complexen is er sprake van gespikkeld bezit (mix van koop en huur), waarbij DGW groot eigenaar is. Hierin is een VvE actief waar DGW automatisch lid van is. Bij de meeste VvE's is DGW vanwege de complexiteit en betrokkenheid ook bestuurslid van de VvE.

Een aantal VvE's bestaat uit een hoofd- en ondersplitsing(en) gecombineerd met winkelcentra en/of parkeergelegenheden. Ook in de nieuwbouwprojecten Casa Vita en Wijck geldt dit en is DGW lid van de opgerichte VvE's.

In de Bossenbuurt staat een viertal complexen met bijbehorende VvE's waarin we als bestuurslid en groot eigenaar vertegenwoordigd zijn en vandaar uit actief deelnemen en een voortrekkersrol hebben in verduurzamingstrajecten.

In het Hoevenbos is goedkeuring van de eigenaren in een Algemene Leden Vergadering en goedkeuring door tenminste 70% van de huurders gekregen op de uitgewerkte verduurzamingsplannen. In januari 2026 wordt gestart met het relinen van de standleidingen en in maart 2026 starten de verduurzamingswerkzaamheden die naar verwachting in het derde of vierde kwartaal 2027 zijn afgerond. Het Laveibos heeft in 2025 de plannen voor verduurzaming geconcretiseerd. Deze worden in 2026 voorgelegd aan zowel eigenaren als huurders. De verwachting is in 2026 ook hier te starten met de werkzaamheden.

Voor het Alferbos en Jagersbos zijn verdere onderzoeken naar zowel technische en financiële haalbaarheid gestart. Het verduurzamen van een VvE complex is gecompliceerder dan een complex dat volledig in eigendom is. Er moet rekening gehouden worden met andere belangen, andere wet- en regelgeving en diverse bezwaartermijnen. Daarom is de kennis en ervaring die is opgedaan bij het Hoevenbos en het Laveibos uitgewerkt in een proces, dat al naar gelang veranderende wetgeving kan worden aangepast. In dit proces is de bewonersreis verweven en dient als basis wanneer VvE besturen aan de slag willen gaan met het verduurzamen van een complex waar ook huurders van DGW wonen.

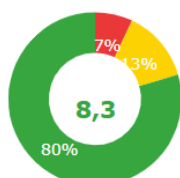
2.1d. Tevreden huurders

We streven ernaar dat huurders tevreden zijn met hun woning en met onze dienstverlening. Huurders weten wat zij van ons kunnen verwachten en worden niet verrast. Hiervoor hebben we in 2025 onze Klantvisie opgesteld. Zie ook 2.1b.1. Samen werken met bewoners. Met resultaat: In 2025 is de huurderstevredenheid op alle onderdelen gestegen ten opzichte van 2024. De tevredenheid voor reparaties is het meest gestegen, van 7,5 in 2024 naar 8,3 in 2025. De tevredenheid voor onze dienstverlening steeg van 8,1 naar 8,4. Nieuw huurders gaven ons in 2024 een 7,3 en in 2025 steeg de tevredenheid naar 7,7. Voor planmatig onderhoud scoren we in 2025 7,6, dat is 0,2 hoger dan in 2024 en vertrokken huurders gaven ons dit jaar een 7,3 tegen 7,2 in 2024.



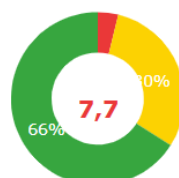
Met hulp van Inceptivize meten we via enquêtes de tevredenheid van de huurders in de verschillende fasen van onze dienstverlening: een nieuwe woning betrekken, een reparatieverzoek uitvoeren, een woning verlaten, wonen en woonomgeving, projectmatig onderhoud en verduurzaming. Dit geeft ons ook handvatten om onze processen verder te optimaliseren.

Reparatie



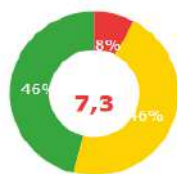
Reparatie melden	8,5
Afspraak maken	7,8
Monteur op tijd	9,6
Contact met monteur	8,8
Uitvoer reparatie	8,7

Woning betrekken



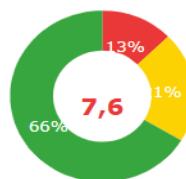
Advertentie	7,5
Contact met verhuurconsulent	7,5
Oplevering cf afspraak	9,0
Oplevering woning	7,0

Woning verlaten



Bevestiging opzegging	7,8
Inspectie	7,6

Planmatig onderhoud



Informatie	8,2
Contact	7,9
Planning	8,7
Werkzaamheden	8,2

Aedes benchmark

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

De resultaten zijn, net als in 2024, goed voor het eindoordeel B op huurderstevredenheid.

Tabel 1 Huurdersoordeel

	2025	2024
Totaal Huurdersoordeel	B	B
Nieuwe huurders	7,6	7,3
Vertrokken huurders	7,4	7,0
Reparaties	8,3	7,5

2.1d.1. Dienstverlening

In 2025 hebben we de ingeslagen weg van het verbeteren van onze dienstverlening verder voortgezet, waarbij het klantgedreven werken centraal staat. We hebben vooral gekeken naar hoe we bij Woonservice huurdersvragen beantwoorden waarbij "nee" ook een antwoord mag zijn, en we de huurders ook een stap verder helpen. Verder hebben we kritisch gekeken naar de onderlinge samenwerking. Waar nodig hebben werkafspraken, werkprocessen geëvalueerd en aangepast. Dit alles zorgde voor een hogere klanttevredenheid. We kregen in 2025 een 8,4 voor dienstverlening (in 2024 was dat nog een 8,1).

Omgaan met klachten

We proberen klachten te voorkomen, maar als een huurder toch een klacht heeft, dan gebruiken we deze om van te leren en om onze processen en werkwijzen kritisch te bekijken en waar mogelijk te verbeteren. Een huurder kan een klacht indienen over de dienstverlening van De Goede Woning of van een van onze samenwerkingspartners. De klachten die we ontvangen over de dienstverlening van onze partners bespreken we met hen, zodat ook daar de dienstverlening verbetert. Een klacht indienen kan via de mail, brief en via onze website via een online klachtenbeslisboom. We vragen huurders altijd wel de klacht schriftelijk te melden.

In 2025 hebben 168 huurders een formele klacht bij ons ingediend. Van de ontvangen klachten is 81% binnen de gestelde termijn van 2 weken beantwoord. Ons streven is dat dit 85% wordt. Het grootste deel van de klachten, 44%, ging over de beleidskeuzes en dienstverlening van De Goede Woning.

Klachtencommissies

Mocht de huurder ontevreden zijn met de afhandeling van de klacht door De Goede Woning, dan kan de huurder de klacht indienen bij de Huurcommissie, de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden. De klachten zijn in de tabel hieronder per commissie weergegeven evenals het verloop.

Tabel 2 Klachten ingediend bij de Huurcommissie in 2024 en 2025

Type klachtencommissie	Aantal zaken	DGW in gelijk gesteld		DGW in ongelijk gesteld		DGW deels gelijk/ongelijk gesteld		Niet ontvankelijk of in behandeling		Huurder in verzet	Zaken lopen door:	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025		2024	2025
Huurcommissie (HC)	15 nieuw/ 12 uit 2024	5	7	3	3				3	1	1	2
Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH)	4 nieuw/ 2 uit 2024	1	1	1	1		1	1				
Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (BKWH)	1 nieuw				1							

2.2. Passend huis

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

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

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

2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix voor onze doelgroepen

Wij hebben de ambitie om de komende jaren 100 woningen per jaar nieuw te bouwen. We werken daarom intensief samen met de gemeente Zoetermeer en de gemeente Pijnacker voor locaties. Daarnaast hebben we in 2025 ook verkennende gesprekken gevoerd over Bleizo-West. Daarbij voeren we gesprekken met andere partijen uit ons netwerk zoals projectontwikkelaars en andere grondeigenaren. Hiermee willen we nieuwe woningen realiseren voor woningzoekenden.



2.2a.1. Nieuwbouw

We hebben de ambitie om 100 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen. In de praktijk blijkt het soms een uitdaging om voldoende locaties te vinden om sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij kijken we niet alleen naar Zoetermeer maar ook naar Pijnacker. In 2025 zijn 119 woningen opgeleverd (Casa Vita en de Carousel), en daarnaast zijn er 173 woningen in aanbouw (WijCK en Happy Days). Daarnaast zijn we in overleg met Rndom Wonen hoe we samen de vraag naar sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verder kunnen invullen. Naast deze projecten zijn we aangesloten op de lokale bouwtafel van zowel Zoetermeer als Pijnacker, alsmede aan de Regionale Versnellingstafel Haaglanden. We gaan graag met partijen in gesprek, waarbij we wel zien dat de sterk gestegen vraagprijzen gertoe leiden dat we niet altijd tot aankoop over kunnen gaan. We zijn creatief in het bedenken van mogelijkheden om projecten toch te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door een mix van verschillende huurniveaus in een complex te realiseren.



Mevrouw Peeters en de heer Randshuizen namen op 20 november feestelijk de sleutel van hun nieuwe woning in The Carousel in ontvangst. Fedde van der Zee, manager vastgoed, overhandigde de symbolische sleutel. Het echtpaar verhuisde met hulp van de seniorenmakelaar vanuit een grote eengezinswoning naar The Carousel.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering

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

Tabel 3 Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering

Project	Status
WijCK, Pijnacker, Fase 1 (Glanshaverhof) (Centrum Lijn Noord) 36 sociale huurwoningen  Zie Wijck - De Goede Woning	In uitvoering Oplevering februari 2026  Op 30 september konden nieuwe huurders van Glanshaverhof voor het eerst een kijkje nemen in hun nieuwe woning tijdens de inmeetochtend. 's Avonds was er bovendien een informatieavond waar de bewoners uitleg kregen over hun nieuwe woning en de duurzame systemen.

Project	Status
WijCK, Pijnacker, Fase 2 (Kersenhof en Broekboshof) (Centrum Lijn Noord) 97 sociale huurwoningen  Zie Wijck - De Goede Woning	In uitvoering Oplevering medio 2026  Op 21 februari werd het startsein gegeven voor de bouw van fase 2 van WijCK.
Happy Days (Wijk Oosterheem, Zoetermeer) 40 sociale huurwoningen  Zie Happy Days - De Goede Woning	In uitvoering Oplevering medio 2026  Met de onthulling van een insectenhotel werd 8 april 2025 het startsein gegeven voor de bouw van de sociale huurwoningen in Happy Days.

Project	Status
The Carousel (Engelandlaan, centrum Zoetermeer) 85 appartementen (sociale huur en middenhuur)  Zie ook The Carousel - De Goede Woning	Opgeleverd November 2025  Na een bouwperiode van meer dan 2 jaar is op woensdag 29 oktober 2025 het gebouw The Carousel aan de Engelandlaan opgeleverd aan De Goede Woning. De bewoners ontvingen in november de sleutel van hun nieuwe woning.
Casa Vita, Pijnacker-Nootdorp (Rand van het centrum) 31 sociale huurappartementen en 3 vrije sectorwoningen  Zie ook Casa Vita - De Goede Woning	Opgeleverd Maart 2025  Alle huurders van het houtbouwcomplex in het centrum van Pijnacker hebben op 12 en 13 maart 2025 de sleutel van hun woning ontvangen. In juni werd Casa Vita officieel geopend met een feestelijk festival voor alle bewoners (kopers en huurders).

Project	Status
Oostergo (Landenbuurt, wijk Meerzicht in Zoetermeer) 28 appartementen (sociale huur en middenhuur), verdeeld over 2 woongebouwen van 3 bouwlagen.  Zie ook Oostergo - De Goede Woning	In voorbereiding Verwachte start bouw: tweede kwartaal 2026  De sloop van de 2 gebouwen die op de plek stonden waar gebouwd gaat worden, is in december 2025 afgerond. Op 16 december 2025 de aannemersovereenkomst Oostergo getekend.
Villa Eigenwijze Naast Edisonpark Zoetermeer Kleinschalig woonzorgproject met gemeenschappelijke ruimten en 16 sociale huurappartementen  Zie ook Villa Eigenwijze - De Goede Woning	In voorbereiding Verwachte start bouw: tweede kwartaal 2026  De gemeente Zoetermeer en woningcorporatie De Goede Woning hebben donderdag 18 december 2025 de koopovereenkomst ondertekend voor de grond van Villa Eigenwijze in Edisonpark in Zoetermeer.

Project	Status
Westergo (Landenbuurt, wijk Meerzicht in Zoetermeer) Plan om 23 bungalows te vervangen door 41 nieuwbouwappartementen.  Zie ook Westergo - De Goede Woning	In voorbereiding Verwachte start bouw: derde kwartaal 2027  Op 12 maart is de derde inloopbijeenkomst voor omwonenden gehouden. Bezoekers konden het aangepaste voorlopig ontwerp van het nieuwe bouwplan bekijken en kregen uitleg over wat er is aangepast naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten. Ook gaf de gemeente informatie over de parkeerplannen en de vervolgstappen.

Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie

De Entree Zoetermeer

De gemeente wil van De Entree dé toegangspoort van Zoetermeer maken. In 2025 hebben we met andere corporaties en Breevast een locatie bestudeerd op mogelijke herontwikkeling. Gelet op de hoge bouwkosten/aankoopkosten en overige onzekerheden is verwerving op dit moment nog onzeker. Wel blijft de Entree op onze lijst staan als belangrijke locatie om sociale huurwoningen toe te voegen.

Kwadrant B&F / Edisonpark

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

Bleizo-West

Bleizo-West wordt een nieuwe woonwijk op de grens van Lansingerland en Zoetermeer. In totaal is hier ruimte voor ongeveer 5.000 woningen, variërend van sociale huur tot middenhuur en koop. De woningcorporaties 3B Wonen, De Goede Woning en Havensteder zijn voornemens om een intentieverklaring te tekenen, voor de realisatie van ongeveer 1.700 sociale huurwoningen. Zo dragen we bij aan de ontwikkeling van een mooie, toekomstgerichte wijk waar mensen betaalbaar en prettig kunnen wonen.

2.2a.2. Verkochte woningen

In 2025 hebben we 8 woningen verkocht volgens het vastgestelde beleid voor verkoop. We hebben in 2025 geen ander bezit verkocht.

2.2b. Doorstroming vergroten

Jaarlijks is de ambitie om 500 woningen vrij te maken voor nieuwe bewoners, zowel door verhuizingen als door nieuwbouw.

In 2025 hebben we 429 woningen (opnieuw) verhuurd: 119 nieuwbouwverhuringen en 310 overige verhuizingen naar woningen van DGW.



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

Seniorenmakelaar actief in Pijnacker-Nootdorp

In Pijnacker is De Goede Woning in 2025 voor het eerst woningen gaan verhuren dankzij de oplevering van nieuwbouwcomplex Casa Vita. In totaal zijn 18 woningen in Casa Vita via de seniorenmakelaar van SVH toegewezen aan bewoners die nu nog in een schaarse woning wonen. Hierbij gaat het veelal om huurders die binnen Pijnacker-Nootdorp verhuizen. Ook bij de verhuur van woningen in gebouw Glanshaverhof in WijCK hebben we samengewerkt met de seniorenmakelaar van SVH. Hierbij is ook de doorstroommakelaar van Rondom Wonen aangehaakt. Zij begeleidt in 2026 senioren die aan de voorwaarden voldoen zodat ze met voorrang naar de gebouwen Kersenhof en Broekboshof in WijCK kunnen verhuizen. Kijk voor meer informatie op [Wijck - De Goede Woning](#).

2.2c Woonlasten betaalbaar houden

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



2.2c.1. Huurprijsbeleid

We willen mensen met een kleine beurs passend kunnen huisvesten. Om te zorgen dat we voldoende passende woningen beschikbaar hebben zetten we onder andere het huurprijsbeleid in. Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. De huurinkomsten bepalen voor een belangrijk deel hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In onderstaande tabel is ons huurprijsbeleid in 2025 in categorieën uiteengezet. De extra huuropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor investeringen in onze woningen.

Tabel 4 Huurverhoging naar categorie

Contract	IAH	Huur als % v. max. huur	Huurverhoging
Gereguleerd	Nee	< 70%	4,7%
		≥ 70% en < 90%	4,2%
		≥ 90% en < 95%	3,7%
		≥ 95%	0,0%
	Hoge middeninkomens	< 95%	€ 50,-
	Hoge inkomens	< 95%	€ 75,-
	Hoge (midden)inkomens	≥ 95%	0,0%
Gereguleerd middensegment			4,7%
Geliberaliseerde huurcontracten			4,1%

2.2c.2. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

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

Tabel 5 Aantal verhuringen van sociale huurwoningen per doelgroep in 2025

Regulier woningzoekenden	218
Voorrang	68
Lokaal maatwerk	103
Regionaal maatwerk	21
Totaal	410

Voorrang en maatwerk

We zien dat iets minder dan de helft van onze vrije woningen is verhuurd aan woningzoekenden met een voorrangspositie (zoals bijvoorbeeld een woningzoekende met urgentieverklaring). Dit is gedaald ten opzichte van 2024, toen dit aandeel bijna tweederde van het totaal betrof. Het geven van voorrang aan bepaalde groepen is nodig om te zorgen voor meer doorstroming, waardoor meer woningzoekenden geholpen kunnen worden. Het is ook nodig om mensen met een urgente huisvestingsvraag tijdig van een woning te kunnen voorzien. Voor de reguliere woningzoekenden die alleen op basis van de langste wooninschrijfduur een woning kunnen krijgen, is het van belang dat het aandeel verhuringen aan woningzoekenden met voorrang niet te groot is. In de regionale toewijzingsregels zijn de volgordebepalingen van het lokaal en regionaal maatwerk aangepast, waardoor sterker gestuurd wordt op doorstroming van bestaande huurders. Hierdoor maken ook meer reguliere woningzoekenden kans op een woning.

Directe bemiddeling mensen met een verblijfsvergunning

Tussen de corporaties en de gemeente Zoetermeer is afgesproken om enerzijds de gemeente te helpen bij de uitvoering van haar taakstelling en anderzijds bijzondere doelgroepen verantwoord te kunnen huisvesten. Verantwoord betekent: zorgen voor een goede startkans van de kandidaat en het voorkomen van verdringing van andere woningzoekenden in alle deelsegmenten. Dit betekent dat de corporaties zonder uitbreiding van de woningvoorraad niet de volledige gemeentelijke taakstelling kunnen uitvoeren. Ons doel om 17 woningen te verhuren aan vergunninghouders is afgestemd op deze basisvoorwaarden. In 2025 hebben we 18 vrije woningen verhuurd aan vergunninghouders.

Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer

Dit jaar hebben we 25 woningen bemiddeld volgens het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer. Dit is iets meer dan de afspraak voor 2025.

2.2c.3. Wettelijke eisen voor verhuur

Jaarlijks moeten de woningcorporaties ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 (prijspeil 2025) en/of aan meerpersoonshuishoudens tot € 54.847 (prijspeil 2025). We mogen 15% vrij toewijzen. De Goede Woning voldoet hier ruimschoots aan. In 2025 hebben we 99% van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de genoemde grenzen. Naast bovenstaande eisen moeten woningcorporaties passend toewijzen. Dit houdt in dat huishoudens een woning huren die past bij hun inkomen. Minimaal 95% van de huishoudens dient een passende woning toegewezen te krijgen. In 2025 hebben we 99,3% van onze woningen passend verhuurd.

2.2c.4. Huurders met betalingsproblemen

Om huurders zo goed mogelijk te kunnen helpen, proberen we in een vroeg stadium van betalingsproblemen in contact te komen met huurders. Dit helpt voorkomen dat de problemen groter worden en daarmee steeds lastiger worden om op te lossen. Hierin werken we samen met de gemeenten, de andere woningcorporaties, zorgverzekeraars en energie- en drinkwaterbedrijven. Deze afspraken zijn op landelijk niveau vastgelegd in het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Dit convenant vergemakkelijkt de samenwerking tussen de partijen en de gemeente. De samenwerking helpt bij het voorkomen van betalingsproblemen, maar ook - daar waar dit niet lukt – om zo snel mogelijk weer schuldenvrij te worden.

De eindafrekening 2024 van de stookkosten van blokverwarmingscomplexen was voor een aantal bewoners een stuk hoger dan verwacht. Dit werd veroorzaakt door het wegvallen van de subsidie van de overheid (tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming) en het voorschot dat niet was aangepast aan de nieuwe situatie. Met nagenoeg alle bewoners die het betrof zijn sociale betalingsregelingen getroffen. Samen met de gemeente Zoetermeer en de twee andere corporaties is besproken hoe we bij een dergelijke situatie aan de voorkant beter kunnen samenwerken en daarmee voorkomen dat bewoners voor financiële verrassingen komen te staan.

Tabel 6 Betalingsregelingen 2025

Aantal betalingsregelingen afgesloten	Aantal afgehandeld	Aantal niet nagekomen	Aantal nog actief 31/12
756	254	185	317

Deurwaarder en ontruimingen

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

In 2025 zijn 271 betalingsachterstanden van huurders naar de deurwaarder gegaan om te vorderen. Er zijn 2 zaken die al bij de deurwaarder in behandeling waren, overgebracht naar schuldbewaking. In totaal zijn er 143 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Veelal zien we dat de betaalachterstand dan alsnog wordt voldaan of aanvullende afspraken worden gemaakt. Uiteindelijk zijn er in 2025 drie woningen ontruimd. De verdeling ziet er als volgt uit.

Tabel 7 Naar deurwaarder

Totaal aantal	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Schuldbewaking
271	228	43	2

Tabel 8 Aanzeggingen en ontruimingen

Aantal aanzeggingen	Aantal ontruimingen
43	3

Samenwerking met partners

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

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

2.3. Duurzaam

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

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

- Toekomstbestendige woningen
- Toekomstgerichte organisatie
- Tevreden medewerkers



Verduurzaming Bergenbuurt: bewoners Jean Havik en Antony Crama bedanken de werklieden met pannenkoeken, koffie en broodjes kroket. Lees meer op [Verduurzaming Bergenbuurt: Huurders bakken stapels pannenkoeken als dankje](#)

2.3a. Toekomstbestendige woningen

We werken stap voor stap toe naar het verminderen van de gebouwgebonden CO₂-uitstoot van onze woningen. We streven op portefeuilleniveau naar een reductie in 2030 van 55% t.o.v. 2020. Samen met onze bewoners en ketenpartners investeren we in energiebesparende maatregelen, zodat de woonlasten van bewoners zo laag mogelijk blijven en de woningen toekomstbestendig zijn. We zien daarbij wel dat door een forse toename van kosten en wijzigingen in nationale Prestatieafspraken. Dit maakt dat onze blik op de verduurzamingsopgave wijzigt. Dit komt ook tot uiting in het eind 2025 vastgestelde Koersplan. Hierin staat dat we meer de koppeling willen maken met Planmatig Onderhoud, wat tot gevolg heeft dat er minder grootschalige en kostbare verduurzamingsprojecten uitgevoerd gaan worden. Lopende projecten maken we uiteraard af.

Tabel 9 Verduurzamingsprojecten De Goede Woning

Project

Hovenbuurt, fase 1

152 woningen verduurzamen (9 woningtypes)



Zie [Hovenbuurt - De Goede Woning](#)

Hovenbuurt, fase 2

156 woningen verduurzamen



Zie [Hovenbuurt - De Goede Woning](#)

Status

In uitvoering

Oplevering naar verwachting medio 2026



De verduurzaming van de woningen van fase 1 is in juni 2025 begonnen. Voorafgaand aan de werkzaamheden is samen met de bewoners een opruimdag gehouden.

In voorbereiding

Start verduurzaming naar verwachting eind 2027



In februari 2025 kregen bewoners van fase 2 van de Hovenbuurt uitleg over de plannen voor hun woning. Ook konden ze in december tijdens de eindejaarsbijeenkomst een kijkje komen nemen in een verduurzaamde woning van fase 1.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer

Project

Hovenflats

98 appartementen verduurzamen



Zie ook [Hovenbuurt hoogbouw - De Goede Woning](#)

Status

In voorbereiding

Verduurzaming start naar verwachting: tweede kwartaal 2026



Bewoners van de Hovenflats konden eind september in de modelwoning aan de Timmermanshove 107 komen kijken hoe hun woning er na de verduurzaming en onderhoudsronde uit komt te zien.

Bergenbuurt

68 woningen verduurzamen



Zie ook [Bergenbuurt - De Goede Woning](#)

In uitvoering

Verwachte oplevering begin 2026



Vidomes en DGW zijn in januari 2025 allebei in de Bergenbuurt aan de slag gegaan met verduurzamings-werkzaamheden: 70 woningen van Vidomes en 68 woningen van de Goede Woning krijgen een flinke opknapbeurt.

Project

Meerbos / Boszicht

120 woningen verduurzamen in 2 woontorens



Zie ook [Meerbos-Boszicht - De Goede Woning](#)

Status

In voorbereiding

Start bewonersreis: november 2025. Verduurzaming start naar verwachting in 2028



Bewoners van Meerbos en Boszicht aan de Vrouwenhuiswaard konden in november bij de partytent naast de flats met medewerkers van De Goede Woning in gesprek te gaan en meedenken over het verduurzamen van de gebouwen. Ook konden ze klusjes in huis laten opknappen.

Hoevenbos

VvE verduurzamingsproject:
het verduurzamen van 307 koop- en huurwoningen



Zie ook [Duurzaam Hoevenbos - De Goede Woning](#)

In voorbereiding

Start bouwwerkzaamheden verduurzaming: naar verwachting 1e kwartaal 2026



In december 2025 is 70% van de huurders van Hoevenbos akkoord gegaan met het verduurzamingsplan.

Project

Laveibos

VvE verduurzamingsproject:
het verduurzamen van 215 koop- en
huurwoningen



Status

In voorbereiding

Start bouwwerkzaamheden verduurzaming: naar
verwachting
derde kwartaal 2026



Zie ook [Duurzaam Laveibos - De Goede Woning](#)

Aan het Laveibos 7 zijn regelmatig spreekuren voor
bewoners gehouden.

2.3a.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

Naast het isoleren van woningen en het vernieuwen van installaties, proberen we aan te sluiten op nieuwe ontwikkelingen in de markt. Ook maken we deel uit van de projectgroep Zoetermeer Aardgasvrij waarbij we met gemeente en andere corporaties de mogelijkheden voor aardgasvrije woningen verkennen. Omdat verduurzaming op veel vlakken nieuw is voor de huurders, borgen we onze communicatie en participatie in de bewonersreis. In 2025 hebben we interne afspraken gemaakt over wie binnen de organisatie leiding geeft aan de bewonersreis.

Verduurzamingsprojecten

We willen huurders graag een duurzame woning aanbieden. Daarom blijven we in contact met bewoners en samenwerkingspartners onderzoeken welke projecten we kunnen opstarten. Dat maakt dat we via de Bouwstroom renovatie & verduurzaming (een samenwerking met corporaties en aannemers op het vlak van verduurzaming) in gezamenlijkheid willen innoveren op dat vlak. Een groot deel van onze verduurzamingsopgave valt binnen een VvE. Na een lange voorbereidingsperiode start in 2026 daadwerkelijk het verduurzamen van twee VVE-complexen.

2.3a.2. Verbreding strategie duurzaamheid

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

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

2.3b. Toekomstgerichte organisatie

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



2.3b.1. ICT

In 2024 is De Goede Woning met 12 collega's gestart met het uitproberen van de mogelijkheden van het gebruik van AI binnen haar organisatie. Na een succesvolle afronding door de eerste pilotgroep is hier in 2025 een vervolg aan gegeven ook een tweede groep van 24 medewerkers. Daarnaast is er een experiment gestart met het ontwikkelen van twee AI-agents voor intern gebruik.

Gedurende 2025 is ook het selectietraject afgerond voor het nieuwe klantvolgsysteem dat beter aansluit bij de digitale wensen van onze huurders en ook nieuwe digitale mogelijkheden ondersteunt voor de eigen medewerkers. De keuze is gevallen op IRIS CRM van Databalk.

De volgende projecten zijn ook gestart of afgerond:

- De nieuwe inrichting van de autorisaties in het ERP is afgerond;
- Het verbetertraject van de beslisboom voor reparatiemeldingen is afgerond en levert nu beduidend betere resultaten;
- Er zijn diverse PBI rapporten gemaakt en aangepast (voor HRM vanuit AFAS, verbeterde inzicht in reparatieopdrachten en verbeterde inzage in de realisatie van nieuwbouw, verduurzaming en planmatig onderhoud);
- De digitale werkplekken van de buurt- en complexbeheerders zijn vernieuwd, zodat ook zij een moderne werkplek hebben in de wijk;
- Er zijn op kantoor drie kleinere overlegruimten ingericht met Team-voorzieningen;
- Er zijn diverse awareness-trainingen verzorgd voor nieuwe medewerkers en voor alle medewerkers op het gebied van security en het veilig delen van informatie;
- Er is een kennissessie gevolgd over cybersecurity met de leden van het Incident Responsteam;
- Er is selectietraject afgerond voor een cyberverzekering in geval van een cyberincident. Deze verzekering is ook afgesloten, waardoor de cyberweerbaarheid vergroot is.

2.3b.2. Informatiebeveiligingsbeleid

Binnen onze organisatie werken we met uiteenlopende informatiestromen, van bouwkundige gegevens tot vertrouwelijke persoonsgegevens. Het is essentieel dat deze informatie zorgvuldig wordt beveiligd en uitsluitend toegankelijk is voor medewerkers die deze vanuit hun functie nodig hebben. Digitale dreigingen zoals hackpogingen, datalekken en ransomware nemen wereldwijd toe. Daarom nemen we preventieve en corrigerende maatregelen om ongeautoriseerde toegang te voorkomen en eventuele schade bij dataverlies te beperken. In 2025 is ons informatiebeveiligingsbeleid geactualiseerd en zijn in samenwerking met onze ICT-partner aanvullende verbetermaatregelen besproken en geïmplementeerd om ons beveiligingsniveau te versterken.

2.3b.3. De sturende organisatie

P&C cyclus

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

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

Beleidscyclus

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

Processen

Bij DGW werken we klantgedreven en procesgericht. Hierbij zijn processen geen doel op zich, maar het zegt iets over hoe wij bij DGW omgaan met ons werk.

Wij stellen de klant centraal. Door onze manier van werken vast te leggen in processen, bieden we onze klanten elke dag dezelfde kwaliteit van dienstverlening. Daarnaast blijft er natuurlijk ook ruimte voor maatwerk. Processen helpen ons om het werk te structureren en het goed uit te voeren. We besteden hier bewust aandacht aan. Door gezamenlijk te reflecteren op de uitvoering van ons werk verbeteren we onze dienstverlening en weten medewerkers wat er van ze wordt verwacht, met als doel om de klant- en medewerkerstevredenheid te verbeteren. Deze ambitie draagt bij aan het realiseren van onze organisatie doelen en het vergroten van werkgeeluk.

In 2025 zijn van de 72 processen er 53 geactualiseerd en geborgd. De overige processen zijn in concept klaar en een enkel proces staat ingepland om opgesteld te worden. Het bespreken van processen is structureel ingebed in de Risk & Compliance-gesprekken. Om de rol van proceseigenaar en de koppeling tussen procesmatig werken en beleidsaanpassingen beter inzichtelijk te maken is een start gemaakt met een beleids- en processenmatrix.

2.3b.4. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie geeft de strategische keuzes ten aanzien van ons vastgoed weer en draagt daarmee bij aan realisatie van onze eerdergenoemde strategische doelstellingen. We hebben in 2024 gemerkt dat op enkele vlakken de portefeuillestrategie herijkt moet worden. Dat komt vooral door het feit dat de realisatiekosten op alle vlakken toenemen, waardoor we keuzes moeten maken op het vlak van onderhoud en investeringen. We vinden het daarbij van groot belang dat we de realisatie van 100 nieuwbouwwoningen per jaar blijven behalen. Dat betekent dat de verduurzamingsopgave mogelijk iets vertraagt of dat we een lager ambitieniveau gaan nastreven. Volledigheidshalve merken we hierbij op de afbouw van EFG-labels niet in gevaar komt, dit is reeds geborgd in onze onderhouds- en investeringsbegroting. Naast het actualiseren van de portefeuillestrategie betekent dit dus ook een actualisatie van ons duurzaamheidsbeleid. Een nieuwe Portefeuillestrategie en het geactualiseerde duurzaamheidsbeleid zijn in de eerste helft van 2026 gereed.

2.3b.5. Governance

Als lid van Aedes houden we ons aan de Governancecode Woningcorporaties 2025. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governance documenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In 2025 zijn de governance documenten volgens planning geactualiseerd en vastgesteld. Kijk voor meer informatie op [Onze organisatie - De Goede Woning](#).

Normenkader in de MJB

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

Het informatiereglement ziet op de wijze waarop de Raad van Commissarissen informatie wordt verschaft om haar toezicht rol te kunnen vervullen.

Het procuratiereglement wordt eens per 2 jaar geactualiseerd. In het procuratiereglement zijn de gedelegeerde vertegenwoordigingsbevoegdheden van de leden van het managementteam van De Goede Woning vastgelegd. Daarbij zijn ook de bevoegdheden van andere medewerkers die werkzaam zijn bij De Goede Woning vastgelegd. Daar waar het procuratiereglement niet in voorziet beslist de bestuurder.

Het Reglement RvC is een nadere uitwerking van de Statuten over onder andere de samenstelling van de RvC.

Investeringsstatuut

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

2.3b.6. Risicomanagement

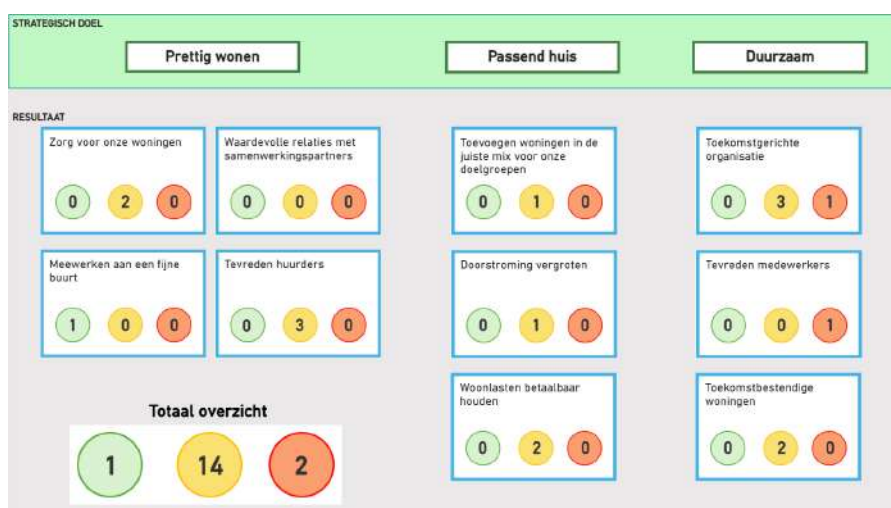
Binnen onze organisatie verdelen we de risico's op strategisch en operationeel niveau. Hiervoor hebben wij een risico- en beheersmodel ingericht. In dit model zijn risico's op strategisch en operationeel niveau in kaart gebracht. De risico's van de organisatie worden hierin afgezet tegen onze doelstellingen – voor 2025 waren dit de doelstellingen uit ons ondernemingsplan 2022-2025. Met geformuleerde beheersmaatregelen willen wij de kans verkleinen dat deze risico's voorkomen of, als deze voorkomen, de impact daarvan verminderen op het behalen van onze doelstellingen.

Strategie

In onderstaande afbeelding zijn de doelen uit het ondernemingsplan 2022-2025 opgenomen. De "bolletjes" refereren aan onze strategische risico's. De groene bolletjes geven aan dat het risico (kans dat het voorkomt x de impact hiervan) lager is en bij de oranje bolletjes is het risico wat hoger. Deze risicoscore helpt ons in het prioriteren van de risico's en het treffen van beheersmaatregelen.

In 2024 hebben wij de strategische risico's herijkt voor de jaren 2024 en 2025. In 2026 herijken we onze strategische risico's opnieuw.

Afbeelding strategiekaart per eind 2025:



Per tertiaal monitoren en bespreken we de voortgang hiervan met alle risico-eigenaren. Onze strategische risico's met risicoscore 10 of hoger zien er per eind 2025 als volgt uit:

Tabel 10 Strategische risico's met risicoscore 10 of hoger

Nr.	Risicogebeurtenis	Risicoklasse (kanslabel x impactlabel)
R073	Aanbestedingswet wordt van toepassing verklaard op woningcorporaties	16
R087	Onvoldoende beschikbaar personeel	16
R083	Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen	12
R088	Niet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van verduurzaming	12
R065	Toenemende druk op de woningmarkt. De reguliere woningzoekende komt steeds minder aan bod	10
R081	We realiseren niet de gewenste aantallen nieuwbouwwoningen	10
R126	Bij het verduurzamen van ons bezit en het toepassen van nieuwe installaties en materialen is er (op de markt) onvoldoende zicht op de gevolgen van de toepassing hiervan op het gebied van (brand) veiligheid	10

R073 Aanbestedingswet wordt van toepassing verklaard op woningcorporaties

Voor dit risico is de volgende beheersmaatregel getroffen:

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

R087 Onvoldoende personeel beschikbaar

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Aanscherpen van Het Goede Gesprek, dat we in 2024 implementeerden, o.m. via de Goed Leiderschapsgroep en intervisiegroep.
- Houden van medewerkersonderzoeken en het bespreken van de resultaten in de teams.
- Onderzoeken en starten van de ontwikkeling en implementatie van een rollenhuis.

- Het hebben van aandacht voor gezondheid, preventie en verzuimbegeleiding. In 2025 is een nieuwe Arbodienst gekozen. Het Vitaliteitsteam is actief en werkt aan een veilige werkomgeving. Op het gebied van sociale veiligheid en integriteit zijn er sessies georganiseerd en wordt er samengewerkt door de verschillende teams.
- Doorlopend werken aan arbeidsmarktcommunicatie, om de aantrekkelijkheid van DGW als werkgever in beeld te brengen.
- Bewust kiezen voor mensen die potentieel meenemen en bij onze organisatiecultuur passen en daaraan bijdragen, waarbij niet alleen naar inhoudelijke kennis wordt gekeken, maar ook naar talenten, vaardigheden en persoonlijkheid.

R083 Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Inzetten op het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders die dit kunnen dragen.
- Maatwerk toepassen waar dat nodig is.
- Fors investeren in de verduurzaming van ons bezit. Deze investeringen hebben een positief effect op het energieverbruik van de betreffende woningen en dus op de woonlasten van de huurders.
- Zonnepanelen plaatsen bij mutatiwoningen die niet mee hebben gedaan bij het eerdere project met Wocozon. Door het plaatsen van zonnepanelen nemen de energielasten van de huurders af en zijn hiervan ook minder afhankelijk.
- Doorverwijzen naar welzijn en gemeente voor de inzet van een energiecoach.
- Meenemen standpuntbepaling ten aanzien van de salderingsregeling en zonnepanelen in ons Energiebeleid.

R088 Niet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van verduurzaming

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Energiebeleid en duurzaamheidsbeleid actualiseren naar de vernieuwde wet- en regelgeving en dit verwerken in de verduurzamingsplannen.
- Uitvoeren investeringsplannen en, naast de bijdrage in de VVE aan de verduurzaming van de Bossenflats, werken aan 2 andere projecten ter voorbereiding van de werkzaamheden.

R065 Toenemende druk op de woningmarkt. De reguliere woningzoekende komt steeds minder aan bod.

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

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

R081 We realiseren niet de gewenste aantallen nieuwbouwwoningen

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Verder invulling geven aan de mogelijkheden om te bouwen in omliggende gemeenten.
- In gesprek zijn en blijven met gemeente en ontwikkelaars m de woningproductie op peil te houden.
- Deel uitmaken van onder andere lokale bouwtafels en de regionale versnellingstafel en hiermee onze invloed hierop maximaal uitoefenen.
- Om onze "voorraad" aan te vullen gaan we in gesprek met gemeente en zorgpartners voor het realiseren van woningen voor mensen met een zorgvraag. We hebben als doel om 150 woningen voor mensen met een zorgvraag te realiseren in 3 jaar vanaf 2025.
- Ervaring opdoen in de Bouwstroom Haaglanden en zo mogelijk participeren we daarin.

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

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Monitoren dat we (blijven) voldoen aan alle wettelijke verplichtingen, waaronder het Bouwbesluit.

- Volgen van de ontwikkelingen op het gebied van de risico's van de toegepaste nieuwe materialen en installaties. Met betrekking tot reeds verduurzaamde woningen stellen we waar nodig nader onderzoek in en treffen we maatregelen. Met betrekking tot verduurzaming in ontwikkeling passen we de toegepaste materialen en technieken aan als de veiligheid in het geding is.
- Hebben van aandacht voor de kennis en ervaring (ook van bouwende partijen) als het gaat om (brand)veiligheid op het vlak van verduurzaming en veiligheid, die nog in ontwikkeling is.

Externe ontwikkelingen

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

- Het politieke beleid en regelgeving en de belastingheffing die daaruit voortvloeit. Een voorbeeld hiervan is de huurbevoorziening die in 2025 plotseling werd aangekondigd, maar uiteindelijk niet doorging;
- De conjuncturele ontwikkelingen, zoals rente, inflatie (inclusief energie), bouwkostenstijging, woningmarkt en inkomensontwikkelingen.

Operationeel

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

Proces

Bij het optimaliseren en vastleggen van onze processen en in de terugkerende interne risk & compliance gesprekken staan we expliciet stil bij de risico's die zich voor kunnen doen in het proces. De verantwoordelijkheid voor het benoemen en beheersen van deze risico's ligt bij de proceseigenaren. De Audit, Risk & Compliance Officer is ondersteunend in de vastlegging en monitoring hiervan.

In 2025 is in de risk & compliance gesprekken terugkerend aandacht gegeven aan het actualiseren van zowel de beschreven risico's als de bijbehorende beheersmaatregelen. Daarnaast zijn we in 2025 gestart met een verdieping hierop, door vanuit de doelstelling in het betreffende proces opnieuw naar onze risico's en beheersmaatregelen te kijken. Dit zetten we voort in 2026. De uitkomsten gebruiken we om in processen en risicomanagement scherpte aan te brengen vanuit de vraag: 'doen we de juiste dingen'?

Compliance

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

Compliance (wet- en regelgeving) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de processen. Proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van compliance risico's en het nemen van beheersmaatregelen. De beheersing borgen we onder andere via de risk & compliance gesprekken. Ook is er tijdens deze gesprekken aandacht voor de impact van nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving. Dit vergroot het inzicht en draagt bij aan goede beheersing van de risico's. De Audit, Risk & Compliance Officer ondersteunt proceseigenaren hierin.

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

Specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de naleving daarvan vraagt

onze aandacht. We richten ons op de naleving en verbeteringen in processen voor een geautomatiseerde borging. De beheersing is voor een groot deel afhankelijk van de kennis en awareness van de medewerkers. Ook in 2025 hebben we voor alle medewerkers privacy awareness workshops gegeven.

Fraude

De frauderisicoanalyse die we in 2024 hebben uitgevoerd door middel van een fraude risicoanalyse tool, hebben we in 2025 met elkaar herijkt. De top 3 frauderisico's die in 2024 is benoemd, is daarbij gelijk gebleven. Bij risico nummer 1 van de top 3 frauderisico's is de nettoscore naar beneden bijgesteld vanwege een aanvullende en geïmplementeerde beheersmaatregel. De uitkomsten van de herijkte fraude risicoanalyse zijn ook gedeeld met onze accountant.

Project

Projectrisico's zien wij terug binnen de uitvoering van onze renovatie- en investeringsprojecten. Deze risico's inventariseren we binnen het investeringstraject en leggen wij vast in een risicoparagraaf bij het investeringsbesluit voorzien van de benodigde beheersmaatregelen. Een beheersmaatregel is dat we in 2025 zijn gestart met het probabilistisch plannen en begroten van projecten, om daarmee gericht te sturen op de realisatie van en kosten binnen projecten.

Financieel

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

Financiële verslaggeving

Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving hebben voornamelijk betrekking op fiscaliteiten en de berekening van de marktwaarde en beleidswaarde. De onderbouwing en toelichting hierop zijn opgenomen in de Waarderingsgrondslagen en de Toelichting op de balans in de jaarrekening 2025.

2.3b.7. Toezichthouders

Aw/WSW

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

In juli 2025 hebben wij de Toezichtbrief 2025 ontvangen. De conclusie in deze brief is dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd. De vorige brief (2023) bevatte drie toezichtafspraken. Stukken hiervoor heeft de Aw ontvangen en deze zijn daarmee afgehandeld.

Het WSW heeft in juli 2025 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2025 t/m 2027 afgegeven. De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Ons overall risicoprofiel is beoordeeld als laag. We zijn een financieel gezonde corporatie met een ambitieuze portefeuillestrategie die invulling geeft aan een omvangrijke opgave.

2.3c. Tevreden medewerkers

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



2.3c.1. Medewerkers

Ziekteverzuim

In 2025 was het totale verzuimpercentage 7,9% waarbij met name het lange verzuim in het oog springt. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en de nieuwe arbodienst ArboNed, waar we sinds juni 2025 mee samenwerken.

Ontwikkelen

In 2025 hebben we gewerkt met en aan Het Goede Gesprek. Daarbij staat verbinding, waardering en ontwikkeling centraal. De besprekscirkel (uitspreken, bespreken, afspraken maken, aanspreken) is geïntroduceerd als een manier om open en eerlijke gesprekken te stimuleren. We oefenen hiermee en het vraagt van leidinggevenden om hierin voor te gaan. Dit is een van de kernpunten van het leiderschapstraject 'Goed leiderschap schept mogelijkheden om te groeien' waar we doorlopend aan hebben gewerkt dit jaar. Dit hebben we gedaan door middels van inspiratie en intervisie bijeenkomsten voor de leidinggevenden.

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

In 2025 zijn er 210 opleidingen, trainingen, workshop en/of coachtrajecten gevolgd. Met bijzondere aandacht voor de training non violent communication die door een groot deel van de medewerkers is gevolgd.

In 2025 hebben nagenoeg alle medewerkers van DGW stagegelopen bij een andere collega om op die manier te leren van elkaar en de samenwerking te versterken. Ook stagelopen bij een collega corporatie of andere organisatie behoort tot de mogelijkheden.

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten heeft DGW eigen arbeidsvoorwaardelijke regelingen. Deze zijn eind 2025 geactualiseerd en vastgesteld. In de vernieuwde regeling zijn er meer mogelijkheden voor

woon- werkverkeer waaronder een volledige vergoeding voor OV en de mogelijkheid om een fiets te leasen. Ook is er een uitbreiding van mogelijkheden om de vitaliteit te bevorderen. Waaronder een vitaliteitsvergoeding en maatwerk voor bijzonder verlof.

Personele wisselingen en arbeidsmarkt

In 2025 zijn 11 nieuwe medewerkers begonnen en 7 medewerkers verlieten de organisatie. De krapte op de arbeidsmarkt merken we ook bij DGW maar we slagen er wel in om een aantrekkelijk werkgever te zijn waardoor we goede nieuwe medewerkers kunnen aantrekken en behouden. Onze arbeidsmarktcommunicatie verzorgen we zelf, waaronder de website werkenbijdgw.nl en ons LinkedIn-account. De ontwikkelmogelijkheden, de prettige sfeer en de inhoudelijke uitdagingen zijn onze speerpunten en redenen waarom mensen ervoor kiezen om bij DGW te komen werken.

Integriteit

Binnen DGW hebben we een gedragscode. Wij zijn hierop altijd aanspreekbaar. In de gedragscode bespreken we gewenst gedrag, geven we richtlijnen mee en nodigen we iedereen uit om in gesprek te gaan over integriteit en (twijfel over) integer handelen. De gedragscode geldt voor iedereen die werkt voor DGW. In 2026 actualiseren we deze gedragscode.

Ook hebben we bij DGW een meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling). Zowel de gedragscode als de meldregeling zijn terug te vinden via www.dgw.nl.

Om medewerkers een vertrouwelijk luisterend oor te bieden, hebben we een extern vertrouwenspersoon. Ook zijn er begin 2025 twee interne vertrouwenspersonen gestart. Vanaf 1 januari 2026 leggen zij op hun verzoek deze rol neer. We evalueren dit in 2026 en bespreken dan ook of opnieuw een intern vertrouwenspersoon wordt aangesteld.

Medewerkersbijeenkomsten en DGW teamdag

In 2025 zijn 5 medewerkersbijeenkomsten georganiseerd. Collega's vertellen hier over hun resultaten en successen, we bespreken met elkaar wat er speelt, waar we aan werken of wat eraan komt en we informeren elkaar over actualiteiten. Daarnaast organiseert de personeelsvereniging regelmatig activiteiten. Van spelletjesavond tot samen bonbons maken.

In september hebben we de 2^e DGW teamdag gehouden. 's Ochtends trokken de medewerkers in teams op de fiets de wijken in waar ze een rondleiding kregen langs de woningen van DGW. 's Middags gingen de teams aan de slag in of bij de complexen. In overleg met de huurders en complexbeheerders was gekeken wat er het beste gedaan kon worden. Bijvoorbeeld Oud-Hollandse spelletjes of de klusbus. Ook de tweede DGW teamdag was een succes. Daarom wordt de DGW teamdag nu jaarlijks georganiseerd.

OR

Eind 2024 zijn er OR verkiezingen geweest en hebben 6 leden zitting in de OR. In de nieuwe samenstelling is de OR in 2025 betrokken geweest bij verschillende onderwerpen. Waaronder de keuze voor een nieuwe arbodienst en de actualisatie van de arbeidsvoorwaardelijke regelingen van DGW.



De Ondernemingsraad van DGW.

3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector

Wet regie volkshuisvesting

In 2025 is de regierol van de overheid in de volkshuisvesting verder versterkt. Met de (nog niet van kracht zijnde) Wet regie volkshuisvesting krijgen Rijk en gemeenten meer mogelijkheden om te sturen op woningbouw, woonruimteverdeling en de beschikbaarheid van sociale en betaalbare woningen. Doel hiervan is om de woningbouw te versnellen en beter aan te laten sluiten op de lokale en regionale woonopgaven.

Voor woningcorporaties betekent deze wet een stevigere inbedding van hun maatschappelijke opdracht. Lokale en regionale opgaven worden concreter vastgelegd in volkshuisvestingsprogramma's en woondeals, met duidelijke verwachtingen over aantallen woningen, doelgroepen en prijsklassen. Corporaties worden daardoor geacht hun investerings- en ontwikkelstrategieën nadrukkelijker af te stemmen op gemeentelijke prioriteiten. Dit vergroot de voorspelbaarheid van de volkshuisvestelijke opgaven, maar vraagt ook om scherpe keuzes binnen portefeuille- en assetmanagement.

Wet betaalbare huur

Daarnaast wordt er sinds 1 januari 2025 gehandhaafd op de Wet betaalbare huur. Deze wet breidt de huurprijsregulering uit naar een groter deel van de middenhuur en heeft als doel de betaalbaarheid van wonen te vergroten en excessieve huurprijzen te voorkomen. Voor de sector betekent dit een grotere nadruk op betaalbaarheid, maatschappelijke waarde en het zorgvuldig afwegen van investeringsbeslissingen binnen de financiële mogelijkheden.

De wet betaalbare huur heeft ook effect op de totstandkoming van de woningwaardering. De druk op de energieprestatie van een woning neemt toe. Na de invoering van de wet ontvangen woningen met energielabel A tot en met A++++ extra punten, terwijl woningen met label E, F of G juist minpunten krijgen. Deze waardering kan variëren van maximaal +10 WWS-punten tot -10 WWS-punten. Ook worden buitenruimtes zwaarder meegewogen.

4. Bestuursverklaringen

4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw

In 2025 hebben we de brief Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2024 ontvangen. In deze beoordeling is door de Aw gekeken naar:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2023).

De conclusie van het onderzoek is dat we over het verslagjaar 2024 voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat we voldoen aan de WNT-normen. Bij ons is geen sprake van overcompensatie en ten aanzien van de overige onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

4.2. Investeringsbesluiten

In 2025 zijn de volgende (des)investeringsbesluiten genomen:

- Westergo: 23 bungalows slopen en vervangen door 43 meergezinswoningen.
- Hovenbuurt: verduurzaming 98 woningen (hoogbouw).
- Nieuwbouwproject voor 16 zorgwoningen in het project St. Villa Eigenwijze.
- Nieuwbouwproject van 91 woningen voor het project AnnaPark.

4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeenten Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp in het bijzonder.

De directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft de jaarstukken 2025 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2025, op 25 juni 2026 goedgekeurd.

Mariëtte Heemskerk Directeur-bestuurder

4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen

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

5. Verslag van de Raad van Commissarissen

Het afgelopen jaar heeft De Goede Woning (DGW) zichtbaar voortgang geboekt met het vergroten van de woningvoorraad, ook buiten Zoetermeer. In Pijnacker-Nootdorp zijn de eerste 34 woningen opgeleverd. Daarnaast is in 2025 gestart met de bouw van fase 2 van nieuwbouwwijk WijCK, waarmee nog 133 woningen aan het bezit in Pijnacker-Nootdorp worden toegevoegd. Daarmee levert DGW een bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad in de regio.

2025 was tegelijk een scharnierjaar. Het was het laatste jaar van het ondernemingsplan 2022–2025 én het jaar waarin DGW samen met bewoners, medewerkers en partners het Koersplan 2026–2029 ‘Samen werken aan een (t)huis’ heeft opgesteld. Het koersplan is expliciet bedoeld als kompas: het geeft richting, maar houdt ruimte om bij te sturen als omstandigheden veranderen. In de RvC was de kernvraag hoe de maatschappelijke ambities haalbaar blijven als geld, mensen en tijd schaars zijn en externe onzekerheden (zoals beleid en rente) toenemen?

Begin 2025 is DGW gevisiteerd over de periode 2021–2024, uitgevoerd volgens de SVWN-methodiek. De visitatie focuste op drie opgaven: 1) de gebiedsaanpak Meerzicht, 2) nieuwbouw en doorstroming en 3) verduurzaming en bewonersreis. De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke waarde van DGW als ‘goed’: resultaten zijn beter dan op basis van de opgaven verwacht mag worden. Ook de maatschappelijke verankering is ‘goed’: DGW wordt gezien als een betrouwbare en flexibele samenwerkingspartner, gewaardeerd om bescheidenheid, oprechtheid en betrokkenheid.

Het is een uitkomst die de RvC herkent en onderschrijft. Tegelijk geeft het rapport verbeterpunten aan, die ook voor het toezicht relevant zijn. De commissie zegt: wees explicieter over DGW’s eigen aandeel in samenwerking (zodat ook partijen op afstand weten waarop DGW aanspreekbaar is), maak meer ruimte voor maatwerk en uitzonderingen, ga vaker met bewoners in gesprek zonder directe vastgoed-aanleiding en blijf investeren in communicatie en bereikbaarheid. De klantwaardering scoort goed en het aantal klachten is relatief laag, maar er zijn ook signalen dat mensen zich niet gehoord voelen en dat contacten op operationeel niveau stroef kunnen gaan. De commissie ziet dat DGW hieraan werkt (o.a. contact met klagers en aanpassing van werkwijze bij reparatieverzoeken), maar benadrukt dat het lang duurt voordat het beeld verbetert en dat terugkoppeling essentieel blijft. De RvC heeft de visitatie-uitkomsten in 2025 gebruikt als toetssteen bij het koersplan en bij het gesprek met de bestuurder over organisatieontwikkeling en dienstverlening.

5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder

Als onderdeel van de toezichthoudende taken heeft de Raad van Commissarissen (RvC) in 2025 in het bijzonder aandacht besteed aan en gevraagd voor de volgende zaken.

Nieuwbouw, verduurzaming en verplichtingen uit landelijke prestatieafspraken

Met het oog op de maatschappelijke opgave, de verplichtingen uit landelijke prestatieafspraken, de financiële haalbaarheid en de strategische prioriteiten heeft de RvC in 2025 met het bestuur besproken hoe DGW de beschikbare investeringsruimte verdeelt tussen nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Daarbij is niet alleen gekeken naar wat we willen we, maar ook naar wat verantwoord kan en wat moet.

Maatschappelijke keuze met lagere financiële rentabiliteit: Villa Eigenwijze

De RvC heeft het voorstel om Villa Eigenwijze (voor jongeren met een beperking) te realiseren besproken en goedgekeurd. De RvC heeft daarbij getoetst hoe de maatschappelijke meerwaarde zich verhoudt tot de financiële consequenties en de beheersbaarheid van risico’s. In de besluitvorming is aandacht besteed aan de onderbouwing van de businesscase en de manier waarop DGW de voortgang en kostenbeheersing monitort.

Scenariostudie toekomstbestendigheid en schaal

De RvC heeft in 2025 met het bestuur gesproken over de uitkomsten van een extern begeleide

scenariostudie. In deze studie stond de vraag centraal wat een toekomstbestendige organisatie nodig heeft om de volkshuisvestelijke meerwaarde te realiseren. Tegen de achtergrond van de ambities en de toenemende complexiteit van de opgave is gekeken naar verschillende samenwerkingsvormen en mogelijkheden voor schaalvergroting. De RvC heeft onder andere vragen gesteld over de strategische en organisatorische consequenties. De studie leidt niet tot koerswijzigingen op korte termijn. De RvC en het bestuur zetten dit gesprek in 2026 voort.

Ontwikkeling en positionering van de organisatie (inrichting, capaciteit, digitalisering/AI)

De RvC heeft in 2025 (opnieuw) stilgestaan bij de ontwikkeling en positionering van de organisatie. Een themabijeenkomst stond in het teken van inrichting, capaciteit en de rol van digitalisering/AI. De RvC heeft niet alleen gekeken naar de bijdrage aan kwaliteit, efficiency en dienstverlening, maar ook aandacht gevraagd voor randvoorwaarden zoals informatiebeveiliging, datakwaliteit, privacy en verandervermogen in de organisatie.

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid is een onderwerp dat blijvend aandacht vraagt. In 2025 heeft de RvC dit onderwerp besproken vanuit de vraag welke signalen DGW ontvangt (huurdersorganisatie, klachten, contactmomenten) en hoe het bestuur daar systematisch van leert. In de 2025 zijn verschillende verbeteracties ingezet op dienstverlening en communicatie.

Begrotingsdocumenten 2026

In december 2025 heeft de RvC de begrotingsdocumenten 2026 goedgekeurd. Deze omvatten onder meer het jaarplan, de begroting 2026, de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjarenprognose tot en met 2035. De doelstellingen in het jaarplan zijn afgeleid van de strategische prioriteiten en resultaatgebieden, zoals opgenomen in het Koersplan 2026-2029 'Samen werken aan een (t)huis'. De RvC heeft bij de begrotingsbehandeling getoetst of de plannen financieel haalbaar zijn en de belangrijkste risico's voldoende zijn onderkend. Daarbij is ook aandacht besteed aan de wijze waarop DGW ruimte houdt om bij gewijzigde omstandigheden keuzes te kunnen herijken.

Jaarstukken 2024

Op basis van het advies van de Auditcommissie heeft de RvC de jaarrekening 2024 vastgesteld, het voorstel tot resultaatbestemming goedgekeurd en decharge verleend aan de bestuurder voor het in 2024 gevoerde beleid. In de behandeling van de jaarstukken heeft de RvC vastgesteld dat DGW de financiële huishouding goed op orde heeft. De jaarrekeningcontrole over 2024 is uitgevoerd door KPMG onder OOB-regime (Organisatie van Openbaar Belang). Dit regime is gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant, de kwaliteit van de controle en verzaamd toezicht op accountantsorganisaties.

Interimcontrole en managementletter

De controle op de jaarstukken 2025 wordt ook uitgevoerd door KPMG. De Auditcommissie en de RvC hebben in het najaar van 2025 met de accountant gesproken over de bevindingen van de interimcontrole aan de hand van de managementletter. Hierbij is onder meer gesproken over de berekening van de beleidswaarde met het oog op aanstaande veranderingen in methodiek. Ook het auditplan is besproken. De RvC heeft daarbij vastgesteld dat het bestuur de aandachtspunten die door KPMG naar voren werden gebracht herkende en dat goede afspraken over de opvolging daarvan zijn gemaakt.

Actualisatie governance documenten

In de laatste vergadering van 2025 heeft de RvC de geactualiseerde governance documenten vastgesteld volgens de daarvoor afgesproken beleidscyclus. De RvC heeft daarbij aandacht gehad voor actualiteit, consistentie en rolzuiverheid (wat hoort bij bestuur, wat bij toezicht) en voor de praktische toepasbaarheid in de organisatie.

Compliance & Risicomanagement

De RvC heeft ook in 2025 aandacht besteed aan de operationele, strategische en frauderisico's. In dat kader zijn onder meer risico's besproken die op dit moment voor veel corporaties bepalend zijn, zoals cybersecurity en bouwkostenontwikkeling. De RvC heeft hierbij getoetst of risico's voldoende

zichtbaar zijn gemaakt, de beheersmaatregelen passend zijn en hoe het bestuur hierover periodiek rapporteert. De RvC heeft daarnaast aandacht besteed aan de inrichting van de tweede lijn en de borging van onafhankelijkheid binnen control, risk en compliance, zodat signalering en toetsing voldoende scherp en onafhankelijk kunnen plaatsvinden.

5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur

De RvC vindt het belangrijk om beeld te krijgen van de dagelijkse praktijk van DGW en om zichtbaar te zijn binnen en buiten de organisatie. De RvC is bijvoorbeeld aanwezig bij vieringen van een hoogste punt en de start of oplevering van een nieuw complex. Daarnaast sluiten leden van de RvC aan bij gelegenheden voor medewerkers van De Goede Woning, zoals het Paasontbijt of de Kerstborrel.

Contact met de Ondernemingsraad

De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond en gesprekken met de Ondernemingsraad. Daarnaast heeft de RvC jaarlijks ook een gesprek met de Ondernemingsraad, waarbij de bestuurder niet aanwezig is.

Jaarlijkse gesprekken Audit, Risk en Compliance-officer en Manager Financiën & ICT

De Raad voert jaarlijks ook gesprekken met de Manager Financiën & ICT en met de Audit, Risk en Compliance-officer buiten aanwezigheid van de bestuurder. Deze gesprekken zijn bedoeld om onafhankelijk signalen te ontvangen over interne beheersing, financiële sturing en risico's. In deze gesprekken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die aanleiding geven tot verdere actie.

Contacten met huurdersorganisatie

De beide huurderscommissarissen van de RvC zijn jaarlijks aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging. Ook spreekt de voltallige Raad jaarlijks met HUIB over de algemene gang van zaken en de samenwerking met de organisatie in het algemeen en de bestuurder in het bijzonder.

5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder

Invulling bestuur en benoemingstermijn

Het bestuur van DGW bestaat uit de statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk. Zij is in 2018 voor het eerst benoemd en daarna herbenoemd per 1 januari 2022. In 2025 heeft de RvC besproken welk type leiderschap de organisatie nodig heeft om het koersplan waar te maken en besloten om Mariëtte Heemskerk per 1 januari 2026 te benoemen voor een derde termijn. De Aw heeft hier in oktober 2025 een positieve zienswijze voor afgegeven. De directeur-bestuurder heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder is door de RvC vastgesteld conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde 'staffel'). De bezoldiging voor de bestuurder bedroeg in 2025 € 205.501.

Jaarlijks toetsen de RvC en de externe accountant of de bezoldiging binnen de WNT-kaders past. De totale honorering is conform de maximale honorering in de van toepassing zijnde klasse F van de WNT en toepasselijke staffel.

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder vervulde in 2025 een onbezoldigde nevenfunctie als penningmeester en lid van het dagelijks bestuur bij SVH. De bestuurder heeft geen andere nevenfuncties.

Geen andere topfunctionaris

Binnen DGW is in 2025 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

PE-punten

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2025 28,5 PE-punten. Deze punten zijn ontvangen voor opleidingen, seminars en bijeenkomsten gericht op persoonlijke ontwikkeling, leiderschap en cultuur en samenwerken.

5.4. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

In augustus 2025 heeft de voorzitter van de RvC zijn functie om persoonlijke redenen neergelegd. De vice-voorzitter heeft vanaf dat moment het voorzitterschap waargenomen, tot het einde van zijn tweede termijn op 31 december 2025. Vanaf 1 januari 2026 is Willem Peter de Ridder voorzitter van de RvC. In 2025 zijn twee nieuwe commissarissen geworven, namelijk John Koster (tevens huurderscommissaris) en Ernst van der Putten.

In het schema hieronder is meer informatie opgenomen over de leden van de RvC in 2025.

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de uitgangspunten van de beroepsregel van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) waarin de maximale bezoldiging ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT is toegestaan. De leden van de Raad ontvangen geen andere vaste vergoedingen, zoals reiskosten.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

Samenstelling RvC in 2025						
Naam	Functie in RvC	Termijn	Commissie	(neven)functies	PE-punten	Bezoldiging
Harrie Bosch	Voorzitter	April 2020 benoemd in eerste termijn, april 2024 benoemd in tweede termijn. Afgetreden in augustus 2025.	Selectie- en remuneratiecommissie (lid)	Voorzitter VvE-bestuur De Marktmeesters Utrecht (eigen woning)	3	€ 15.450
Karel Sant	Vice-Voorzitter, waarnemend voorzitter augustus 2025 tot december 2025, Huurderscommissaris	Januari 2018 benoemd in eerste termijn, januari 2022 benoemd in tweede termijn tot 31 december 2025.	Investeringscommissie (voorzitter tot september, daarna lid)	- Directeur/eigenaar Ka-Sa Holding B.V. (mede) bestuurder/eigenaar van WoH (The World is Our Home) B.V. (mede) initiator van The Next Level, houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra. - Lid Raad van Toezicht SHS (Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting).	7	€ 19.570
Cynthia Sewbalak	Lid, Huurderscommissaris	Maart 2020 benoemd in eerste termijn, maart 2024 benoemd per tweede termijn tot maart 2028.	Selectie- en remuneratiecommissie (voorzitter), investeringscommissie (lid)	- Directeur eigenaar van CRS Consultancy BV - Mede-eigenaar Tepron B.V. - Lid Raad van Toezicht Stichting Iedereen een meester.	9	€ 16.480
Willem Peter de Ridder	Lid	April 2021 benoemd in eerste termijn, april 2025 benoemd in tweede termijn tot april 2029.	Auditcommissie (voorzitter)	- Directeur Futures Studies - Voorzitter Raad van Commissarissen, Boekestijn Transport Holding - Voorzitter Raad van Commissarissen, Woningstichting Nieuwkoop - Lid Raad van Toezicht, Hartekamp Groep - Voorzitter Raad van Toezicht, Stedelijk Gymnasium Leiden - Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid	5	€ 16.480
Suzan Willems	Lid	Oktober 2022 benoemd in eerste termijn. Per oktober 2026 benoembaar in tweede termijn.	Auditcommissie (lid), investeringscommissie (voorzitter vanaf september)	- Programmadirecteur Erasmus MC Rotterdam - Lid raad van toezicht Tante Louise	5	€ 16.480

5.5. Over besturen en toezichthouden

Taken en verantwoordelijkheden

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

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

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

Werkwijze

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

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

Aantal vergaderingen

In 2025 heeft de Raad vier reguliere vergaderingen met de bestuurder gehouden. Voorafgaande aan de reguliere vergadering kwam de Raad telkens bijeen in een vooroverleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast is er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant, de manager FA & ICT en de audit-, risk- en compliance officer. Voorts hebben overleggen plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en huurdersvereniging HUIB. De Raad heeft daarnaast bijeenkomsten gehouden over de invulling van de Raad door het vertrek van de voorzitter.

Auditcommissie

In de Auditcommissie hadden in 2025 Willem Peter de Ridder (voorzitter) en Suzan Willems (lid) zitting.

In 2025 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren: de managementletter, het accountantsverslag, de jaarstukken over 2024 en de begrotingsdocumenten 2025 van De Goede Woning. Ook de kadernota, het interne controleplan, ICT-ontwikkelingen en risicomanagement vormden gespreksonderwerpen.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit Cynthia Sewbalak (voorzitter) en Harrie Bosch (lid) en na augustus 2025 uit Cynthia Sewbalak (voorzitter) en Karel Sant (lid).

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

- Maart 2025: beoordeling 2024 en doelstellingengesprek 2025
- Oktober 2025: voortgangsgesprek
- Maart 2026: beoordelingsgesprek jaar 2025 en doelstellingengesprek 2026

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

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

Investeringscommissie

De Investeringscommissie bestaat uit Karel Sant (voorzitter) en Cynthia Sewbalak (lid) en na augustus 2025 uit Suzan Willems (voorzitter), Cynthia Sewbalak (lid) en Karel Sant (lid). De commissie is in 2025 driemaal bijeengewoest.

Permanente educatie

De Raad heeft in 2025 diverse opleidingen en trainingen gevolgd. In het schema is het totaal aantal behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2024 heeft zonder externe begeleiding plaatsgevonden. Tijdens de evaluatie is stilgestaan bij het functioneren van de leden in de Raad en in haar commissies. Daarbij wordt ook de onderlinge samenwerking en die met de directeur-bestuurder besproken. Ook wordt ingegaan op het toezicht houden op netwerken als Raad.

Lidmaatschappen

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

Kritisch en onafhankelijk

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

5.6. Verklaring van de RvC

De Raad bedankt de bestuurder en alle medewerkers van De Goede Woning van harte voor hun inzet in 2025. Er zijn complimenten voor de wijze waarop zij hun werk hebben verricht in een complex speelveld, mede uitdagend wegens de grote opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Zo heeft De Goede Woning ook afgelopen jaar invulling gegeven aan haar volkshuisvestelijke taak en bijgedragen aan de realisatie van ons ondernemingsplan Samen werken aan Wonen. Dit verslag is 25 juni 2026 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Willem Peter de Ridder (voorzitter)
Cynthia Sewbalak (vice-voorzitter)
Suzan Willems
John Koster
Ernst van der Putten

6. Financiën en verbindingen

6.1. Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. Onze solvabiliteit en financiële continuïteit is eind 2025 goed. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Een belangrijk element hierin is afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden. De van de Aw ontvangen Toezichtbrief 2025 is toegelicht bij 2.3. De conclusie van de Beoordeling Rechtmatigheid door de Aw is toegelicht bij 4.1.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de beleidswaarde

In de jaarrekening wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Beleidswaarde.

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Wij maken gebruik van de basis-variant van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De laatste actualisatie kent als peildatum 31-12-2025 en is uitgebracht op 15-03-2026. Op basis van deze versie stijgt de marktwaarde van ons bezit met 3,8% (€ 52 mln.).

Het verloop is als volgt:

Item	Bedrag (€ x 1 mln.)
Voorraad mutaties	23
Vastgoedgegevens aanpassingen	70
Methodische wijzigingen handboek	1
Validatie markthuurlen en disconteringsvoet	62
Marktontwikkelingen	-/- 104
Totaal	52

De voorraadmutaties betreffen voornamelijk de oplevering van 119 en de verkoop van 8 woningen. Bij de Vastgoedgegevens is de toename vooral het gevolg van een hogere contractuur, de maximale huur en WOZ- waarde. Bij de marktontwikkelingen is de afname hoofdzakelijk toe te schrijven aan de aanpassing van de disconteringsvoet.

Per 31 december 2025 is in totaal € 963 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2024: € 935 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze

mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 818 mln. (2024: € 719 mln.).

Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidswaarde

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

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

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

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

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde is € 825 mln. (2024: € 728 mln.) voor DAEB en niet-DAEB samen. Uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde is de beleidswaarde 42% hiervan (2024: 47%)

Bij de beleidswaarde wordt, naast een voorgeschreven disconteringsvoet, rekening gehouden met de volgende beleidskeuzes:

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

6.2. De financiële positie

Historie over de afgelopen vijf jaar

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

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2025	2024	2023	2022	2021
Inkomsten (exclusief vergoedingen ssk)	50	49	47	46	45
Kosten					
Verhuur- en beheer, overige kosten	10	7	7	7	8
Onderhoud	23	22	16	15	17
Belasting & verzekeringen	3	3	3	2	2
Heffingen overheid	0	0	0	4	5
Rentelasten	4	4	3	3	3
Totaal kosten	40	36	29	31	35
Operationeel resultaat voor VPB	10	13	18	15	10
Verkopen	1	1	0	1	4
Waardeveranderingen vastgoed	3	152	16	97	112
VPB	-2	-3	-4	-3	-1
Resultaat na VPB	12	163	30	110	125

Samenvatting inkomsten en uitgaven

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat een redelijk stabiel karakter heeft.

De schommelingen zijn voornamelijk toe te schrijven aan fluctuaties in het onderhoud.

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

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

Prognose voor de komende vijf jaar

De onderstaande cijfers, op basis van de dPi 2026-2030, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Kasstromen 2026 tot en met 2030

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2026	2027	2028	2029	2030
Inkomsten (exclusief vergoedingen ssk)	56	59	61	65	67
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	12	12	13	13	14
Onderhoud	23	25	23	21	24
Belastingen & verzekeringen	3	3	3	4	4
Heffingen overheid	0	0	0	1	1
Rentelasten	5	8	11	13	13
Totaal	43	48	50	52	56
Operationeel resultaat voor VPB	13	11	11	13	11
(Des)investeringen					
Verkoop	7	7	10	14	12
Nieuwbouw	-27	-26	-46	-27	-29
Bestaand bezit	-55	-72	-25	-1	-1
Sloop	-1	0	0	0	-1
Totaal	-76	-91	-61	-14	-19
VPB	-3	-3	-3	-3	-5
Mutatie financiering/geldmiddelen	-66	-83	-53	-4	-13

Bovenstaande cijfers laten zien dat ook het verwachte operationeel resultaat stabiel is. De rentelasten laten een duidelijke stijgende trend zien als gevolg van de oplopende leningenportefeuille voor de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit effect wordt extra versterkt door de hogere renteverwachting in de toekomst. Ons verkoopbeleid is in 2023 opnieuw tegen het licht gehouden en waar gewenst bijgesteld. In de MJB is met het meest waarschijnlijke scenario rekening gehouden.

De ratio's waarmee wij (en Aw / WSW) toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd, voldoen in deze periode aan de gestelde normen. Wij hanteren geen eigen grenzen boven op de normen. Duidelijk waarneembaar is de afnemende ruimte tot aan de gestelde grenzen (normen) als gevolg van met name de verduurzaming (investering) in ons bestaand bezit.

Ratio's 2026 tot en met 2030

DPI						
Kengetallen DAEB	Norm	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	≥1,4	2,8	1,9	1,7	1,7	1,4
LTV Beleidswaarde	≤70%	46%	57%	63%	61%	62%
Solvabiliteit Beleidswaarde	≥30%	50%	41%	37%	37%	36%
Dekkingsratio Marktwaaarde	≤70%	20%	24%	27%	26%	26%
Onderpandratio WSW marktwaaarde (D+ND)	≤70%	16%	20%	24%	23%	24%

Hierbij dient bedacht te worden dat de ratio's in de dPi berekend zijn met het handboek modelmatig waarden versie 2024 omdat op dat moment het handboek 2025 nog niet beschikbaar was. In de jaarrekening is het niveau van de markt- en beleidswaarde ultimo 2025 respectievelijk circa 7% lager en 12% lager dan in de dPi. De belangrijkste oorzaak is het gebruik van het handboek 2025 versus die van 2024 bij de MJB.

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 155 mln. uit te geven. Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 154 mln. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit gedurende bovenstaande prognoseperiode kunnen deels worden gefinancierd uit de operationele kasstromen en de verkopen. Aan het eind van de prognoseperiode (2030) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 218 mln. tot een niveau van rond de € 453 mln.

Mutaties in het vermogen

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

Begin 2025 is ons vermogen € 1.165 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 10 mln. De opbrengst verkopen is € 1 mln. De vermogensmutaties zijn € 3 mln. positief. De VPB last is totaal € 2 mln., waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 12 mln. positief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen, waarmee eind 2025 ons vermogen uitkomt op € 1.177 mln.

6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2026 t/m 2035

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

- 1: lagere huurinkomsten
- 2: hogere kosten
- 3: hogere rentelasten
- 4: wettelijk minimum verduurzamingsmaatregelen

Scenario 1: lagere huurinkomsten

In dit scenario hebben we het effect berekend van een huurbefriezing in 2026 en 2027.

Het effect van een huurbefriezing gedurende twee jaar kan in latere jaren niet worden ingehaald. De lagere inkomsten in toekomstige jaren zorgt voor een daling van de ICR in 2030 met circa 0,25. Hierdoor komen we onder de grens uit in 2030 en dat blijft dan ook zo gedurende de gehele periode van 10 jaar. Dit betekent dat we of iets meer woningen moeten verkopen of onze beoogde investeringen iets naar beneden moeten bijstellen.

Scenario 2: hogere kosten

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

De grens ligt op ongeveer 0,8% extra aan bouw- en onderhoudskosten stijging boven op de reeds ingerekende stijgingen. Door de hogere uitgaven moeten we meer lenen en stijgen de rentelasten (ICR). Meer leningen verslechtert uiteraard ook de LTV en de SOL. Het effect op de ICR is wat minder dan in Scenario 1. Het effect op de LTV en de SOL is zichtbaar meer.

Scenario 3: hogere rentelasten

In dit derde scenario berekenen we het effect van hogere rentelasten. Ten opzichte van het

basisscenario gaan we na hoeveel gedurende 5 jaar de rente hoger kan zijn, alvorens de ratio's worden overschreden.

De grens ligt hier op circa 0,3% extra rentestijging ten opzichte van het basisscenario. Voor de extra rentelast moet extra worden geleend. Doordat ons Treasurybeleid erop gericht is om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen, werken de effecten van een hogere rente gelukkig langzaam door in de tijd. Maar wanneer een hoge rente lang aanhoudt, is de impact groot.

Scenario 4: wettelijk minimum

Als we kijken naar de afspraken in de NPA dan blijkt dat we op schema liggen met hetgeen er van ons (ons deel) verwacht wordt. Er zijn in deze MJB geen materiele ingrepen opgenomen die verdergaan dan het wettelijk minimum en/of de afspraken die zijn gemaakt in de NPA. Om deze reden is dit scenario niet uitgewerkt.

Voldoende middelen voor onderhoud beschikbaar

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

Geen overtollige middelen aanwezig

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

Financiële risico's afdoende afgedekt

De financiële gevolgen van nieuwbouw, onderhouds- en beheersactiviteiten zijn becijferd en verwerkt in de Meerjarenbegroting 2026-2035. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

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

Vennootschapsbelasting

De aangiften t/m het jaar 2023 zijn ingediend en de aanslagen zijn definitief opgelegd t/m het jaar 2021. Met de Belastingdienst is een VSO afgesloten t/m ultimo 2030 inzake de hoogte van de voorziening groot onderhoud totdat er een uitspraak is van de Hoge Raad. Tegen de definitieve aanslag 2020 is, ter behoud van rechten, pro-forma bezwaar gemaakt inzake het standpunt om te kunnen afschrijven op niet-geïntegreerde zonnepanelen en tegen de hoogte van de belastingrente.

6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2025 totaal 8 woningen verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. Dit betreft 6 huurwoningen uit onze Daeb-tak en 2 woningen uit onze niet-Daeb-tak. De woningen zijn minimaal verkocht voor $\geq 90\%$ van de marktwaaarde of WOZ-waarde.

Voor het beleid met betrekking tot het bezwaren van onroerend goed wordt verwezen naar de vermelding van de zekerheden in de toelichting op de balans.

6.5. Verbindingen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. Wij hebben in 2025 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)

Samen met Stedelink en Vidomes, beide statutair gevestigd in Delft, werken wij sinds 2000 samen in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer. Deze stichting heeft als taak om de van de gemeente Zoetermeer overgenomen woonwagens en standplaatsen te beheren. Het beheer en de administratie zijn ondergebracht bij Nijbod uit Eindhoven. Wij hebben in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer een minderheidsbelang van twee zevende. SWZ stelt een eigen jaarverslag op. Het aandeel in het jaarresultaat (op basis van de conceptjaarrekening) van de stichting is in 2025 € 45.035 negatief.

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

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

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Kengetallen

	2025	2024	2023	2022
AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE				
- Woningen en woongebouwen:	6.388	6.293	6.298	6.174
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	187	187	187	187
- Garages en Parkeerplaatsen	18	15	15	15
- Bedrijfsruimten	9	10	10	10
Totaal	6.602	6.505	6.510	6.386

BALANS EN WINST- EN-VERLIESREKENING (x€ 1.000)

- Eigen Vermogen	1.176.596	1.164.938	1.002.311	972.442
- Huuropbrengst	50.372	47.855	46.303	45.456
- Operationeel resultaat (1)	9.990	12.519	20.191	15.150
- Jaarresultaat	11.657	162.627	29.870	109.592

VERHUUR EN INCASSO

- Toewijzing BTIV-doelgroep	99%	100%	98%	99%
- Toewijzing EU-norm	100%	99%	98%	99%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	671	639	606	604
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	4,5%	5,3%	2,6%	2,6%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	4,8%	4,9%	5,7%	5,4%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	1,04%	1,00%	0,79%	0,66%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	1,61%	1,01%	1,20%	0,51%

ONDERHOUD

- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	762	756	613	638
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	9.472	11.371	11.815	9.938
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	2.293	1.781	802	985

PERSONEEL

Personeelsbezetting einde boekjaar:

- Medewerkers (incl. vacatures)	83	78	79	79
- Formatieplaatsen (inclusief vacatures)	77	72	71	71

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	2025	2024	2023	2022
FINANCIELE CONTINUITEIT				
- Marktwaaarde per woning	221.826	216.974	189.044	185.420
- Eigen vermogen per woning	182.872	183.831	158.043	158.198
- ICR (conform AW/WSW)	2,3	3,1	5,6	3,8
- Solvabiliteit obv marktwaaarde	80%	83%	83%	82%
- Solvabiliteit obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	55%	65%	58%	59%
- LTV obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	39%	31%	38%	37%
- Dekkingsratio obv marktwaaarde (conform AW/WSW)	15%	13%	14%	16%
- Onderpandsratio WSW	10%	7%	7%	8%
- Rentepercentage leningen gemiddeld	2,0%	2,0%	1,7%	1,6%
- Cash-flow per woning	1.524	1.924	3.143	2.454

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

2 Huurachterstand zittende huurders

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

Jaarrekening

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Balans per 31 december 2025
(na voorstel resultaatverdeling)

			31-12-2025	31-12-2024
			€	€
Activa				
Vaste activa				
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB Vastgoed in exploitatie	1	1.395.904.959	1.343.579.012	
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie		31.326.533	31.385.868	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2	28.533.961	22.514.484	
			1.455.765.453	1.397.479.364
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			3.029.936	3.177.756
Viottende activa				
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	3	925.978	743.049	
Overheid	4	1.577.081	5.600	
Overige vorderingen	5	79.434	122.094	
Overlopende activa	6	706.920	2.638.199	
			3.289.413	3.508.942
<u>Liquide middelen</u>	7		2.551.357	1.257.149
			<u>1.464.636.159</u>	<u>1.405.423.211</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
Passiva					
Eigen vermogen	8				
Herwaarderingsreserve		963.232.555		934.797.395	
Overige reserves		<u>213.363.230</u>		<u>230.140.894</u>	
		1.176.595.785		1.164.938.289	
Voorzieningen					
Latente belastingverplichtingen	9	4.991.676		5.805.905	
Overige voorzieningen	10	<u>31.075.871</u>		<u>23.226.222</u>	
		36.067.547		29.032.127	
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	11	236.780.967		200.348.668	
Overige schulden	12	<u>47.324</u>		<u>47.524</u>	
		236.828.291		200.396.192	
Kortlopende schulden	13				
Schulden aan overheid		15.345		2.790	
Schulden aan leveranciers	14	8.717.418		4.876.010	
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	15	2.181.890		1.896.883	
Overige schulden	16	1.074.999		1.580.763	
Overlopende passiva	17	<u>3.154.884</u>		<u>2.700.157</u>	
		15.144.536		11.056.603	
		<u>1.464.636.159</u>		<u>1.405.423.211</u>	

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	18	50.371.780	47.854.859
Opbrengsten servicecontracten	19	3.133.376	4.003.627
Lasten servicecontracten	20	-3.541.180	-4.148.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	21	-4.349.139	-4.054.007
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-25.351.086	-21.923.848
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-3.233.000	-3.093.160
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.030.751	18.639.385
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24	3.667.741	2.168.090
Toegerekende organisatiekosten	25	-19.018	-14.275
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.774.107	-1.441.172
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		874.616	712.643
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	-26.332.574	-25.942.506
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	27	28.923.386	178.672.804
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.590.812	152.730.298
Opbrengsten overige activiteiten	28	979.778	978.520
Kosten overige activiteiten	29	-349.313	-130.126
Netto resultaat op overige activiteiten		630.465	848.394
Overige organisatiekosten	30	-2.555.941	-2.570.497
Leefbaarheid	31	-1.347.317	-1.099.900
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	124.038	206.879
Rentelasten en soortgelijke kosten	33	-4.094.416	-3.704.383
Financiële baten en lasten		-3.970.378	-3.497.504
Resultaat voor belastingen		13.253.008	165.762.819
Belastingen	34	-1.595.512	-3.135.360
Resultaat na belastingen		11.657.496	162.627.459

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025 €	2024 €
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huur zelfstandige huurwoningen	49.047.057	46.496.677
Huur intramuraal	1.237.283	1.187.459
Huur maatschappelijk onroerend goed	128.410	121.082
Huur bedrijfsmatig onroerend goed	68.400	75.977
Huur parkeren	13.531	10.852
Vergoedingen	3.439.484	3.302.905
Overige bedrijfsontvangsten	913.161	978.281
Ontvangen interest	105.148	17.375
Saldo ingaande kasstromen	54.952.474	52.190.608
<u>Operationele uitgaven</u>		
Betalingen aan werknemers	-6.307.030	-5.326.548
Onderhoudsuitgaven	-23.229.471	-19.554.357
Overige bedrijfsuitgaven	-11.079.901	-11.194.724
Betaalde interest	-3.982.615	-3.483.755
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-65.013	-58.971
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-287.284	-206.629
Vennootschapsbelasting	-5.038.995	-5.209.814
Saldo uitgaande kasstromen	-49.990.309	-45.034.798
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.962.165	7.155.810
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.667.742	2.169.543
Ontvangsten uit materiële vaste activa	3.667.742	2.169.543
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	-10.686.386	-14.294.022
Verbeteruitgaven	-11.438.874	-1.323.180
Turnkey Nieuwbouw	-21.654.727	-10.366.314
Investerings overig	-55.710	-14.615
Totaal verwerving van materiële vaste activa	-43.835.697	-25.998.131
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-40.167.955	-23.828.588
<u>In- en uitgaande kasstroom FVA</u>		
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-40.167.955</u>	<u>-23.828.588</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	48.890.725	18.500.000
Opname uit geborgde variable hoofdsom lening	20.200.000	7.900.000
Aflossing geborgde leningen	-16.890.725	-6.000.000
Aflossing geborgde variabele hoofdsom lening	<u>-15.700.000</u>	<u>-7.900.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>36.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Mutatie van geldmiddelen	<u>1.294.210</u>	<u>-4.172.778</u>
Verloop geldmiddelen		
Saldo aan het begin van de periode	1.257.149	5.429.927
Mutatie	<u>1.294.208</u>	<u>-4.172.778</u>
Saldo aan het einde van de periode	<u>2.551.357</u>	<u>1.257.149</u>

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor woningcorporaties. Indien verplicht voorgeschreven wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten.

Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Presentatiewijziging

Met ingang van het boekjaar 2025 wordt de jaarrekening opgesteld na resultaatbestemming. Deze wijziging kwalificeert als een presentatiewijziging en heeft geen invloed op de omvang van het resultaat of het eigen vermogen. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast om de vergelijkbaarheid te bevorderen.

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

Stichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

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

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

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van het gehele bezit gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2025 gepubliceerde concepthandboek 2025 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 15 maart 2026 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Onderhoud en verbetering

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

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Beleidswaarde

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom-genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

Eigen vermogen

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

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

Voorzieningen

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

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

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

Voorziening latente belastingen

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

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

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

Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Stichting De Goede Woning een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door de Belastingdienst worden geheven.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Personeelsbeloningen

Nederlandse pensioenregeling

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

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

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

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

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

Ultimo 2025 (en 2024) waren voor Stichting De Goede Woning geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Stichting De Goede Woning, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeelsbeloningen

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Stichting De Goede Woning verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, en winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

Latente belastingen

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Bepaling reële waarde

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

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

Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

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

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

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

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar opgenomen.

Uitgangspunten

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

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

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

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

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

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Toelichting op de balans

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

	DAEB Vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
	€	€	€	€
Stand per begin boekjaar				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	422.493.568	420.722.749	25.733.185	25.896.314
Cumulatieve herwaarderingen	928.899.164	760.459.301	5.898.231	2.651.406
Cumulatieve waardeveranderingen	-7.813.720	-10.439.916	-245.548	-373.080
Boekwaarde per begin boekjaar	1.343.579.012	1.170.742.134	31.385.868	28.174.640
Mutaties				
Investerings - herclassificatie van IE naar IO	-	1.087.532	-	-
Investerings - initiële verkrijgingen	-6.917	20.209	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	31.639.315	-	1.078.004	-
Investerings - lopende verduurzaming	14.678.852	943.628	-	-
Investerings - overboeking van overlopende activa tbv verduurzaming	898.052	168.156	-	-
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-860.285	-327.868	-621.666	-283.977
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-1.011.602	-699.310	-280.554	-130.017
In mindering gebracht van de voorziening tbv verduurzaming	-15.419.008	-1.111.784	-	-
Aanpassing marktwaarde	22.407.540	172.756.315	-235.119	3.625.222
Saldo mutaties	52.325.947	172.836.878	-59.335	3.211.228
Stand per einde boekjaar				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468.963.423	422.493.568	26.068.674	25.733.185
Cumulatieve herwaarderingen	957.773.630	928.899.164	5.458.924	5.898.231
Cumulatieve waardeveranderingen	-30.832.094	-7.813.720	-201.065	-245.548
Boekwaarde per einde boekjaar	1.395.904.959	1.343.579.012	31.326.533	31.385.868

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Uitgangspunten marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende bandbreedte voor de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

	2025	2024
Woongelegenheden EGW	4,74%-6,92%	4,92%-6,23%
Woongelegenheden MGW	5,19%-7,26%	5,13%-6,44%
Extramuraal vastgoed	7,99%-8,62%	7,67%-8,30%
Intramuraal vastgoed	8,39%-9,23%	8,07%-8,91%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,40%-9,61%	9,08%-9,91%
Parkeergelegenheden	7,91%-8,00%	7,59%-7,68%

Complexindeling:

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

Mutatie marktwaarde	Type wijziging (x € 1.000)		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2024	1.343.579	31.385	1.374.964
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)	22.689	153	22.842
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)	68.695	1.229	69.924
Methodische wijzigingen handboek en software	729	-	729
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingswijziging)	61.409	1.095	62.504
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-101.355	-2.536	-103.891
Marktwaarde 31-12-2025	<u>1.395.746</u>	<u>31.326</u>	<u>1.427.072</u>

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

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

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

	2025 Beleidswaarde	2025 Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur Gemiddelde streefhuur € 746 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 1.073 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.781 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex conform handboek modelmatig waarderen Gemiddeld € 1.717 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.100 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 1.139 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 1,7 mln. aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 4,74% tot 7,26%.

Specificatie beleidswaarde

Specificatie beleidswaarde	2025 (x € 1 mln.)	2024 (x € 1 mln.)
DAEB TI	577	625
Niet-DAEB TI	25	22
Totaal	602	647

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. Uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	€ 34,8 mln. hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 25,0 mln. hoger
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 12,5 mln. lager

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het DAEB- bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Stand per begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	37.419.785	11.104.785
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.905.301	-10.175.407
Boekwaarde per begin boekjaar	22.514.484	929.378
Mutaties		
Investeringen	34.624.729	27.350.198
Overboeking van projectontwikkelingskosten	435.760	52.336
Overboeking naar In Exploitatie (aanschafwaarde)	-32.717.310	-
Herclassificatie aanschafwaarde IO naar IE	-	-1.087.532
Herclassificatie voorziening IO naar IE	-	863.741
Naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	-2.910.542	-5.241.969
Mutatie waardevermindering	-164.124	-351.668
Mutatie voorziening oplevering nieuwbouw	6.750.964	-
Saldo mutaties	6.019.477	21.585.106
Stand per einde boekjaar		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.762.964	37.419.785
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.229.003	-14.905.301
Boekwaarde per einde boekjaar	28.533.961	22.514.484

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 308.658 (2024: € 111.674) aan bouwrente geactiveerd en € 609.863 (2024: € 619.949) aan opslag algemene kosten.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Materiële vaste activa

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.849.996	5.696.313
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.672.240	-2.332.437
Boekwaarde per begin boekjaar	3.177.756	3.363.876
Mutaties		
Investerings	55.867	21.995
Desinvesteringen	-323.151	-868.312
Afschrijvingen op desinvesteringen	322.851	864.055
Afschrijvingen op investeringen	-203.387	-203.858
Saldo mutaties	-147.820	-186.120
Stand per einde boekjaar		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.582.712	4.849.996
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.552.776	-1.672.240
Boekwaarde per einde boekjaar	3.029.936	3.177.756

Afschrijvingen

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

Afschrijvingsperiode

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

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen zijn overwegend kortlopend van aard.

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<u>3 Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren - zittende huurders	676.772	501.548
Huurdebiteuren - vertrokken huurders	633.766	583.311
	1.310.538	1.084.859
Voorziening wegens oninbaarheid	-384.560	-341.810
	925.978	743.049

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 2,60% van de nettojaarhuur (2024: 2,27%)

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Boekwaarde per 1 januari	341.810	371.893
Dotatie	130.280	13.246
Onttrekking	-87.530	-43.329
Stand per 31 december	384.560	341.810

4 Overheid

Vennootschapsbelasting	1.568.878	-
Subsidie	8.203	5.600
	1.577.081	5.600

5 Overige vorderingen

Debiteuren/vordering VvE's/overig	81.434	124.094
Voorziening overige debiteuren	-2.000	-2.000
	79.434	122.094

6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	24.737	1.547.766
Overige overlopende activa	682.183	1.090.433
	706.920	2.638.199

7 Liquide middelen

Rabobank rekening courant	71.002	93.293
BNG rekening courant	2.477.638	1.161.184
Rabobank spaarrekeningen	2.717	2.672
	2.551.357	1.257.149

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Passiva

8 Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	934.797.395	230.140.894	1.164.938.289
Toevoeging resultaat	-	11.657.496	11.657.496
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	47.061.751	-	47.061.751
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.334.435	-	-17.334.435
Mutatie herwaardering	-	-28.435.160	-28.435.160
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.292.156	-	-1.292.156
Stand per 31 december 2025	963.232.555	213.363.230	1.176.595.785

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

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2025 toe te voegen aan de reserves.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2025 verwerkt.

Het positief resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 11.657.496, betreft € 16.777.664 gerealiseerd negatief resultaat en € 28.435.160 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in een positief resultaat van € 28.874.466 DAEB vastgoed in exploitatie en een negatief resultaat van € 439.306 niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

9 Latente belastingverplichtingen

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	5.805.905	6.560.824
Dotatie	-814.229	-754.919
Stand per 31 december	4.991.676	5.805.905

Van deze voorziening is een bedrag van € 0 (2024: € 914.655) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. Voor de fiscaal gevormde voorziening groot onderhoud is een belastinglatentie gevormd welke is bepaald op een gemiddelde afwikkeltermijn van 20 jaar. De voorziening is contant gemaakt met een disconteringsvoet van 1,5%. Nominaal bedraagt deze latentie € 5,7 mln.

Niet gewaardeerde belastinglatentie voor het commerciële en fiscale waarderingsverschil:

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

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

De waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 1.456 miljoen en de fiscale waarde is € 884 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 572 miljoen.

Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% is de nominale passieve latentie € 148 miljoen. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Stichting De Goede Woning, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
10 Overige voorzieningen		
Voorziening deelneming SWZ	53.077	42.328
Onrendabele investeringen en herstructureringen	31.022.794	23.183.894
	31.075.871	23.226.222

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	2025 €	2024 €
<u>Voorziening deelneming SWZ</u>		
Stand per 1 januari	42.328	35.789
Uitgaven	-34.286	-34.286
	8.042	1.503
Resultaat boekjaar	45.035	40.825
Stand per 31 december	53.077	42.328

Specificatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer

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

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

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2025 € 182.722 (2024: € 327.099). In 2025 hebben de deelnemers van Stichting Woonwagenv Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 120.000 (2024 € 120.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt ultimo 2025 € 185.771 (2024: € 148.147 negatief).

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

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

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<u>Overige voorzieningen</u>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	31.022.794	23.183.894
<u>Onrendabele investeringen en herstructureringen</u>		
Voorziening nieuwbouw	10.535.124	4.085.684
Voorziening projecten verduurzaming	20.487.670	19.098.210
Totaal	31.022.794	23.183.894

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 25.162.632. Het restant van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 tot 5 jaar afgewikkeld.

Voorziening nieuwbouw

Boekwaarde per 1 januari	4.085.684	3.946.809
Dotatie	10.264.898	10.822.401
In mindering wegens realisatie project	-2.910.542	-5.241.969
Vrijval	-904.916	-5.441.557
Stand per 31 december	10.535.124	4.085.684

Voorziening projecten verduurzaming

Boekwaarde per 1 januari	19.098.210	1.427.526
Dotatie	16.808.468	20.209.994
In mindering wegens realisatie project	-15.419.008	-2.539.310
Stand per 31 december	20.487.670	19.098.210

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Langlopende schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>11 Schulden aan banken</u>		
Leningen o/g	<u>236.780.967</u>	<u>200.348.668</u>
<u>Leningen o/g</u>		
Schulden kredietinstellingen	234.086.750	197.586.750
Agio Vestia lening	<u>2.694.217</u>	<u>2.761.918</u>
	<u>236.780.967</u>	<u>200.348.668</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>Schulden kredietinstellingen</u>		
Saldo per 1 januari	197.586.750	185.086.750
Bij: nieuwe leningen	69.090.725	26.400.000
Af: aflossingen	<u>-32.590.725</u>	<u>-13.900.000</u>
Saldo per 31 december	<u>234.086.750</u>	<u>197.586.750</u>
<u>Agio Vestia lening</u>		
Saldo per 1 januari	2.761.918	2.829.258
Amortisatie	<u>-67.701</u>	<u>-67.340</u>
Saldo per 31 december	<u>2.694.217</u>	<u>2.761.918</u>

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

a. Marktwaaarde

De marktwaaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen 2,26% en 4,27%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

	2025	2024
Marktwaaarde WSW geborgde lening	101.257.686	72.515.017
Marktwaaarde Gemeente geborgde lening	111.635.376	107.895.822
Marktwaaarde per 31 december	212.893.062	180.410.839

b. Borging door WSW / Gemeente Zoetermeer

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 111.906.982 (ultimo 2024: € 79.906.982) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 122.179.768 (2024: € 117.679.768) zijn er garanties door de gemeente Zoetermeer verstrekt. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het DAEB bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht.

Het WSW kan een jaarlijkse obligoheffing opleggen van maximaal 0,34% van het geborgd volume. Daarnaast heeft Stichting De Goede Woning een obligolening (lening met variabele hoofdsom) welke kan worden getrokken indien nodig. Ultimo 2025 bedraagt de hoogte van deze lening € 2,08 mln. Hierover moet 24bp aan bereidstellingsprovisie per jaar worden betaald.

c. Leningruil Vestia

Stichting De Goede Woning heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 1.906.982 met een volkshuisvestelijke bijdrage van € 2.962.866 met een markttrente van 0,585% waarvan een vaste niet-conform rente van 4,860% wordt berekend met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.601.199. Het verschil tussen de reële waarde van en de nominale waarde van € 2.694.217 en de lening valt over de resterende looptijd van 36 jaar (ultimo 2024: € 2.761.918 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

d. Rente- en kasstroomrisico

Leningportefeuille (exclusief agio lening Vestia) per ultimo 2025 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	1%> - <2%	2%> - <3%	3%> - <4%	4%> - <5%	
< 1 jaar			8.500.000	7.124.350		15.624.350
1 jaar > - < 5 jaar	16.900.000	16.264.692	15.800.000			48.964.692
5 jaar > - < 10 jaar		24.300.000	19.800.000	12.300.000	4.300.000	60.700.000
10 jaar > - < 20 jaar	46.000.000			42.890.725	18.000.000	106.890.725
> 20 jaar					1.906.982	1.906.982
Totaal	62.900.000	40.564.692	44.100.000	62.315.075	24.206.982	234.086.750

Leningportefeuille per ultimo 2025 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd:

Aflossingsvorm	Schuldrestant 31-12-2025	Gemiddelde rente percentage	Gemiddelde rest. looptijd
Fixed	221.986.750	2,23%	9,2
Roll-over	4.500.000	2,68%	1,9
Variabele hoofdsom	7.600.000	2,58%	3,6
Totaal	234.086.750	2,24%	8,9

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldgever	In %	2025 In €	2024 In €
B.N.G.	74%	174.079.768	163.079.768
N.W.B.	26%	60.006.982	34.506.982
Totaal	100%	234.086.750	197.586.750

Rente

De effectieve rente voor 2025 bedraagt 2,02 % (2024: 1,97%) en de gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 8,9 jaar (2024: 8,2 jaar).

e. Mutatie leningen/herfinanciering

In 2025 zijn er twee herfinancieringen geweest. € 10,9 miljoen fixe lening met gemeente borging en € 6 miljoen met WSW borging.

Daarnaast zijn er drie nieuwe leningen afgesloten (€ 11 miljoen, € 10 miljoen en € 11 miljoen) met WSW borging.

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>12 Overige schulden</u>		
Waarborgsommen	<u>47.324</u>	<u>47.524</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>Waarborgsommen</u>		
Saldo per 1 januari	47.524	47.764
Mutaties in boekjaar	<u>-200</u>	<u>-240</u>
Saldo per 31 december	<u>47.324</u>	<u>47.524</u>

Dit betreft voornamelijk een waarborgsom ontvangen van een zorgpartij die meerdere woningen bij ons huurt.

Kortlopende schulden

13 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn overwegend kortlopend van aard.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>14 Schulden aan leveranciers</u>		
Crediteuren	<u>8.717.418</u>	<u>4.876.010</u>

15 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	1.940.429	647.243
Loonheffing	241.461	189.264
Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>1.060.376</u>
	<u>2.181.890</u>	<u>1.896.883</u>

16 Overige schulden

Overige schulden (a)	1.011.508	1.425.077
Egalisatiefondsen (b)	<u>63.491</u>	<u>155.686</u>
	<u>1.074.999</u>	<u>1.580.763</u>

a. Specificatie overige schulden

Nog te betalen service kosten	224.415	19.321
Nog te betalen algemene kosten	231.691	199.999
Nog te betalen onderhoudskosten	388.315	189.079
Nog te betalen personeelkosten	126.957	63.836
Nog te betalen kosten nieuwbouw/renovatie	<u>40.130</u>	<u>952.843</u>
Totaal specificatie overige schulden	<u>1.011.508</u>	<u>1.425.078</u>

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
<u>b. Specificatie egalisatiefondsen</u>		
Glasfonds	33.226	48.833
Schoonmaken goten	21.138	65.714
Fonds riool	9.127	41.140
Totaal specificatie egalisatiefondsen	<u>63.491</u>	<u>155.687</u>
<u>Glasfonds</u>		
Boek waarde per 1 januari	48.833	77.741
Stortingen	-64.775	-88.184
Kosten	49.168	59.276
Boekwaarde per 31 december	<u>33.226</u>	<u>48.833</u>
<u>Schoonmaken goten</u>		
Boek waarde per 1 januari	65.714	34.352
Stortingen	-81.221	-9.021
Kosten	36.645	40.383
Boekwaarde per 31 december	<u>21.138</u>	<u>65.714</u>
<u>Fonds riool</u>		
Boek waarde per 1 januari	41.140	54.460
Stortingen	-80.947	-72.353
Kosten	48.934	59.033
Boekwaarde per 31 december	<u>9.127</u>	<u>41.140</u>
<u>17 Overlopende passiva</u>		
Vakantietegoed ultimo jaar	367.357	309.773
Vooruitontvangen huren	617.783	628.771
Niet vervallen rente	2.169.744	1.761.613
	<u>3.154.884</u>	<u>2.700.157</u>

Financiële instrumenten

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

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

WSW Obligo

Stichting De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 2,08 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Voorziening jubileumuitkering / loopbaanbudget

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

Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

Het restant bedrag van aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 90.776. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 39.471. Het restant bedrag vervalt tussen de 1 en 5 jaar.

Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning heeft per ultimo 2025 voor een bedrag van € 12.275.488 (2024: € 33.766.374) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 19.914.634 inzake planmatig onderhoud (2024: € 29.612.147).

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2025</u> €	<u>2024</u> €
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	50.371.779	47.854.861
Opbrengsten servicecontracten	3.133.376	4.003.627
Lasten servicecontracten	-3.541.180	-4.148.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.349.139	-4.054.007
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.351.086	-21.923.848
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.233.000	-3.093.160
	<u>17.030.750</u>	<u>18.639.387</u>
 18 Huuropbrengsten		
Huuropbrengst woningen	50.947.798	48.115.694
Huuropbrengst niet woningen	233.278	222.968
Huurderving wegens leegstand	-720.046	-473.814
Huurderving wegens oninbaarheid	-89.251	-9.987
	<u>50.371.779</u>	<u>47.854.861</u>
 19 Opbrengsten servicecontracten		
Woningen en woongebouwen	3.199.237	4.042.494
Vergoedingsderving wegens leegstand	-65.862	-38.865
	<u>3.133.375</u>	<u>4.003.629</u>
 20 Lasten servicecontracten		
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>3.541.181</u>	<u>4.148.084</u>
 De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.		
 21 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	2.582.177	2.179.685
Toegerekende overige organisatiekosten	1.683.652	1.795.612
Toegerekende afschrijvingen	83.311	78.708
	<u>4.349.140</u>	<u>4.054.005</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

Pensioenlasten

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

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 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 van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

	2025 €	2024 €
22 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.422.141	8.534.085
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.024.349	11.590.039
Toegerekende personeelskosten	1.100.684	959.531
Toegerekende overige organisatiekosten	728.183	802.227
Toegerekende afschrijvingen	35.513	34.648
Afgeboekte onderhoudsdoorbelastingen	40.217	3.316
	<u>25.351.087</u>	<u>21.923.846</u>
23 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerendezaakbelasting	2.765.161	2.605.917
Verzekeringen	335.758	334.666
Contributie en overige heffingen	132.082	152.575
	<u>3.233.001</u>	<u>3.093.158</u>
24 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	3.724.005	2.210.077
Verkoopkosten	-56.264	-41.987
	<u>3.667.741</u>	<u>2.168.090</u>
25 Toegerekende organisatiekosten		
Verkoop vastgoedportefeuille : Toegerekende organisatiekosten	<u>-19.018</u>	<u>-14.275</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	2025 €	2024 €
26 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.332.574	-25.942.506
<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Waardeverminderingen	-27.237.490	-31.384.063
Terugname waardeverminderingen	904.916	5.441.557
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-26.332.574	-25.942.506
27 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	28.923.386	178.672.804
28 Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding EPV/PV	880.712	868.714
Overige opbrengsten	34.116	55.020
Overige opbrengsten overige activiteiten	64.950	54.786
	979.778	978.520
29 Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	-349.313	-130.126
Overige lasten		
Overige organisatiekosten	2.555.941	2.570.497
Leefbaarheid	1.347.317	1.099.900
	3.903.258	3.670.397
30 Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelslasten	1.396.609	1.282.279
Toegerekende overige organisatiekosten	1.049.259	1.182.944
Toegerekende afschrijvingen	45.060	46.303
Bijdrageheffing AW	43.518	38.952
Obligheffing WSW	21.495	20.019
	2.555.941	2.570.497
31 Leefbaarheid		
Leefbaarheid	342.103	217.108
Toegerekende personeelslasten	618.507	539.705
Toegerekende overige organisatiekosten	366.751	323.598
Toegerekende afschrijvingen	19.956	19.489
	1.347.317	1.099.900
32 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Ontvangen depositorente	5.870	23.017
Overige rentebaten	118.168	183.862
	124.038	206.879

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	2025	2024
	€	€
33 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Overige rentelasten	4.094.416	3.704.383
<u>Overige rentelasten</u>		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	4.351.564	3.767.306
Rentelasten rekening-courant	10.602	9.878
Overige rentelasten	40.908	37.061
Doorbelasting rentelasten aan projectontwikkeling	-308.658	-109.862
	<u>4.094.416</u>	<u>3.704.383</u>
34 Belastingen		
Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	2.409.741	3.890.279
Latente belastingen	-814.229	-754.919
	<u>1.595.512</u>	<u>3.135.360</u>
Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief		
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 12% (2024: 2%).		
<u>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat</u>		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		13.253.009
Bij		
Bij: vrijval voorziening stichting woonwagenzaken zoetermeer	10.749	
Bij: gemengde kostenafrek	18.196	
Bij: verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	1.242.781	
Bij: mutatie voorziening groot onderhoud	3.177.325	
Bij: atad renteaftrekbeperking	1.241.294	
	<u></u>	5.690.345
Af		
Af: waardemutaties marktwaarde	-2.590.813	
Af: toevoeging aan hir	-2.136.416	
Af: aandeel onderhoud in investering bestaand bezit	-4.807.690	
Af: investeringsafrek	-15.642	
	<u></u>	-9.550.561
Belastbaar bedrag		<u>9.392.793</u>

Overige toelichtingen

	2025	2024
	€	€
De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd:		
<u>Afschrijvingen</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	203.385	200.128
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-89.780	-85.687
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-35.512	-34.648
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-12.817	-13.685
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-19.956	-19.489
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-259	-315
Toegerekend aan organisatiekosten	-45.060	-46.303
<u>Lonen en salarissen</u>	4.850.025	4.271.162
<u>Sociale lasten</u>	861.875	780.567
<u>Pensioenlasten</u>	591.857	490.465
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>6.303.757</u>	<u>5.542.194</u>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.782.688	-2.372.956
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-1.100.684	-959.531
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-397.243	-378.997
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-618.507	-539.704
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-8.025	-8.727
Toegerekend aan organisatiekosten	-1.396.609	-1.282.279
<u>Overige personeelslasten</u>		
werk door derden	957.599	1.089.502
overige personeelskosten	486.774	514.187
reis-, verblijf- en representatiekosten	130.589	98.251
Totaal overige personeelskosten	<u>1.574.962</u>	<u>1.701.940</u>
<u>Overige organisatiekosten</u>		
<i>Beheerkosten:</i>		
Overige personeelslasten	1.574.962	1.701.940
Algemene beheers- en administratiekosten	546.307	582.105
Adviseurskosten	487.573	777.700
Automatiseringskosten	1.053.276	945.470
Huisvestigingskosten	484.950	412.459
Bestuurs- en toezichtskosten	84.460	86.425
Overige beheerskosten	-18.849	-7.161
Leefbaarheid	342.103	217.108
Subtotaal beheerskosten	<u>4.554.782</u>	<u>4.716.046</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	2025	2024
	€	€
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	2.765.161	2.605.919
Verzekeringen	335.758	334.666
Contributies	96.312	95.380
Overige heffingen	35.769	57.195
Subtotaal heffingen	<u>3.233.000</u>	<u>3.093.160</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		
Diverse bedrijfslasten		
Incassokosten		
Overige bedrijfslasten doorbelast	-123.093	-115.033
Toegerekend aan servicekosten	-231.928	-209.308
	<u>-355.021</u>	<u>-324.341</u>
Totaal overige organisatiekosten	10.838.983	10.286.603
	2025	2024
	€	€
Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-3.233.000	-3.093.160
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-4.375.396	-4.091.998
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-1.864.380	-1.796.406
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-609.863	-619.923
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-1.005.214	-882.791
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-19.018	-14.275
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-2.490.928	-2.511.526

Jaarrekening DAEB

Balans per 31 december 2025
(na voorstel resultaatverdeling)

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Activa		
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.395.904.959	1.343.579.012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>28.533.963</u>	<u>21.746.716</u>
	1.424.438.922	1.365.325.728
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.881.366	3.025.600
<u>Financiële vaste activa</u>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	44.901.517	44.077.114
Viottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	913.141	736.940
Overheid	1.577.081	5.600
Overige vorderingen	79.434	122.094
Overlopende activa	<u>706.920</u>	<u>2.636.500</u>
	3.276.576	3.501.134
<u>Liquide middelen</u>	2.551.357	1.257.149
	<u><u>1.478.049.738</u></u>	<u><u>1.417.186.725</u></u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	957.773.630	928.899.164
Overige reserves	218.822.156	236.039.127
	1.176.595.786	1.164.938.291
Voorzieningen		
Latente belastingverplichtingen	4.991.676	5.805.905
Onrendabele investeringen en herstructureringen	30.831.379	22.756.917
	35.823.055	28.562.822
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	236.780.967	200.348.668
Overige schulden	47.960	48.160
	236.828.927	200.396.828
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	15.345	2.790
Schulden aan leveranciers	8.585.859	4.844.029
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.820.207	12.747.230
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.181.890	1.438.098
Overige schulden	1.064.371	1.573.854
Overlopende passiva	3.134.298	2.682.783
	28.801.970	23.288.784
	1.478.049.738	1.417.186.725

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Winst-en-verliesrekening over 2025

	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	48.986.722	46.541.827
Opbrengsten servicecontracten	3.077.504	3.930.425
Lasten servicecontracten	-3.523.662	-4.134.444
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.262.615	-3.960.195
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.202.526	-21.766.809
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.183.790	-3.031.832
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.891.633	17.578.972
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.521.269	1.577.097
Toegerekende organisatiekosten	-18.639	-13.945
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.871.887	-1.027.178
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	630.743	535.974
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.304.521	-25.045.468
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	29.087.459	175.047.582
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.782.938	150.002.114
Opbrengsten overige activiteiten	963.249	963.239
Kosten overige activiteiten	-303.400	-89.238
Netto resultaat op overige activiteiten	659.849	874.001
Overige organisatiekosten	-2.506.386	-2.512.379
Leefbaarheid	-1.320.513	-1.074.447
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123.299	206.265
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.097.367	-3.706.996
Financiële baten en lasten	-3.974.068	-3.500.731
Resultaat voor belastingen	12.164.196	161.903.504
Belastingen	-1.331.103	-2.891.462
Resultaat na belastingen	10.833.093	159.012.042
Resultaat deelnemingen	824.403	3.615.417
Netto resultaat	11.657.496	162.627.459

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Kasstroomoverzicht over 2025

Kasstroom uit operationele activiteiten

<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huur zelfstandige woningen	47.746.124	45.255.289
Huur intramuraal	1.237.283	1.187.459
Huur maatschappelijk onroerend goed	128.410	121.082
Vergoedingen	3.390.763	3.239.037
Overige bedrijfsontvangsten	897.010	959.364
Ontvangen interest	103.391	17.066

Saldo ingaande kasstromen	53.502.981	50.779.297
----------------------------------	-------------------	-------------------

<u>Operationele uitgaven</u>		
Betalingen aan werknemers	-6.216.244	-5.213.420
Onderhoudsuitgaven	-23.043.446	-19.508.680
Overige bedrijfsuitgaven	-10.978.149	-11.100.230
Betaalde interest	-3.982.615	-3.483.755
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-65.013	-58.971
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-282.199	-206.024
Vennootschapsbelasting	-4.949.805	-5.158.757

Saldo uitgaande kasstromen	-49.517.471	-44.729.837
-----------------------------------	--------------------	--------------------

Kasstroom uit operationele activiteiten	3.985.510	6.049.460
--	------------------	------------------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.521.269	1.580.894

Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.521.269	1.580.894
---	------------------	------------------

<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	-10.446.270	-13.852.921
Verbeteruitgaven	-11.438.874	-1.323.180
Turnkey Nieuwbouw	-21.501.834	-10.322.242

Totaal verwerving van materiële vaste activa	-43.386.978	-25.498.343
---	--------------------	--------------------

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-40.865.709	-23.917.449
--	--------------------	--------------------

In- en uitgaande kasstroom FVA

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
--	----------	----------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-40.865.709	-23.917.449
---	--------------------	--------------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	48.890.725	18.500.000
--------------------------	------------	------------

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Opname uit geborgde variable hoofdsom lening	20.200.000	7.900.000
Aflossing geborgde leningen	-16.890.725	-6.000.000
Aflossing geborgde variabele hoofdsom lening	-15.700.000	-7.900.000
Opname ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	1.674.407	1.195.211
	<u>38.174.407</u>	<u>13.695.211</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>38.174.407</u>	<u>13.695.211</u>
Mutatie van geldmiddelen	<u>1.294.208</u>	<u>-4.172.778</u>
Verloop geldmiddelen		
Saldo aan het begin van de periode	1.257.149	5.429.927
Mutatie	1.294.208	-4.172.778
Saldo aan het einde van de periode	<u>2.551.357</u>	<u>1.257.149</u>

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

Jaarrekening NIET DAEB

Balans per 31 december 2025 (na voorstel resultaatverdeling)

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Activa				
Vaste activa				
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	31.326.534		31.385.867	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		767.769	
		31.326.534		32.153.636
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		148.570		152.156
Vlottende activa				
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	12.836		6.110	
Groepsmaatschappijen	13.820.207		12.747.230	
Overlopende activa	-		1.700	
		13.833.043		12.755.040
		<u>45.308.147</u>		<u>45.060.832</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Passiva				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	5.458.926		5.898.231	
Overige reserves	39.442.591		38.178.881	
		44.901.517		44.077.112
Voorzieningen				
Voorziening deelneming SWZ	53.077		42.328	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	191.416		426.977	
		244.493		469.305
Langlopende schulden				
Overige schulden		-636		-636
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	131.559		31.981	
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	-		458.786	
Overige schulden	10.628		6.909	
Overlopende passiva	20.586		17.375	
		162.773		515.051
		<u>45.308.147</u>		<u>45.060.832</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Winst-en-verliesrekening over 2025

	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	1.385.058	1.313.032
Opbrengsten servicecontracten	55.872	73.201
Lasten servicecontracten	-17.518	-13.643
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-86.523	-93.812
Lasten onderhoudsactiviteiten	-148.560	-157.040
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-49.211	-61.326
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.139.118	1.060.412
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.146.473	590.990
Toegerekende organisatiekosten	-378	-330
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-902.220	-413.994
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	243.875	176.666
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.053	-897.038
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-164.073	3.625.222
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-192.126	2.728.184
Opbrengsten overige activiteiten	16.529	15.282
Kosten overige activiteiten	-45.914	-40.889
Netto resultaat op overige activiteiten	-29.385	-25.607
Overige organisatiekosten	-49.555	-58.118
Leefbaarheid	-26.804	-25.452
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	739	615
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.950	2.614
Financiële baten en lasten	3.689	3.229
Resultaat voor belastingen	1.088.812	3.859.314
Belastingen	-264.409	-243.898
Resultaat na belastingen	824.403	3.615.416

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Kasstroomoverzicht over 2025

Kasstroom uit operationele activiteiten

<u>Operationele ontvangsten</u>		
Huur zelfstandige woningen	1.300.931	1.241.388
Huur bedrijfsmatig onroerend goed	68.400	75.977
Huur parkeren	13.531	10.852
Vergoedingen	48.720	63.868
Overige bedrijfsontvangsten	16.151	18.917
Ontvangen interest	1.757	309

Saldo ingaande kasstromen

1.449.490	1.411.311
-----------	-----------

<u>Operationele uitgaven</u>		
Betalingen aan werknemers	-90.787	-113.128
Onderhoudsuitgaven	-186.024	-45.676
Overige bedrijfsuitgaven	-101.752	-94.495
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5.085	-605
Vennootschapsbelasting	-89.190	-51.057

Saldo uitgaande kasstromen

-472.838	-304.961
----------	----------

Kasstroom uit operationele activiteiten

976.652	1.106.350
---------	-----------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.146.474	588.649

Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa

1.146.474	588.649
-----------	---------

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-240.116	-441.101
Turnkey Nieuwbouw	-152.893	-44.072
Investerings overig	-55.710	-14.615

Totaal verwerving van materiële vaste activa

-448.719	-499.788
----------	----------

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa

697.755	88.861
---------	--------

In- en uitgaande kasstroom FVA

Uitgaven overig	-1.674.407	-1.195.211
-----------------	------------	------------

Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa

-1.674.407	-1.195.211
------------	------------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-976.652	-1.106.350
----------	------------

Mutatie van geldmiddelen

-	-
---	---

Stichting de Goede Woning Zoetermeer Zoetermeer

WNT Verantwoording

Het voor Stichting De Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 klasse F.

Deze klasse is van toepassing omdat het aantal verhuureenheden tussen de 5.001 en 10.000 is en het aantal inwoners in Zoetermeer tussen de 100.001 en 150.000 ligt.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Jaar	2025	2024
bedragen x € 1	M.M.A.E. Heemskerk	M.M.A.E. Heemskerk
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	182.976	171.746
Beloningen betaalbaar op termijn	22.525	22.756
Subtotaal	205.501	194.502
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging Totaal	205.501	194.502
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	K. Sant	K. Sant	K. Sant
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Totaal
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 14/8	15/8 t/m 31/12	1/1 t/m 14/8	1/1 tm 31/12
Bezoldiging				
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.133	11.767	12.755	24.522
Bezoldiging	15.450	9.270	10.300	19.570
-/- Onverschuldigd betaald nog niet terugontvangen	0	0	0	0
Bezoldiging Totaal	15.450	9.270	10.300	19.570
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	S.C.M. Willems	W.P. de Ridder	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600	20.600
Bezoldiging	16.480	16.480	16.480
-/- Onverschuldigd betaald nog niet terugontvangen	0	0	0
Bezoldiging Totaal	16.480	16.480	16.480
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.

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	K. Sant	S.C.M. Willems	W.P. de Ridder	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald nog niet terugontvangen	0	0	0	0	0
Bezoldiging Totaal	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Accountantshonoraria

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening door KPMG	220.099	200.058
Andere controleopdrachten door KPMG	12.327	19.421
Totaal van accountantshonoraria	<u>232.426</u>	<u>219.479</u>

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

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Werknemers

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Afdeling Wonen	37	32
Afdeling Vastgoed	18	17
Afdeling Algemeen	7	7
Afdeling Financiën / ICT	11	10
Totaal	<u>73</u>	<u>66</u>

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Ondertekening van de jaarrekening

Zoetermeer, 25 juni 2026,
Stichting de Goede Woning Zoetermeer

M.M.A.E. Heemskerk

Zoetermeer, 25 juni 2026,

:

W.P. de Ridder

C.R. Sewbalak

S.C.M. Willems

J.M.D. Koster

E.J. van der Putten

**Stichting de Goede Woning Zoetermeer
Zoetermeer**

Overige gegevens

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

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

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting “De Goede Woning” (de toegelaten instelling) te Zoetermeer gecontroleerd.

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 overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting “De Goede Woning” zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 14 miljoen
- De materialiteit is bepaald op basis van 1% van de totale activa

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

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

Kernpunten

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 14 miljoen (2024: EUR 11 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1.030 duizend (2024: EUR 975 duizend). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 637 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 47,5 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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

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

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de meldregeling en het risicomanagement- en compliance beleid. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals audit risk & compliance officer. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door middel van observatie van de feitelijke voortgang van een nieuwbouwproject middels een projectbezoek.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- **Woningwet.**

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

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

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

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

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

Risico:

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

Controleaanpak:

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in de paragraaf DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 1.427 miljoen. Dat komt neer op 97% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

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

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

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de significante omvang van de post in combinatie met de inherente complexiteit van de toepassing van de methode in overeenstemming met het Handboek.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot het voorgaande jaar en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2025, door middel van aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

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

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

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

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

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

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

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

Onze observatie

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

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

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2025 EUR 11,4 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 23,2 miljoen aan onderhoud en EUR 32,3 miljoen aan (turnkey)nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;

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

Onze observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 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 bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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

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



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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203 / www.nba.nl/nl_beursgenoteerd_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Den Haag, 25 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

A.J.T. Eerden RA