

Jaarverslag 2025

De Goede Woning Rijssen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

GEGEVENS DE GOEDE WONING RIJSSEN

Naam corporatie: Christelijke Woningstichting De Goede Woning

Kantooradres: Jan Ter Horststraat 5, 7462 AG Rijssen

Telefoonnummer: 0548-378050

Website: www.dgwrijssen.nl

E-mailadres: info@dgwrijssen.nl

AW Instellingsnummer: L1709

Nummer Kamer van Koophandel: 06032990

Aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties

Deelnemer Bedrijfstakcode voor woningcorporaties

Foto voorpagina: Complex de Molenpoort: aankoop 63 bestaande appartementen in centrum Rijssen

INHOUDSOPGAVE

DEEL A Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag	6
1 Samenvatting	7
1.1 Organisatie	7
1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij	7
1.3 Gerealiseerde projecten	8
1.4 Omgeving	10
2 Huurders en woningzoekenden	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Aankoop De Molenpoort – Impact op de cijfers 2025	11
2.3 Verhuurcijfers 2025	11
2.4 Betaalbaarheid woningen	14
2.5 Zorg en welzijn	15
2.6 Leefbare buurten en wijken	16
2.7 Dienstverlening en klanttevredenheid	20
3 Vastgoed	21
3.1 Portefeuille strategie	21
3.2 Kwaliteit van het bezit	22
3.3 Ontwikkeling van het bezit	24
3.4 Onderhoud van het bezit	27
4 Governance	29
4.1 Verantwoording	29
4.2 Risicomanagement	30
4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing	33
4.4 ESG-rapportage	34
4.5 Maatschappelijke Visitatie	35
5 Maatschappelijke belanghouders	36
5.1 Stakeholders	36
5.2 Gemeente	36
5.3 Huurdersraad	37
5.4 Samenwerking Wonen Delden en Viverion	37
5.5 Overige samenwerking	37
6 Financieel gezond	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	38
6.3 Resultaat en kasstromen	40
6.4 Intern en extern toezicht	41
6.5 Overige financiële informatie	41
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	42
7 Blik op de toekomst	44
8 Verslag van de Raad van commissarissen	46
8.1 Inleiding	46
8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC	46
8.3 Samenstelling van de RvC per 31-12-2025	47
8.4 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen	48
8.5 Verslag commissies	50
8.6 Tot slot	51
8.7 Ondertekening	52

DEEL B JAARREKENING 2025

53

	KENGETALLEN	54
1	Balans per 31 december 2025	56
2	Winst- en verliesrekening over 2025	58
3	Kasstroomoverzicht 2025	59
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	61
	- Algemeen	61
	- Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	62
	- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	68
	- Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	71
	- Grondslagen voor gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	71
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	72
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	88
7	Gescheiden winst- en verliesrekening	93
8	Gescheiden kasstroomoverzicht	94
9	Overige informatie	96

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

101

1	Resultaatbestemming	102
2	Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	103

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over 2025. Het afgelopen jaar hebben wij opnieuw belangrijke stappen gezet om onze maatschappelijke opdracht waar te maken: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede woningen in fijne buurten om te wonen voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Ondanks een veranderlijk politiek klimaat en externe onzekerheden zijn we erin geslaagd onze dienstverlening verder te versterken en concrete resultaten te realiseren voor onze huurders en woningzoekers.

Wij hebben in deze tijd van woningnood 101 woningzoekenden aan een nieuwe huurwoning kunnen helpen: 85 via reguliere mutatie en 16 door de aankoop van het woongebouw de Molenpoort. De druk op de woningmarkt in onze gemeente blijft echter onverminderd groot, met name op eengezinswoningen waar de vraag extreem hoog is. Tegelijkertijd zien wij dat veel senioren behoefte hebben aan een beter passende woning: gelijkvloers, comfortabel en toekomstbestendig. Met ons nieuwe doorstromingsbeleid ondersteunen wij hen actief bij de stap naar een passende seniorenwoning. Dit vergroot hun wooncomfort en zelfredzaamheid, én draagt direct bij aan het verlichten van de woningnood doordat eengezinswoningen weer beschikbaar komen voor nieuwe huurders.

Er zijn 63 bestaande appartementen in de Molenpoort overgenomen om deze voor Rijssen te behouden voor de verhuur. De bouw van acht nieuwe grondgebonden woningen in Opbroek is in 2025 van start gegaan de toekomstige huurders ontvangen in maart 2026 de sleutel. Hiermee leveren wij een bijdrage aan het verlichten van de woningnood. Doordat het project BeBo-woningen niet haalbaar bleek, worden deze woningen niet door ons gebouwd. Andere projecten, waaronder de Hofwoningen Opbroek en Universal Holten, bevinden zich in ontwikkeling. De investeringsbesluiten worden medio 2026 verwacht en de bouw in 2027. Het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen heeft voor ons een hoge prioriteit. Wij kijken ook naar andere concepten zoals woningdelen om het aanbod te vergroten.

De verduurzaming van onze woningvoorraad hebben wij in 2025 onverminderd doorgezet. Woningen zijn geïsoleerd en voorzien van nieuwe installaties. De energetische kwaliteit van ons bezit komt hierdoor op een hoog niveau. Huurders geven aan tevreden te zijn met de uitgevoerde maatregelen, wat voor ons een belangrijke indicator is. Het planmatig, dagelijks en serviceonderhoud is in 2025 uitgevoerd, hiermee zorgen wij ervoor dat onze bestaande woningvoorraad in goede staat blijft en aansluit bij de kwaliteit die wij huurders willen bieden.

Het politieke jaar kenmerkte zich door een voorgestelde maar afgewezen huurbevriezing, het vallen van het kabinet, het niet haalbaar blijken van de NPA-afspraken voor de sector en tussentijdse verkiezingen. Deze ontwikkelingen liggen buiten onze invloedssfeer, maar hebben wel impact op ons werk. Dit vergde van ons als organisatie veerkracht, aanpassingsvermogen en een heldere focus op onze kerntaak. In 2025 hebben wij deze opgave overtuigend waargemaakt.

Binnen de organisatie zijn de veranderingen rondom de bestuurswissel zorgvuldig verlopen. In de interim-periode tot juni heeft het MT, onder leiding van Evert-Jan Voortman als Directeur-Bestuurder ad interim, de bestuurlijke verantwoordelijkheid voortvarend ingevuld. Op 23 juni 2025 heb ik mijn functie als Directeur-Bestuurder met enthousiasme aanvaard. Wij blijven werken zoals De Goede Woning dat kenmerkt: dichtbij onze huurders, in samenwerking met onze partners en door onze verantwoordelijkheid te nemen. Samen hebben wij in 2025 niet alleen ons werk verricht, maar daadwerkelijk op veel gebieden het verschil gemaakt voor onze huurders.

Rijssen februari 2026

Carin Hemeltjen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

DEEL A BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG



1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

Organisatieontwikkeling

In 2025 is verder gebouwd aan een stevige en samenhangende organisatie. De integrale samenwerking is versterkt door het werken met afdelingsoverstijgende projectteams en de vorming van een assetmanagementteam dat de verbinding tussen de verschillende disciplines verder heeft verdiept.

Het programma “*Bij elkaar in de keuken kijken*” heeft medewerkers veel inzicht en onderling begrip opgeleverd. Collega’s brachten tijd door binnen elkaars werkgebied, waardoor wederzijds respect groeide. Dit programma vormde een belangrijk onderdeel van ons interne vitaliteitsprogramma. Binnen dit programma is ook de ontwikkelcyclus herijkt, wat heeft geleid tot een nieuwe gespreksleidraad voor ontwikkelgesprekken. Daarnaast kregen medewerkers de mogelijkheid om vrijwillig deel te nemen aan een periodiek medisch onderzoek, waar veel gebruik van is gemaakt.

Digitale vaardigheden vormden opnieuw een belangrijk aandachtspunt. Onder de noemer *Informatie & Automatisering is van ons allemaal* zijn diverse initiatieven gestart, waaronder trainingen op het gebied van cybersecurity. Verder heeft iedereen een training gevolgd over het omgaan met agressie en het stellen van grenzen. De inzichten uit deze training hebben geleid tot een aangescherpt agressieprotocol.

Door het vertrek van Erna Mobach in 2024 is de directie tijdelijk ingevuld door het managementteam en Evert-Jan Voortman als Directeur-Bestuurder. In juni 2025 is Carin Hemeltjen gestart als nieuwe Directeur-Bestuurder. Deze overgang heeft het jaar bijzonder gemaakt, maar het proces is zorgvuldig en soepel verlopen.

1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij

De koers uit het huidige ondernemingsplan is in 2025 voortgezet. Onze belangrijkste doelstelling blijft onverminderd: het bieden van voldoende goede en betaalbare woningen voor de inwoners van de gemeente Rijssen-Holten. Om deze ambitie te realiseren, werken wij vanuit vijf strategische opdrachten:

1. Wonen betaalbaar houden – We streven ernaar dat 84% van onze woningen geschikt blijft voor huishoudens met een laag inkomen.
2. Verduurzamen van onze woningen – Wij zetten in op een klimaatneutrale woningvoorraad in 2035.
3. Een thuis voor iedereen – Dit betekent onder andere dienstverlening dichtbij bewoners en het terugbrengen van de actieve zoektijd naar gemiddeld één jaar.
4. Kwetsbaarheid beperken – We willen dat iedereen mee kan doen en dat niemand op straat komt te staan.
5. Samenwerken om dichtbij te zijn – Als relatief kleine organisatie werken wij actief samen in lokale netwerken, zodat we kwetsbaarheid kunnen verminderen en dicht bij onze bewoners staan.

In 2025 is een plan opgesteld om het koersplan te herijken en een nieuwe koers vast te stellen voor de periode 2026–2030. Veel doelstellingen uit het huidige plan zijn inmiddels behaald. De doelstelling rondom CO₂-reductie wordt echter opnieuw afgewogen, omdat deze binnen de huidige omstandigheden en plannen niet haalbaar blijkt. In het nieuwe koersplan wordt deze ambitie daarom zorgvuldig herijkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

1.3 Gerealiseerde projecten

Wat hebben wij gedaan in 2025?

In 2025 zijn wij gestart met de herijking van zowel ons I&A-beleidsplan als onze Strategische Personeelsplanning. Gezien de snelle ontwikkelingen op het gebied van ICT en cybersecurity, én de voortdurende krapte op de arbeidsmarkt, zijn dit cruciale trajecten om onze organisatie toekomstbestendig te houden. Beide plannen worden begin 2026 vastgesteld.

Daarnaast zijn we in 2025 begonnen met een project gericht op het verder professionaliseren en digitaliseren van ons klantcontact. De huidige telefooncentrale is aan vervanging toe en de digitalisering rondom klantinteractie ontwikkelt zich snel. Daarom hebben we een uitgebreide verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden, wensen en uitgangspunten voor De Goede Woning. In 2026 krijgt dit project verdere vorm en worden keuzes gemaakt voor de toekomst.

Samen met onze partners in de buurt — waaronder de gemeente Rijssen-Holten, Viverion en ViaVie — zijn wij een project gestart met als doel meer achter de voordeur te komen. Door eerder in beeld te zijn bij bewoners kunnen we armoede beter helpen voorkomen en huurders én andere inwoners ondersteunen bij individuele vraagstukken.

In 2025 hebben wij stevig ingezet op het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen. Dit deden we enerzijds door de aankoop van 63 bestaande woningen in de Molenpoort, en anderzijds door onze actieve betrokkenheid bij nieuwbouwwontwikkelingen. Hoewel de Wet Regie nog niet formeel is aangenomen, wordt al gewerkt volgens het uitgangspunt dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat. Hierdoor neemt het aantal projecten waarin wij worden betrokken merkbaar toe. Op dit moment wordt binnen de gemeente gesproken over een uitbreidingsopgave van meer dan 450 sociale huurwoningen, waarin wij samen met Viverion optrekken — ieder voor 50%, binnen de grenzen van de beschikbare financieringsruimte.

Ook in 2025 hebben wij fors geïnvesteerd in de kwaliteit en verduurzaming van onze woningen. Een groot aantal woningen is verduurzaamd, waardoor inmiddels 58% van onze woningvoorraad energielabel A of beter heeft en slechts 10 woningen nog een E-F-G-label dragen. Dit resultaat is in de sector uitzonderlijk sterk. Om deze lijn vast te houden, hebben we in 2025 een aanzienlijk aantal aanvullende verduurzamingsprojecten in voorbereiding genomen.

Daarnaast is veel planmatig onderhoud uitgevoerd, waaronder gevel- en dakonderhoud en de vervanging van keukens en badkamers. Opvallend was het hogere aantal mutatiewoningen waarbij intensief binnenonderhoud noodzakelijk bleek — een trend die we nauwlettend blijven volgen.

Samenwerking blijft van groot belang voor De Goede Woning; het vergroot onze slagkracht en opent nieuwe mogelijkheden. Onze medewerkers nemen actief deel aan diverse netwerken om kennis en ervaringen te delen en zo beter in te spelen op de behoeften van onze huurders. Voorbeelden hiervan zijn:

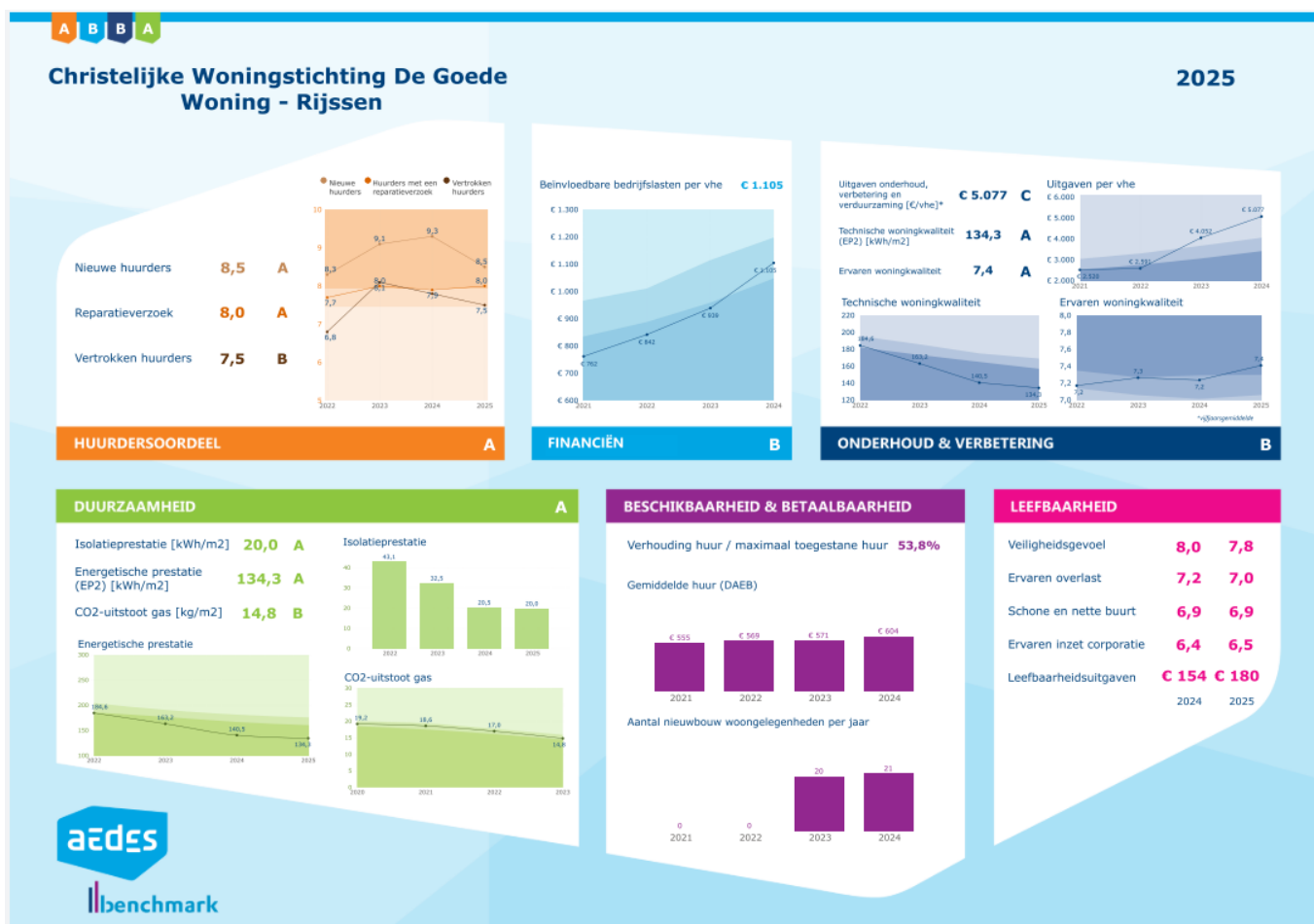
- Het gezamenlijk opstellen van prestatieafspraken met de gemeente, Viverion en de huurdersraden;
- Deelname aan verenigings- en netwerkbijeenkomsten via WoON Twente;
- De start van buurtbemiddeling in samenwerking met de gemeente, ViaVie Welzijn en Viverion;
- Samenwerking met kennisinstellingen zoals Saxion door middel van stageplaatsen.

Aedes Benchmark

De benchmark geeft inzicht in de prestaties en de kwaliteit van de dienstverlening van de deelnemende woningcorporaties. Aedes onderzoekt jaarlijks de prestaties van alle corporaties, en De Goede Woning neemt actief deel aan dit onderzoek.

Wij zijn tevreden met de resultaten van dit jaar. Het huurdersoordeel scoort een A, waarbij nieuwe huurders ons al vier jaar op rij bovengemiddeld waarderen. De score op financiën is in 2025 uitgekomen op een B. Deze score wordt in belangrijke mate beïnvloed door de eenmalige kosten die zijn gemaakt voor de aankoop van de Molenpoort. Zonder deze incidentele lasten zouden onze bedrijfslasten lager zijn geweest en was dit een A-score geweest.

Afgelopen jaar hebben wij opnieuw fors geïnvesteerd in de verduurzaming van onze woningen. Dit leidt financieel tot een B-score op onderhoud en verbetering — een bewuste keuze. Wanneer deze score wordt afgezet tegen de zeer goede technische kwaliteit van onze woningen én de boven gemiddeld ervaren woningkwaliteit, zien wij dat deze investeringen daadwerkelijk bijdragen aan een comfortabelere en kwalitatief betere woning voor onze huidige huurders.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

1.4 Omgeving

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is in 2025 verder toegenomen. Het landelijke woningtekort bedraagt circa 400.000 woningen (ongeveer 5% van de voorraad), waarmee de druk opnieuw groter is dan in 2024. Landelijk blijft de ambitie bestaan om tot 2030 bijna 1 miljoen woningen te realiseren; op basis van de Primos-prognose 2025 wordt de benodigde productie geraamd op circa 963.000 woningen.

De structurele ambitie om tussen 2022 en 2030 bijna 1 miljoen nieuwe woningen te realiseren, is ook in 2025 bevestigd in nationale rapportages. De totale benodigde productie wordt inmiddels geraamd op 962.700 woningen, gebaseerd op de Primos-prognose 2025 en de voortgang op de Woondeals.

Binnen Twente zijn de geactualiseerde Woondeals in 2025 verder uitgewerkt. De regio staat voor een bouwopgave van circa 19.100 nieuwe woningen tot en met 2030, aangevuld met een extra opgave van 5.000 woningen die in 2024 is vastgesteld. Deze opgave blijft daarmee ambitieus. De gemeente Rijssen-Holten pakt hierin een actieve rol door de woningbouwproductie te vergroten. Tot 2030 is het doel om 450 sociale huurwoningen toe te voegen. Samen met Viverion geeft De Goede Woning invulling aan deze opgave, ieder voor 50%, binnen de beschikbare financieringsruimte.

Daarnaast vraagt de leefbaarheid in buurten en wijken binnen Rijssen-Holten meer aandacht. Steeds meer kwetsbare inwoners wonen zelfstandig en hebben aanvullende ondersteuning nodig. De druk op het prettig samenleven in buurten, straten en wijken neemt toe en vraagt om een intensievere inzet. In samenwerking met de gemeente, zorgpartners, ViaVie Welzijn en Viverion werken wij actief aan het versterken van de leefbaarheid, zodat onze buurten prettig en veilig blijven voor iedereen.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken (NPA), in 2024 herijkt, vormen tot 2035 het kader voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. De Goede Woning voert een huurbeleid dat hierbij aansluit en levert samen met Viverion een substantiële bijdrage aan de nieuwbouwopgave.

Op het gebied van verduurzaming ligt De Goede Woning goed op koers. Het aantal woningen met energielabel E, F of G is eind 2025 teruggebracht tot tien en 54 woningen zijn aardgasloos gemaakt. Tegelijkertijd zorgen netcongestie en hoge investeringskosten voor beperkingen, waardoor landelijke doelen voor volledige aardgasloosheid waarschijnlijk niet haalbaar zijn. De focus blijft daarom liggen op isolatie en kwaliteitsverbetering, waaronder brandveiligheid en het voorkomen van vocht- en schimmelproblemen.

Ook op het gebied van leefbaarheid zetten wij ons actief in. Wij werken samen met Buurkracht en andere betrokken partners, en merken dat huurders ons goed weten te vinden. Binnen de NPA wordt bovendien geclusterd wonen voor ouderen gestimuleerd. De Goede Woning geeft hieraan concreet invulling met de ontwikkeling van hofwoningen voor senioren in Opbroek.

Gezien de beperkte financiële ruimte bij de woningcorporaties door onder andere de extra uitvraag op nieuwbouw en de stijgende rentelasten zijn de afspraken in de NPA niet houdbaar. Aedes gaat hierover in gesprek met het Rijk. Het AW heeft ook haar zorgen uitgesproken over de verslechterende financiële positie van de woningcorporaties in de toekomst.

2 HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

2.1 Inleiding

Gewoon goed wonen, ook in 2025 lag onze focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid en aandacht voor onze huurders. Ondanks de blijvende grote druk op de woningmarkt hebben wij veel woningzoekenden kunnen helpen aan een passende huurwoning. Tegelijk is volop ingezet op een goede dienstverlening. In de Aedes Benchmark behaalden wij een A-score op klanttevredenheid.

Het afgelopen jaar hebben we voor het verbeteren van de brandveiligheid binnen onze complexen 57 scootmobielplekken gerealiseerd in verschillende complexen. En net als andere jaren had goed sociaal beheer continue volop onze aandacht zodat onze huurders prettig, veilig en comfortabel kunnen wonen.

2.2 Aankoop De Molenpoort – Impact op de cijfers 2025

In januari 2025 heeft De Goede Woning het appartementencomplex De Molenpoort met 63 appartementen overgenomen van Heimstaden. Hiermee hebben we het woningaanbod voor senioren in het centrum van Rijssen uitgebreid. In januari 2025 hebben we huidige bewoners welkom geheten en zijn we in hoog tempo de 16 leegstaande woningen gaan verhuren. In totaal zijn dit jaar 24 woningen in De Molenpoort verhuurd, goed voor ongeveer 25% van alle verhuringen dit jaar. Daarmee heeft het ook een duidelijk effect op de cijfers van 2025. Een aantal opvallende verhuurcijfers in 2025 zijn:

- Een groter aandeel woningen in de hogere huurcategorie, waardoor het percentage verhuringen onder de eerste aftoppingsgrens uitkwam op 65,3%.
- Een lichte afname van de gemiddelde inschrijfduur door het hogere aandeel verhuurde appartementen.
- Meer toewijzingen aan huishoudens met een wat hoger inkomen (8% boven de DAEB-inkomensgrens).
- Meer leegstandskosten in de eerste maanden na overname door mutatieonderhoud en de tijd die nodig was voor het opnieuw verhuren van de leegstaande woningen.

We zijn positief over de aankoop van De Molenpoort en het uitbreiden van het aanbod in een huursegment waar De Goede Woning nog niet veel aanbod had. Wel beïnvloedde het een aantal kerncijfers. Vanaf 2026 verwachten we een normalisering.

2.3 Verhuurcijfers 2025

We bieden onze woningen aan op WoningHuren.nl. Het woningaanbod van 14 woningcorporaties in Twente en de Achterhoek staat op één website. Samen willen we het vinden van een woning zo makkelijk mogelijk maken voor woningzoekenden. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op de woningen van alle corporaties.

Mutatiegraad

	2024	2025
Mutatiegraad	4,8%	5,5%

In 2025 zijn in totaal 101 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad betreft 85 reguliere mutaties, berekend op een totaal van 1.540 woningen. De mutatiegraad is exclusief nieuwbouw, aangekochte woongelegenheden en niet woongelegenheden (zoals garages en zorgvastgoed). Daarnaast zijn 16 leegstaande appartementen in De Molenpoort opnieuw verhuurd. Er zijn 3 garages vrij gekomen en opnieuw verhuurd.

Afgelopen jaar zijn ook 35 scootmobielplekken voor het eerst in gebruik genomen. 2 scootmobielplekken zijn daarna weer van gebruiker gewisseld.

Reacties op het woningaanbod

	2024	2025
Gemiddeld aantal reacties	239	238

Het gemiddelde aantal reacties per woning bleef in 2025 vrijwel gelijk aan 2024. Wel zijn er duidelijke verschillen per woningtype. Gezinswoningen trokken gemiddeld 466 reacties (2024: 381), terwijl appartementen en woningen met voorrang voor 65+ minder reacties trekken, gemiddeld 109.

Inschrijftijd voor een woning en directe bemiddeling

	2024	2025
Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzen van de woning	5,3 jaar	5,0 jaar

Wij wijzen de woningen toe op basis van inschrijfduur. De gemiddelde inschrijftijd is in 2025 licht gedaald. Dit komt doordat relatief veel appartementen zijn verhuurd, waarbij de inschrijfduur gemiddeld korter is dan gezinswoningen.

Naast het toewijzen van woningen op inschrijftijd via WoningHuren.nl wijzen we ook woningen toe via directe bemiddeling. Dit zijn woningen die we niet adverteren, maar rechtstreeks toewijzen aan statushouders, urgent woningzoekenden of uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Ook de zorgwoningen in De Veste, waarvan de toewijzing verloopt via CarintReggeland, vallen onder directe bemiddeling. In 2025 was dit 18,8% van de toewijzingen bij mutaties.

Statushouders

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen	Na reizigers (aantal personen)
De Goede Woning	11	6	18
Viverion	17	7	9
Particuliere verhuurder (via HAR regeling)	1	1	14
Gemeente (via HAR regeling)	9	1	0

Voor 2025 was de taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten het huisvesten van 60 statushouders. Door de achterstand van 48 personen uit 2024 waren er 108 statushouders te huisvesten. In 2025 hebben wij samen met Viverion, een particuliere verhuurder en gemeente 79 statushouders gehuisvest. Hiermee is er nog een achterstand van 29 te huisvesten statushouders en is de achterstand met 19 personen ingelopen.

Het beschikbaar stellen van 6 woningen door De Goede Woning voor slechts 11 statushouders geeft aan dat het gemiddelde aantal statushouders per woning laag is. Er zijn veel alleenstaande statushouders. Een aantal wacht wel op gezinshereniging, maar dat duurt vaak lang. Het is daardoor lastig om de taakstelling in zijn geheel in te lopen.

Urgentie

Urgentieaanvragen kunnen in de gemeente Rijssen-Holten worden gedaan bij Viverion en De Goede Woning. Wij behandelen de aanvragen zelf.

In 2025 hebben we 69 (2024: 81) urgentieaanvragen ontvangen. Er zijn 9 urgenties toegekend en daarvan zijn er 8 gehuisvest, dit is exclusief de woningzoekenden die zijn voorgedragen vanuit het CIMOT (1 woning). Reguliere urgentieaanvragen zijn veelal vanwege een verbroken relatie, waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. De overige redenen zijn divers, variërend van problemen bij inwoning bij ouders, verlaten van tijdelijke woonruimte of een medische oorzaak. Met regelmaat is de beoordeling van de aanvraag complex vanwege de aanleiding en de ontstane situatie.

Reden urgentie/directe bemiddeling	Aantal toegewezen woningen
Sociale urgentie	6
Medische urgentie/WMO	2
CIMOT*	1
Uitstroom transferpunt**	0
Zorgindicatie De Veste (via CarintReggeland)	1

*CIMOT

Dit staat voor 'Centrale toegang opvang en beschermd wonen Twente'. De Goede Woning werkt samen met meerdere corporaties in Twente, om aan mensen die uit een beschermd wonen locatie komen, een zelfstandige woning te verhuren.

**Uitstroom Maatschappelijke Opvang

Uitstroom Maatschappelijke Opvang met het Transferpunt Wonen Twente en WoonStAP is een samenwerkingsproject van WoONTwente, de 14 Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente. Bedoeling is mensen te helpen met de volgende (woon)stap vanuit de plek in de Maatschappelijke Opvang naar een passende woonplek in Twente.

Passend toewijzen en toewijzing boven DAEB inkomensgrens

	2024	2025
Passend toegewezen woningen	98,4%	97,8%

Er zijn in 2025 46 woningen verhuurd aan woningzoekenden die op basis van hun inkomen, leeftijd en huishoudgrootte onder passend toewijzen vallen. Dit zijn de huurders die onder de laagste inkomensgrenzen vallen. Dit is 46% van de verhuringen. Afhankelijk van de huishoudenssamenstelling gaat het om een woning met een huurprijs tot € 682,96 (prijspeil 2025) of € 731,93 (prijspeil 2025), de zogenoemde aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoen we aan de norm voor passend toewijzen (minimaal 95%).

Naast passend toewijzen is er ook een DAEB-inkomensgrens. Het doel van deze grens is dat het merendeel van de woningen naar mensen gaat met een inkomen tot € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

	2024	2025
Toegewezen woningen boven DAEB inkomensgrens	2,2%	8%

In 2025 hebben we 8 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025) toegewezen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens. Het hogere percentage in vergelijking met andere jaren wordt veroorzaakt door de duurdere woningen in De Molenpoort. In de prestatieafspraken hebben wij opgenomen dat dit maximaal 15% mag zijn. Dit is een toegestane verruiming van de wettelijke 7,5%.

Betaalbaarheid nieuwe verhuringen

Huurprijsklasse	Aantal woningen	%
Goedkoop ≤ € 477,20	8	7,9
Betaalbaar laag > € 477,20 ≤ € 682,96	58	57,5
Betaalbaar hoog > € 682,96 ≤ € 731,93	6	5,9
Duur tot sociale huurgrens > € 731,93 ≤ € 900,07	28	27,7
Middenhuur > € 900,07 ≤ € 1.184,82	1	1,0
Vrije sector > € 1.184,82	0	0
Totaal	101	100

Aantal verhuurde woningen in 2025 naar huurprijsklasse



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Bij nieuwe verhuringen streven we ernaar om 75% van onze woningen met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (in 2025 € 682,96) aan te bieden. En nog eens 10% verhuren we met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens (in 2025 € 731,93). In 2025 lagen deze percentages lager. Tot de eerste aftoppingsgrens was het 65,3%. Wanneer de 16 leegstaande woningen bij De Molenpoort bij de overname buiten beschouwing worden gelaten, komt dit percentage uit op 77,6%.

Leegstand

De huurderiving vanwege leegstand is in 2025 € 70.000. Dit is 0,57% van de jaarhuur. In 2024 was dit 0,67% van de jaarhuur. In 2025 valt op dat de leegstand in De Molenpoort hoog was, bijna € 16.000. Dit betreft vooral leegstand in de eerste maanden na de overname. De verhuur kon pas daarna worden gestart. Dat gold ook voor het mutatieonderhoud in een aantal van deze woningen. Daarnaast is bijna € 11.000 leegstand door renovatieprojecten. Dit zijn woningen die we inzetten als wisselwoning en bijvoorbeeld woningen die in afwachting van de renovatie tijdelijk niet verhuurd worden.

2.4 Betaalbaarheid woningen

De verdeling van de huurklassen van het totale bezit zijn als volgt:

Huurprijsklasse	Huidige huurprijzen bewoonde woningen	
	Aantal	%
Goedkoop ≤ € 477,20	77	5
Betaalbaar laag > € 477,20 ≤ € 682,96	1.033	67
Betaalbaar hoog > € 682,96 ≤ € 731,93	173	11
Duur tot sociale huurgrens > € 731,93 ≤ € 900,07	215	14
Middenhuur > € 900,07 ≤ € 1.184,82 (ingangsdatum contract vanaf 1-7-2024)	2	0
Vrije sector	39	3
Totaal	1.539	100

Aantal woningen naar huurklasse excl. intramurale woningen, peildatum 31-12-2025

Huurverhoging

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat de huursom in 2025 maximaal met 4,5% mocht stijgen. Voor het middensegment gold een huurverhoging van maximaal 7,7% en voor de vrijesectorwoningen 4,1%. De Goede Woning heeft de volgende huurverhoging doorgevoerd in 2025:

- Sociale segment 4,5%, woningen met energielabel D/E/F kregen een huurverhoging van 2% wanneer huurder meer betaalde dan de streefhuur van de woning. De huur na huurverhoging werd in het sociale segment afgetopt op € 900,07.
- Middenhuur en vrije sector 4,1%
- Huurverhoging garages 4,5%
- Maatschappelijk- en zorg onroerend 3,7%

Er zijn in 2025 geen bezwaren tegen de huurverhoging binnengekomen.

Huurachterstanden

In 2025 bleef de huurachterstand redelijk stabiel op 0,58% van de jaarhuur, een lichte daling ten opzichte van 0,59% in 2024. Het aantal huurcontracten met een huurachterstand nam toe van 51 naar 62. De gemiddelde huurachterstand per contract daalde van € 1.275 in 2024 naar € 1.156. Dit betekent dat meer huurders een achterstand hebben, maar het bedrag van de achterstand gemiddeld afneemt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Huurachterstanden	2024	2025
Aantal contracten met huurachterstand	51	62
Gemiddelde achterstand	€ 1.275	€ 1.156

Het aantal zaken dat in 2025 aan de deurwaarder is overgedragen, daalde fors: 8 zaken in 2025, ten opzichte van 20 zaken in 2024. In 2025 zijn 13 zaken door de deurwaarder afgewikkeld ten opzichte van 20 zaken in 2024.

Deze afname laat zien dat steeds meer dossiers vroegtijdig worden opgelost en minder vaak escaleren. Ook het aantal door de deurwaarder afgehandelde zaken ligt lager (13 tegenover 20), wat bevestigt dat de deurwaarder in 2025 een duidelijk kleinere rol heeft gespeeld. Dit bevestigt dat de focus op vroegtijdige signalering en maatwerk effectief is en bijdraagt aan het beperken van ernstige financiële problemen.

In 2025 hebben geen ontruiming plaatsgevonden vanwege een huurachterstand.

Samenwerking bij huurachterstanden

Wij vinden het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Daarom nemen wij persoonlijk contact met hen op, indien nodig met een huisbezoek, als wij zien dat een huurder moeite heeft met het betalen van de huur. Dit doen we om te voorkomen dat huurders verder in de problemen komen. Wij geven aandacht en luisteren naar het verhaal van de huurder. Hierin werken we nauw samen met onze netwerkpartners, zoals onder andere de Stadsbank, gemeente, bewindvoerders en maatschappelijk werk om het betalingsprobleem op te lossen. In de gemeente Rijssen-Holten loopt nu al een aantal jaren het project 'vroeg-signalering van schulden'. Het doel is om inwoners met beginnende betaalachterstanden eerder in beeld te krijgen. Het gaat om achterstanden in de vaste lasten, dus naast de gemeentelijke lasten ook de huur, energielasten en zorgverzekering. Bij het project zijn naast de corporaties dan ook energieleveranciers, waterleveringsmaatschappijen en zorgverzekeraars betrokken. Aan bewoners met betalingsachterstanden wordt door de gemeente een hulpaanbod gedaan, om naar een blijvende oplossing te zoeken en om de reguliere betaling weer te kunnen voldoen. We doen er samen alles aan om te voorkomen dat we moeten overgaan tot huisuitzetting. Echter merken we wel bij een aantal huurders dat er wantrouwen is naar instanties en de drempel hoog is om hulp te aanvaarden.

Rise Up

Rise Up is een stichting met vrijwilligers die in de praktijk snel hulp kunnen bieden aan inwoners van Rijssen en Holten die financieel moeilijk kunnen rondkomen. Ze worden gesteund door een netwerk van betrokken ondernemers en met korte lijntjes naar gemeente en hulpverlenende instanties en professionals. Vanaf begin 2023 is Rise Up actief binnen de gemeente Rijssen-Holten.

Rise Up biedt persoonlijke ondersteuning door buddy's die naast het gezin of de betrokken inwoner staan. Een buddy is iemand die luistert, begrip toont en begeleidt op weg naar een financieel gezonde situatie. Ze kunnen helpen bij het opstellen van een budget, bekijken de rechten op huur-, zorg- of energietoelagen en het stellen van realistische doelen. Een buddy zal een vertrouwd gezicht zijn, iemand die ze kunnen vertrouwen en met wie ze kunnen praten over de zorgen en uitdagingen. Tijdens het maandelijkse schuldhelpoverleg wordt samen met andere betrokken instanties bekeken wie we in contact kunnen brengen met Rise Up.

2.5 Zorg en welzijn

We werken met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties samen. Aan een aantal zorgpartijen verhuren we ook woningen en/of biedt de zorgpartij zorg in onze woningen.

Zorgpartijen

De Goede Woning verhuurt een deel van haar vastgoed aan zorginstellingen. Het gaat om woningen waarvan 57 onzelfstandige eenheden en 59 zelfstandige eenheden. Per 1 december 2025 heeft Reggedok het huurcontract van 8 zelfstandige woningen in De Bijvank opgezegd. We hebben de huurcontracten van Reggedok overgenomen. Per 31-12-2025 verhuren we nog 108 woningen aan zorginstellingen.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026.

We hebben een risicoanalyse zorgvastgoed die we met enige regelmaat actualiseren. Daarnaast vinden we goed contract- en relatiebeheer met de zorgpartijen belangrijk. We willen graag weten wat er leeft bij de zorgpartijen, hoe de huisvesting en de locatie bevalt en wat de toekomstplannen zijn.

Vanuit het sociaal domein wordt ook intensief samengewerkt met gemeente en relevante zorgpartijen. Op casus niveau is veel contact en afstemming.

Overzicht zorgpartijen

Toewijzingen in eerste instantie via voordracht kandidaat van de Zorginstelling De Schutse		
De Veste	22	Aangepaste seniorenwoningen bij verpleeghuis De Schutse te Rijssen
Met langdurig contract verhuurd aan zorginstelling		
De Bijvank	8	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting en ambulante begeleiding door Reggedok. Huurovereenkomst per 1-12-2025 beëindigd.
Veeneslagen (boven DAC)	16	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
DAC De Kubiek	1	dagactiviteitencentrum verhuurd aan de Twentse Zorgcentra
De Bekke	15	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van kinderen/jongeren vanuit Trias jeugdhulp
Wierdensestraat	8	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van kinderen/jongeren vanuit Trias jeugdhulp
Fluitekruid	8	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
Fluitekruid	13	wooneenheden en algemene ruimten voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, begeleiding door Baalderborg
Schuppert	14	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door JP Van den Bent Stichting
De Roef	34	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door Stichting Philadelphia Zorg

2.6 Leefbare buurten en wijken

Gewoon goed wonen. Daar zetten wij ons dagelijks voor in. Dat betekent naast kwalitatief goede woningen en een fijne leefomgeving, veel aandacht voor onze huurders. Onze wijkbeheerder/servicemedewerker is veel in de wijk en de woongebouwen aanwezig en komt bij mensen thuis om reparaties te verrichten. Een echte meerwaarde voor onze huurders en voor onze organisatie. Signalen van mogelijke problemen of behoeftes komen hierdoor eerder bij ons binnen.

Wij geloven in een samenleving waarin iedereen op basis van gelijke rechten meedoet. Want dat zorgt voor wijken waarin het fijn wonen is. Met actieve, veerkrachtige bewoners die samen zelfredzaam zijn en met andere betrokkenen zorgdragen voor een veilige en leefbare woonomgeving. Veranderingen in de maatschappij maken het echter voor sommige mensen lastig. Ze vinden moeilijk aansluiting en haken soms af. We zien dat meer mensen zelfstandig wonen, maar dit niet goed redden. De intensiteit en complexiteit van de problematiek neemt toe. Ook deze bewoners willen we ondersteunen. We werken daarom nauw samen met onze netwerkpartners, zoals welzijns- en zorginstanties, politie en gemeente voor een passende aanpak en oplossing. Ons streven hierin is om tot een gezamenlijke oplossing te komen. We hebben regelmatig overleg met elkaar over de leefbaarheid in de buurten en wijken.



Overlast

In 2025 zijn bij ons in totaal 24 meldingen van overlast binnengekomen. Het merendeel van deze meldingen had betrekking op geluids- en gedragsoverlast. In twee gevallen was sprake van een ernstige overlastsituatie, waarbij intensief is ingegrepen. Daarnaast betroffen twee meldingen verward gedrag.

Van de ontvangen meldingen zijn er zestien inmiddels opgelost, of hebben bewoners onderling een passende oplossing gevonden. Drie meldingen worden nog gemonitord en twee meldingen waren aan het einde van het verslagjaar nog in behandeling.

Wij zien een toename van meldingen waarbij overlast samenhangt met leefgedrag, culturele verschillen of middelengebruik. Ondanks deze ontwikkeling was het totale aantal overlastmeldingen in 2025 relatief laag. Daartegenover stonden meerdere ernstige zorgsituaties die een grote inzet van de organisatie vroegen. Het ging hierbij om individuele probleemsituaties, zoals ernstig vervuilde woningen, hoarding (verzamelwoede) en verwaarlozing van de woning als gevolg van bijvoorbeeld verslaving of verward gedrag.

Omdat deze situaties geen directe overlast voor de omgeving veroorzaakten, zijn zij niet opgenomen in de reguliere overlastrapportage. Terugkijkend op 2025 ging het om ten minste tien van dergelijke zorgsituaties. Vanaf 2026 zullen wij deze apart registreren om beter inzicht te krijgen in aard en omvang van deze problematiek.

In 2025 heeft één ontruiming plaatsgevonden vanwege overlast.

Leefbaarheidsinitiatieven

Een fijne leefomgeving vinden we belangrijk. Daarom stimuleren we initiatieven van bewoners en leveren we een financiële bijdrage of handen aan initiatieven die de leefbaarheid van een buurt verbeteren. Dit kunnen kleine initiatieven zijn zoals het verbeteren van een parkeergelegenheid en het aanleggen van invalideparkeerplaatsen op ons terrein.

In 2025 kwam de BuurtBand naar Rijssen-Holten! De BuurtBand is een zeer succesvol landelijk project van het vanuit Utrecht opererende Fort van de Verbeelding. In Rijssen-Holten is dit project ondersteunt door ViaVie Welzijn, Buurt- en Kindcentrum Kern van Zuid, gemeente Rijssen-Holten en De Goede Woning. Doel was om ontmoeting in de buurt en tussen onze huurders te stimuleren in het nieuwe Buurt en Kindcentrum 'Kern van Zuid'. We hebben actief onze huurders in wijk Zuid geïnformeerd over dit initiatief.



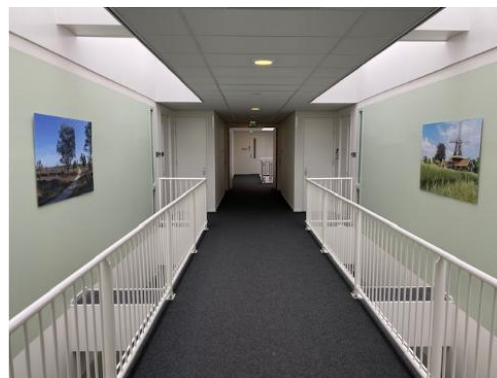


Daarnaast is er een leefbaarheidsbudget beschikbaar voor initiatieven vanuit bewoners. Deze zijn veelal gericht op elkaar ontmoeten en samen activiteiten ondernemen. In meerdere complexen zijn bewoners- of activiteitencommissies actief die gebruik maken van dit budget. Er zijn ook buurten die een eenmalige aanvraag doen. Zo hadden ze in de Nassaustraat op Burendag een gezellig straatfeest met elkaar.

Brandveiligheid in appartementencomplexen

In 2025 is volop geïnvesteerd in de brandveiligheid van onze appartementencomplexen. Naast de technische maatregelen zijn 57 scootmobielstallingen gerealiseerd en in gebruik gegeven. De scootmobielen staan nu op een vaste en veilige plek. Dit voorkomt brandgevaar in gangen en bij de ingangen. Ook blijven vluchtroutes vrij.

Samen met de bewoners is ook in 2025 gekeken hoe we algemene ruimten in een appartementencomplex brandveilig houden en samen zorgen dat het prettig wonen is. Er zijn wachtbankjes en plantenbakken geplaatst en waar er ruimte is een tafel en stoelen om elkaar te ontmoeten. Allemaal van brandveilige materialen. De wanden kregen fotopanelen of een andere kleur voor een wat warme uitstraling. Zo zorgen we samen voor een fijne woonomgeving.



Buurtbemiddeling

In het voorjaar van 2023 is buurtbemiddeling van start gegaan in onze gemeente. In eerste instantie een samenwerking voor 3 jaar tussen De Goede Woning, Viverion, Viavie Welzijn, gemeente Rijssen-Holten en de politie. Buurtbemiddeling draagt bij aan een veilige en prettige leefomgeving voor alle inwoners van Rijssen en Holten.

Alle inwoners van de gemeente Rijssen-Holten die in een conflictsituatie zitten met hun burens, kunnen kosteloos gebruik maken van Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling draait op goed getrainde vrijwilligers, die worden ingezet om belangeloos te bemiddelen tussen burens. De bemiddelaars blijven neutraal en alle informatie wordt vertrouwelijk behandeld. Het doel is om burens weer met elkaar in gesprek te laten komen en toe te werken naar oplossingen om verdere escalatie te voorkomen.

Inwoners nemen rechte contact op met Viavie Welzijn, of melden hun overlast bij de politie, woningcorporaties of andere instanties. Zij schakelen op hun beurt Buurtbemiddeling weer in.



BuurtKracht

We zijn al ruim drie jaar BuurtKracht Noaber. Dit is een samenwerking met inwoners en andere organisaties om 'BuurtKracht' na te streven. BuurtKracht is vanuit de welzijnsorganisatie Viavie Welzijn en de gemeente een aantal jaar geleden opgestart. Ondertussen is BuurtKracht dé verbindende schakel tussen mensen in buurten. BuurtKracht is er voor alles wat de buurt nog beter, sterker of meer verbonden maakt. BuurtKracht ondersteunt deze initiatieven samen met buurtbewoners. Daarom past BuurtKracht ook zo goed bij onze doelen en ambities.

BuurtKlusKracht

Sinds 2021 werkt De Goede Woning samen met BuurtKlusKracht.

BuurtKlusKracht bestaat uit een team van vrijwillige medewerkers, die tegen aantrekkelijke tarieven verschillende (kleine) klus- en groenwerkzaamheden uitvoert. Denk bijvoorbeeld aan tuinklussen, klusjes in en rondom huis of kleine verhuizingen. De Goede Woning informeert huurders over de diensten van BuurtKlusKracht. Daarnaast maken we ook zelf gebruik van deze diensten bij bijvoorbeeld schoonmaak- en opruimacties rondom appartementencomplexen of bij verhuizingen wanneer een woning moet worden leeggehaald of tuinonderhoud nodig is.



Kopje koffie, buur?

Ook het persoonlijk contact tussen onze huurders stimuleren we graag. Elke nieuwe huurder krijgt bij de ontvangst van de sleutel twee mokken (gemaakt door cliënten van DAC De Kubiek) en lekkere chocolade voor bij de koffie. We willen huurders op een ludieke manier aanmoedigen om kennis met elkaar te maken. Samen een kopje koffie drinken is een goed begin.

Beste Buur Bokaal

Beste Buur Bokaal is een initiatief van de woningcorporaties, Viavie Welzijn en de gemeente. Hier kunnen burens elkaar nomineren als zij een buur hebben die veel voor hen of anderen doet. Al een aantal jaren reiken we geen prijs aan één winnaar, maar zetten we elke genomineerde in het zonnetje. Immers: de waardering van burenhulp is niet uit te drukken in een prijs. Elke actie, hoe groot of klein ook, is van waarde. En dat willen we graag laten zien. Elke genomineerde heeft een leuke, gevulde Beste Buur tas gekregen met een mooie bos bloemen.

De actie was wederom een succes, want er waren 20 genomineerden waarvan vier huurders van De Goede Woning. Met een klein comité zijn alle genomineerden thuis bezocht.



Uitgaven leefbaarheid

Naast initiatieven in de buurten en wijken, zetten we ons onder andere in op het gebied van veiligheid, schoonmaak en groenvoorziening in de complexen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Kosten leefbaarheid 2025	Bedrag
Schoonmaken	€ 16.166
Ongediertebestrijding	€ 1.162
Groen	€ 44.719
Buiten-/ straatwerk	€ 966
Sociaal	€ 10.355
Brandpreventie	€ 21.500
Leefbaarheidsbudgetten voor bewonersinitiatieven	€ 2.015
Verplicht voorschot algemene ruimten Groenling/ energiecompensatie	€ 176
Totaal	€ 97.058

De grootste verschuiving ten opzichte van voorgaande jaren is het groen onderhoud en de uitgaven voor brandpreventie. Een groter deel van het groenonderhoud komt sinds 2025 voor rekening van De Goede Woning en een kleiner aandeel wordt in rekening gebracht bij huurders als servicekosten. Dit komt onder andere door herinrichting van enkele tuinen en het soms openbare karakter van een tuin. Het hoort dan niet in de servicekosten thuis.

De uitgaven rondom brandpreventie was in 2025 hoog. Dit is een eenmalig grote uitgave. De algemene ruimten in de complexen zijn samen met de bewoners weer naar wens ingericht. Wel zal in de toekomst vervanging nodig zijn.

2.7 Dienstverlening en klanttevredenheid

We vinden het persoonlijk contact met onze huurders belangrijk. Voor een vraag, een reparatieverzoek en een klacht nemen we de tijd en we nemen dit serieus. We zijn bereikbaar via de telefoon, e-mail, website en zijn zichtbaar in de buurten en wijken. Afspraken maken we op ons kantoor of bij de huurder thuis.

Op het gebied van dienstverlening was 2025 een succesvol jaar. In de Aedes Benchmark behaalden wij een A-score bij het huurdersoordeel. Nieuwe huurders waarderen de dienstverlening met een 8,5. Voor een reparatieverzoek scoren we gemiddeld een 8. Daarbij is de huurder met name erg tevreden over de deskundigheid van de medewerker die de reparatie aanneemt en de deskundigheid van degene die de reparatie uitvoert, beide een score van 8,4.

Klachten

De Goede Woning heeft een interne klachtenprocedure, met als doel klachten samen goed en adequaat af te handelen. We nemen een klacht serieus en gebruiken dit waar mogelijk als verbeterpunt in onze dienstverlening. Een klacht wordt bij ons geregistreerd en doorgestuurd naar de betrokken medewerker en zijn/haar leidinggevende. Wanneer een huurder er met ons niet uit komt, of wanneer de huurder niet tevreden is met de klachtafhandeling, kan de huurder de klacht melden bij een externe klachtencommissie. We zijn hiervoor aangesloten bij de 'Klachtencommissie Woningcorporaties Twente'.



Ook in 2025 waren er uitingen van klanten over ontevredenheid. Deze zijn allen opgepakt en over het algemeen zijn we daar goed uitgekomen met de klant. Er zijn geen klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie of de huurcommissie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

Ambitie

In de prestatieafspraken van 2025 gaan we samen met Viverion en de gemeente uit van een bouwprogramma van 1.800 woningen tot en met 2030. Van deze 1.800 woningen zijn er, mede op basis van de taakstelling van het Rijk om in nieuwe plannen 30% sociale huur te bouwen, 450 bedoeld voor de sociale huuropgaaf. Beide corporaties nemen hiervan in principe de helft voor hun rekening voor zover de financieringscapaciteit van de corporaties dit toestaat.

Uit de portefeuillestrategie van 2023 blijkt dat er steeds meer behoefte ontstaat aan kleinere, gelijkvloerse woningen, voornamelijk vanwege het groeiend aantal kleine en oudere huishoudens. Deze uitkomsten passen we zoveel mogelijk toe op de aangeboden ontwikkelingen.

Verduurzamen

Het herzien van ons duurzaamheidsbeleid van het voorjaar 2025 is in verband met de bestuurswissel en het uitwerken van het nieuwe koersplan in 2026 aangehouden. In de afgelopen periode zijn er diverse vraagstukken naar voren gekomen die van invloed zijn op het duurzaamheidsbeleid. Dit betreft onder andere de inzet en prioritering van middelen binnen onze verschillende ambities en de borging van onze financiële continuïteit.

Het doel om in 2035 al CO2 neutraal te zijn uit ons eerdere duurzaamheidsbeleid is erg ambitieus en niet geheel haalbaar gebleken. Er zijn wel grote stappen gezet in het verbeteren en verduurzamen van ons bezit. Er is flink ingezet en geïnvesteerd op het bouwkundig verbeteren en verduurzamen van onze woningen waardoor ons bezit er goed voor staat en een mooi vertrekpunt is voor het herijken van onze nieuwe doelen.

Een aantal mooie mijlpalen om te benoemen zijn:

- 58% van het bezit heeft een energielabel A of beter
- Zo'n 1/3^e van het woningbezit is voorzien van zonnepanelen
- 211 woningen zijn gasloos
- Daarnaast zijn er 612 woningen geschikt om naar een alternatieve energiebron over te gaan zonder nog een extra verduurzamingsslag te maken
- In totaal voldoen 412 woningen aan de norm van De Standaard.

Uitvoeringsagenda

Volgens onze vastgestelde portefeuillestrategie focussen we ons op:

- Nieuwbouw van kleinere gelijkvloerse wooneenheden voor jongeren en ouderen.
- Vanaf 2022 tot eind 2025 zijn totaal 213 woningen volgens de MDO-aanpak verduurzaamd.
- De tweede stap naar CO2-neutraliteit door vervanging van de installatie staat gepland na 2030.

Assetmanagement

In 2025 is de assetmanagementcyclus volledig doorlopen. Een intern multidisciplinair team heeft de complexen geïnventariseerd en aandachtcomplexen geselecteerd voor nadere analyse. Eerder geformuleerde onderzoeksvragen zijn uitgewerkt. In 2026 wordt het proces geëvalueerd en worden de vervolgstappen verder aangescherpt.

3.2 Kwaliteit van het bezit

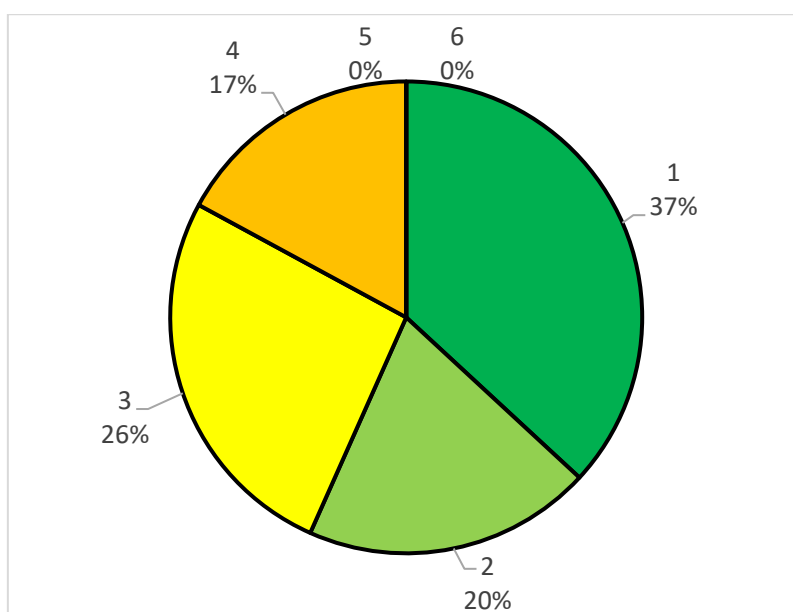
Plannen

In 2025 is weer één derde deel van ons woningbezit geïnspecteerd volgens de NEN 2767-conditiemethode. In verband met de vele uitvoerende werkzaamheden is dit in 2025 uitbesteed aan een externe partij. Het meerjarig ingezette Meest Duurzame Oplossing (MDO) onderhoud laat duidelijke verbeteringen zien in de conditiescores. Het aantal in label 3 is bovendien toegenomen, waaronder de 63 aangekochte appartementen van de Molenpoort en andere complexen die enigszins in onderhoudswaarde dalen.

Elk jaar vindt er een inspectieronde plaats waarbij steeds een derde van het woningbestand onder de loep wordt genomen. Zo houden we inzicht in de onderhoudstoestand van onze gehele portefeuille in drie jaar tijd.

Het uitvoeren van regelmatige inspecties is essentieel, zowel voor het interne onderhoud als voor het opstellen van de meerjarige onderhoudsplanning (MJOB). Daarnaast zijn deze controles van groot belang voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), aangezien onze woningen dienen als zekerheid voor de financiële garanties die het fonds biedt.

	Conditie-score	1	2	3	4	5	6
2024	Aantal VHE	503	366	265	400	0	0
2024	Percentage	33%	24%	17%	26%	0%	0%
2025	Aantal VHE	589	316	419	273	0	0
2025	Percentage	37%	20%	26%	17%	0%	0%



1. zeer goed (nieuwbouw)
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
3. redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
4. matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)
5. slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte)
6. zeer slecht (grote onderhoudsschade: vervangen is noodzakelijk)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

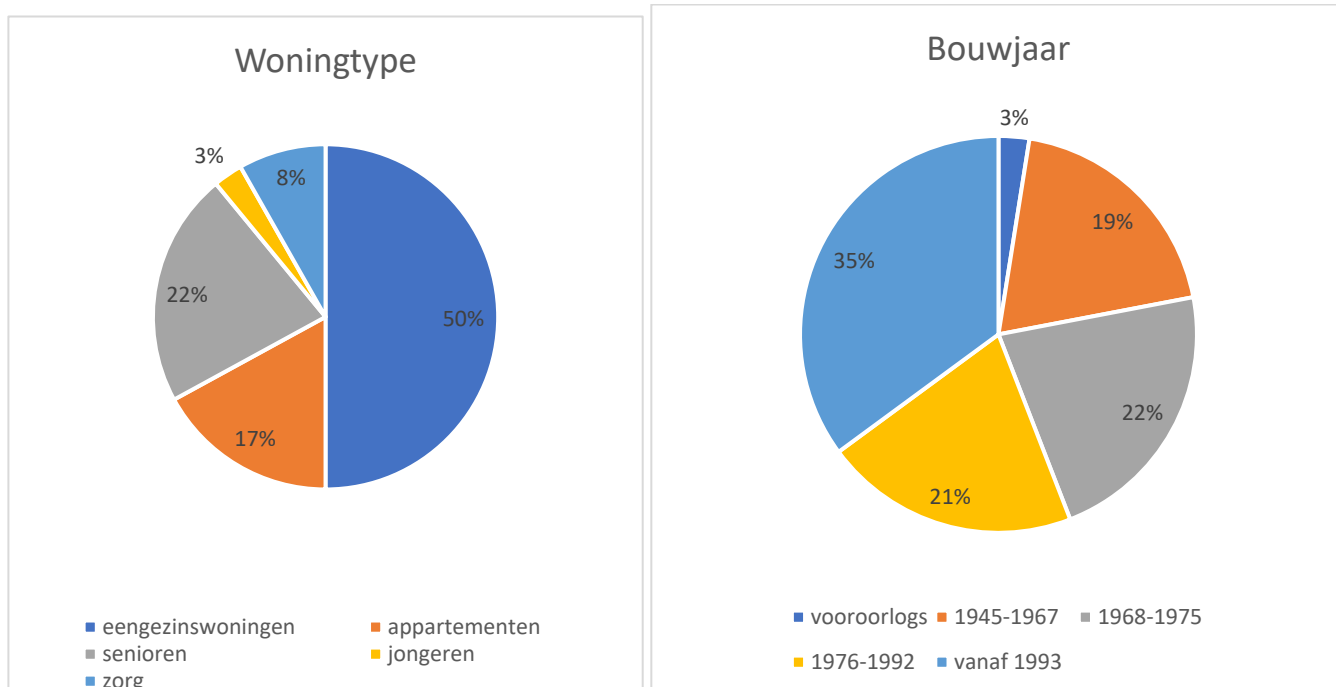


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Woningvoorraad in exploitatie

Op 31 december 2025 had De Goede Woning 1.596 woningen in exploitatie, waarvan 57 intramuraal (op 31 december 2024 bedroeg dit 1.534 woningen). Alle woningen zijn gesitueerd in Gemeente Rijssen-Holten. Het woningbezit op basis van woningtype en bouwjaar kan als volgt worden weergegeven:



De Goede Woning heeft daarnaast een dagactiviteitencentrum (maatschappelijk onroerend goed) en 69 garages (2024: 69) in eigendom. Verder zijn er 57 scootmobielplekken toegevoegd en 5 overige ruimten (aankoop Molenpoort). Tenslotte is er nog een bestaande recreatieruimte meegenomen als overige ruimte. Het totale vastgoedbezit van De Goede Woning bestaat uit 1.729 verhuurbare eenheden (2024: 1.604).

Huidige stand CO2-reductie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vermindering van CO2-uitstoot in de afgelopen jaren, gebaseerd op de labelopnamemethode NTA 8800. Ook hier is de verbetering te zien in de CO2 reductie door de ingezette Meest Duurzame Oplossing (MDO) ondanks het groeiende woningbezit.

Jaar	CO2 in kg uit Shaere	Aantal VHE	CO 2 / VHE	Bron
2018	5.370.486,78	1390	3863,66	Shaere
2019	5.227.064,95	1398	3738,96	Shaere
2020	5.181.580,52	1401	3698,49	Shaere
2021	4.655.008,50	1452	3205,93	Shaere
2022	4.430.948,10	1450	3055,83	Shaere
2023	3.806.687,00	1448	2628,93	Shaere
2024	3.395.741,00	1480	2294,42	Shaere
2025	3.270.939,00	1543	2119,86	Shaere

Verloopoverzicht energiereductie in afgelopen jaren (excl. 53 vhe intramurale zorg)

VOOR WAARMERKINGS-DOELEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

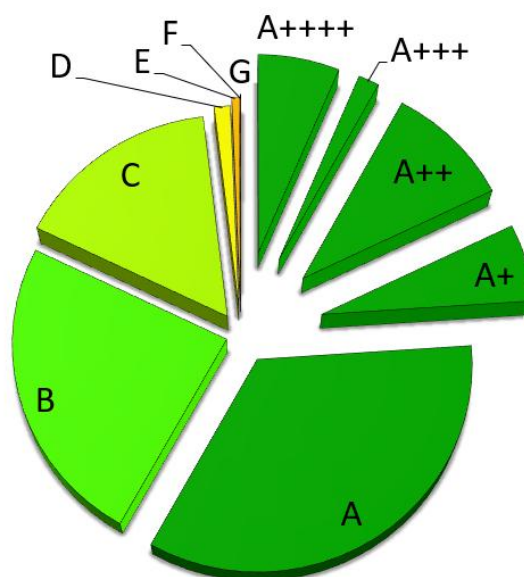
Huidige stand energie indexen

De onderstaande overzichten tonen het energielabel van de vastgoedportefeuille volgens de richtlijnen van NTA 8800. In de tabel hieronder wordt weergegeven wat de labels in 2024 waren en de huidige stand eind 2025. Eind 2025 beheren we nog 10 EFG labelwoningen, waaronder 1 sloopwoningen. De doelstelling om deze woningen eind 2027 uitgefaseerd te hebben heeft onze aandacht.

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
2024	72	24	151	94	525	370	254	31	9	4	0	1.534
2025	98	25	152	94	526	371	246	19	9	1	0	1.541

Totaal VHE in exploitatie zijn 1.596. Hiervan zijn 2 VHE zorgkantoren in Fluitekruid die geen label hebben en 53 intramurale kamers.

De intramurale kamers hebben geen energielabel. De gebouwen waar deze kamers in zitten t.w. Wierdensestraat 64 (De Bekke), 78 en 80, Schoolstraat 79 (De Roef) hebben wel een label en tellen mee in de labelaantallen



Overzicht woningbezit naar energie-index (incl. 53 vhe intramurale zorg)

3.3 Ontwikkeling van het bezit

Nieuwbouw

8 rijwoningen in Opbroek

In de uitbreidingswijk Opbroek is in de week van 25 augustus het startsein gegeven voor de bouw van acht moderne en energiezuinige rijwoningen. Deze woningen zijn ontworpen volgens het NOM-principe (Nul Op de Meter), wat betekent dat ze volledig zelfvoorzienend zijn qua energieverbruik. Door de toepassing van een bodemwarmtepomp en zonnepanelen wordt niet alleen het wooncomfort aanzienlijk verhoogd, maar wordt ook voldaan aan de nieuwste duurzaamheidsnormen. De oplevering van de woningen staat gepland voor februari of maart 2026. Alle woningen zijn inmiddels al verhuurd.



Verkoop

In het kader van het strategisch voorraadbeleid zijn er voor de komende 15 jaar 25 woningen geselecteerd voor verkoop. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt iedere woning die verkocht zal worden echter voorafgaand aan verkoop opnieuw beoordeeld. Dit komt neer op gemiddeld twee woningen per jaar, afhankelijk van mutaties en de marktvraag.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026.

Planning is om in 2026 de verkoopvijver te actualiseren. In 2025 is er 1 woning verkocht.

Aankoop

In januari 2025 is door de aankoop van het appartementencomplex Molenpoort, bestaande uit 63 moderne appartementen, het woningaanbod in het centrum van Rijssen verder uitgebreid. Het complex is overgenomen van Heimstaden en beschikt over een commerciële plint, waardoor er ruimte is voor winkels of andere voorzieningen op de begane grond. De appartementen zelf zijn ruim opgezet en bieden bewoners extra comfort dankzij de aanwezigheid van een eigen parkeerkelder. Deze aankoop past binnen het strategisch beleid om het bezit te versterken en te diversifiëren, en biedt een aantrekkelijk woonklimaat midden in het centrum, vlakbij alle stedelijke voorzieningen.



Brandveiligheid

De belangrijkste brandveiligheidsprioriteiten voor de appartementencomplexen zijn in 2025 afgerond. Dit na de in 2024 uitgevoerd brandveiligheidsinventarisatie, naast deze PRIO1 aanpak zijn ook scootmobielstallingen buiten de wooncomplexen aangebracht. Dit in verband met de wettelijke verplichting om de vluchtroutes in de appartementencomplexen veilig te maken. Voor het nieuwe aangekochte complex De Molenpoort is een brandveiligheidsinventarisatie uitgewerkt, de Prio1 maatregelen zijn voor 2026 begroot.

Projecten in voorbereiding

Universal Holten

Het Enkco-terrein in Rijssen-Holten is herontwikkeld met behoud van de oude Universal-bedrijfshal uit 1956, door de gemeente aangemerkt als waardevol industrieel erfgoed. Wij ontwikkelen hier een plan met 12 jongerenwoningen en 14 seniorenwoningen. De grond is van de gemeente, de selectie en gunning voor een aannemer is gestart. Het investeringsbesluit wordt verwacht medio 2026, waarna de gunning plaats kan vinden. Verwachte oplevering is in 2027.



20 hofwoningen Opbroek

In de uitbreidingswijk Opbroek werken wij aan de ontwikkeling van twintig hofwoningen, grondgebonden seniorenwoningen. De locatie- en ontwerp mogelijkheden worden momenteel uitgewerkt door de architect, waarna de bouwclaim aannemer een prijsaanbieding doet. Wij verwachten in 2026 een investeringsbesluit te kunnen nemen. De doelgroep zijn senioren die in gezamenlijke hof wonen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Groot onderhoud/ MDO

Verduurzaming van 227 woningen (2022/2026)

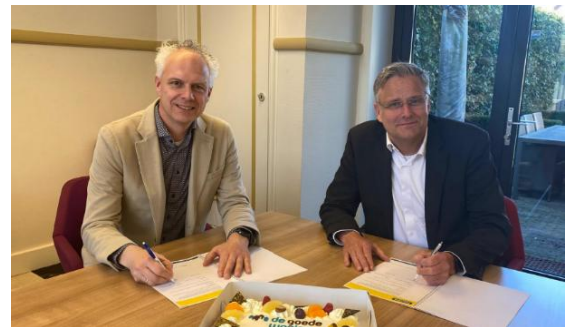
In 2022 werden twee aannemers geselecteerd voor een meerjarig tenderproject waarbij 227 woningen werden aangepakt op basis van het MDO-concept. In de achterliggende jaren zijn reeds een groot deel van deze woningen gerenoveerd. Hierbij zijn onder andere de kozijnen vervangen door driedubbele beglazing, gevels, vloeren en daken zijn geïsoleerd, dakpannen zijn vernieuwd en de installaties zijn gemoderniseerd.

51 Woningen zijn gasloos gemaakt middels warmtepomp en PVT panelen, waarvan er 26 in 2025 zijn opgeleverd. Daarnaast is de verduurzaming van het laatste complex in deze tender, seniorenwoningen in de Hagslagen, opgestart. De helft hiervan (12 woningen) is ook opgeleverd in 2025. De andere helft volgt begin 2026.



Verduurzaming 151 woningen (2026-2028)

In 2025 werd opnieuw een aanbesteding uitgeschreven voor het MDO-onderhoud van 151 woningen, waarbij één partij wordt geselecteerd. De aanbesteding is gewonnen door Ter Steege Bouw Vastgoed uit Rijssen. Deze tender gaat van start in 2026 en betreft 131 grondgebonden woningen en 20 appartementen. De nadruk ligt op bouwkundige verduurzaming, waaronder het vervangen van kozijnen door exemplaren met driedubbele beglazing, het isoleren van gevels, vloeren en daken, en het vernieuwen van dakpannen. Hoewel het oorspronkelijke streven was om de woningen ook tegelijk gasloos te maken, maken netcongestie en hoge installatiekosten dit momenteel niet haalbaar.



Uitbreiding kantoor DGW

Het in 2024 gestarte traject rondom de mogelijke uitbreiding van ons kantoor is nog steeds in volle gang. Recent hebben we de oorspronkelijke uitgangspunten opnieuw kritisch beoordeeld en waar nodig aangevuld, zodat we nu beschikken over een stevigere en actuele basis voor verdere besluitvorming. Op dit moment onderzoeken we diverse opties, zowel op de huidige locatie als op alternatieve locaties, waardoor alle scenario's nog openstaan. Daarbij worden niet alleen de ruimtelijke en functionele behoeften meegenomen, maar ook zaken als duurzaamheid, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid.

Sloop

Er zijn geen woningen gesloopt of sloopbesluiten genomen in 2025.

3.4 Onderhoud van het bezit

De werkelijke kosten voor het onderhoud van ons woningbezit in 2025 bedragen € 4,1 miljoen. De begroting hiervoor was € 4,6 miljoen. In deze begroting zijn naast de gebruikelijke elementen zoals planmatig en groot onderhoud, dagelijks en mutatieonderhoud, ook de toegewezen interne kosten opgenomen. In het onderstaande overzicht bieden we u inzicht in de daadwerkelijke kosten die in 2025 aan ons vastgoed zijn besteed.

Kostenoverzicht onderhoud

Element omschrijving	Begroting Projecten 2025	Totale kosten 2025 incl. toerekening interne kosten	Verschil begroting-realisatie	Totale kosten 2024 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2023 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	3.111	2.470	641	2.358	1.870
Dagelijks onderhoud:	773	765	8	720	615
Contract onderhoud:	350	394	-44	302	358
Mutatie onderhoud: (*)	380	511	-131	363	269
Totaal niet planmatig:	1.503	1.670	-167	1.385	1.243
Totaal onderhoud:	4.614	4.140	474	3.743	3.113

Kostenoverzicht is x 1.000 incl. BTW.

* De kosten komen niet overeen met latere zichtbare grafieken, dit komt door de toerekening van de interne kosten.

Planmatig en groot onderhoud

De projecten voor "Planmatig en Groot onderhoud" zijn vastgesteld in de onderhoudsbegroting. Enkele projecten konden niet worden uitgevoerd vanwege de benodigde tijdsinvestering en beperkte capaciteit. Hiervoor is in de begroting van 2026 opnieuw budget opgenomen. Dit verklaart o.a. het overschot van budget.

Dagelijks onderhoud

In 2025 zijn er opnieuw minder reparatieverzoeken doorgegeven. De uitgaven zijn ten opzichte van 2024 met 6% gestegen. Deels heeft dit te maken met een stijging van de loon- en materiaalkosten.

Tot 2023 waren in het dagelijks onderhoud ook de kosten van het contractonderhoud opgenomen. In 2023 hebben we deze kosten gesplitst.



In bovenstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2021 tot 2025 (exclusief toerekening interne kosten).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

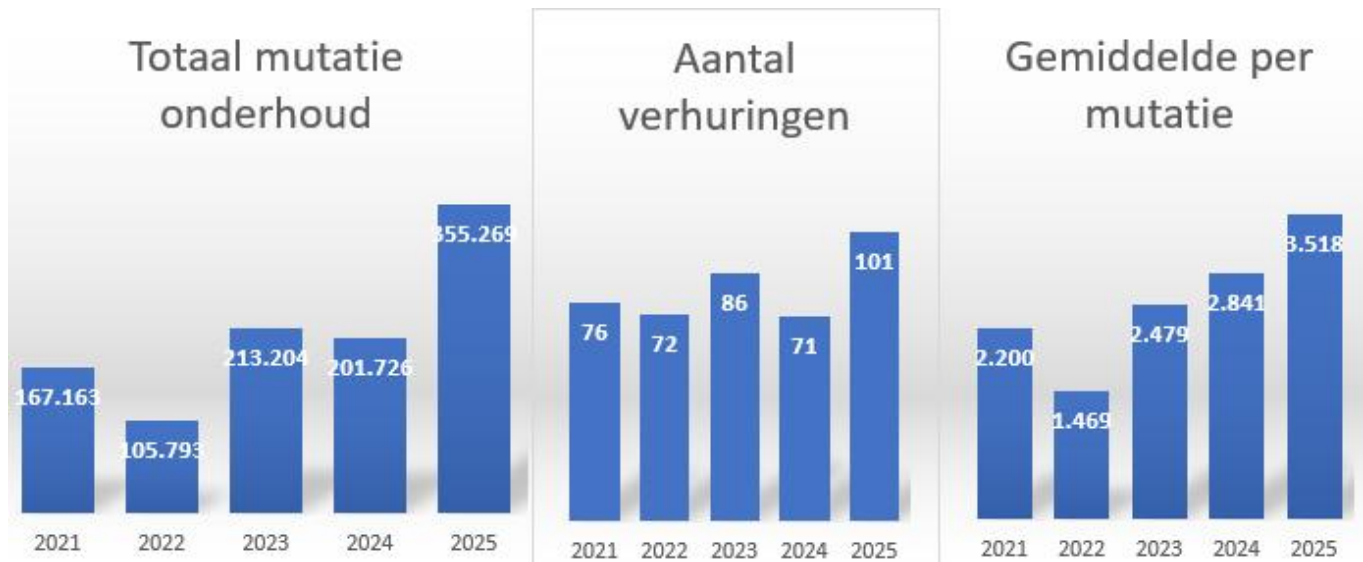
d.d. 22/06/2026.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoudskosten omvatten herstelwerkzaamheden aan woningen bij verhuizing. De kosten zijn fors hoger dan andere jaren. In 2023 waren de kosten al flink gestegen in verband met hogere materiaal en uurloonkosten. Deze stijging is ook in 2025 weer verder doorgezet.

Daarnaast zijn er woningen gemuteerd waar meer achterstallig onderhoud was. Ook is er bijna 50k uitgegeven aan de 16 leegstaande woningen van de Molenpoort.

Het vernieuwen van badkamers en keukens bij mutatie valt niet onder de mutatiekosten, maar wordt gefinancierd vanuit het planmatig onderhoud.



In bovenstaande grafieken is het verloop van het mutatieonderhoud te zien van 2021 tot en met 2025 (exclusief toerekening interne kosten).

4 GOVERNANCE

4.1 Verantwoording

Besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. En ziet erop toe dat De Goede Woning de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen De Goede Woning. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, en is de Raad verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur. Verder stelt de Raad de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Daarnaast geeft de Raad van Commissarissen opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben een visie op besturen en toezichthouden en haar reglementen zijn daarmee in lijn gebracht.

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van De Goede Woning zijn omschreven. De Raad werkt met een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor.

Bestuur

Vanwege het vertrek van de vorige bestuurder per 31-12-2024 is er gekozen voor een interim bestuursfunctie. De eerste periode van 2025, te weten van 1-1-2025 tot en met 22 juni 2025 is ingevuld door de heer E.J. Voortman. Gedurende deze periode heeft hij geen nevenfuncties gehad.

Sinds 23 juni 2025 is mevrouw Hemeltjen bestuurder bij De Goede Woning. Ze is voor een periode van 4 jaar benoemd. Mevrouw Hemeltjen is tot en met 31 december 2025 als directeur-bestuurder in dienst bij De Goede Woning. Gedurende deze periode heeft mevrouw Hemeltjen geen nevenfuncties gehad.

Integriteitscode

De Goede Woning heeft een integriteitscode met in de bijlage een klokkenluidersregeling en een geschenkenregeling. Integriteit heeft onze blijvende aandacht. In 2024 heeft een actualiteitsessie met het personeel plaatsgevonden. Vanwege de bestuurswissel heeft er in 2025 geen actualiteitsessie plaatsgevonden. Vanuit de nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025 worden er in 2026 de benodigde acties ingepland.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2025.

Strategische koers

De koers van de organisatie is verwoord in het ondernemingsplan. Het huidige ondernemingsplan met de koers voor 2021-2025 is nog steeds van kracht. Jaarlijks wordt erin lijn en gelijktijdig met de meerjarenbegroting een jaarplan opgesteld op basis van dit ondernemingsplan. Hierin staan de projecten en activiteiten voor het jaar erop, die zorgen dat de strategische koers gerealiseerd wordt. Dit jaarplan wordt minimaal een keer per kwartaal besproken in het MT op voortgang en realisatie. Aan het nieuwe koersplan 2026-2029 wordt momenteel hard gewerkt en deze wordt naar verwachting in de eerste helft 2026 afgerond.

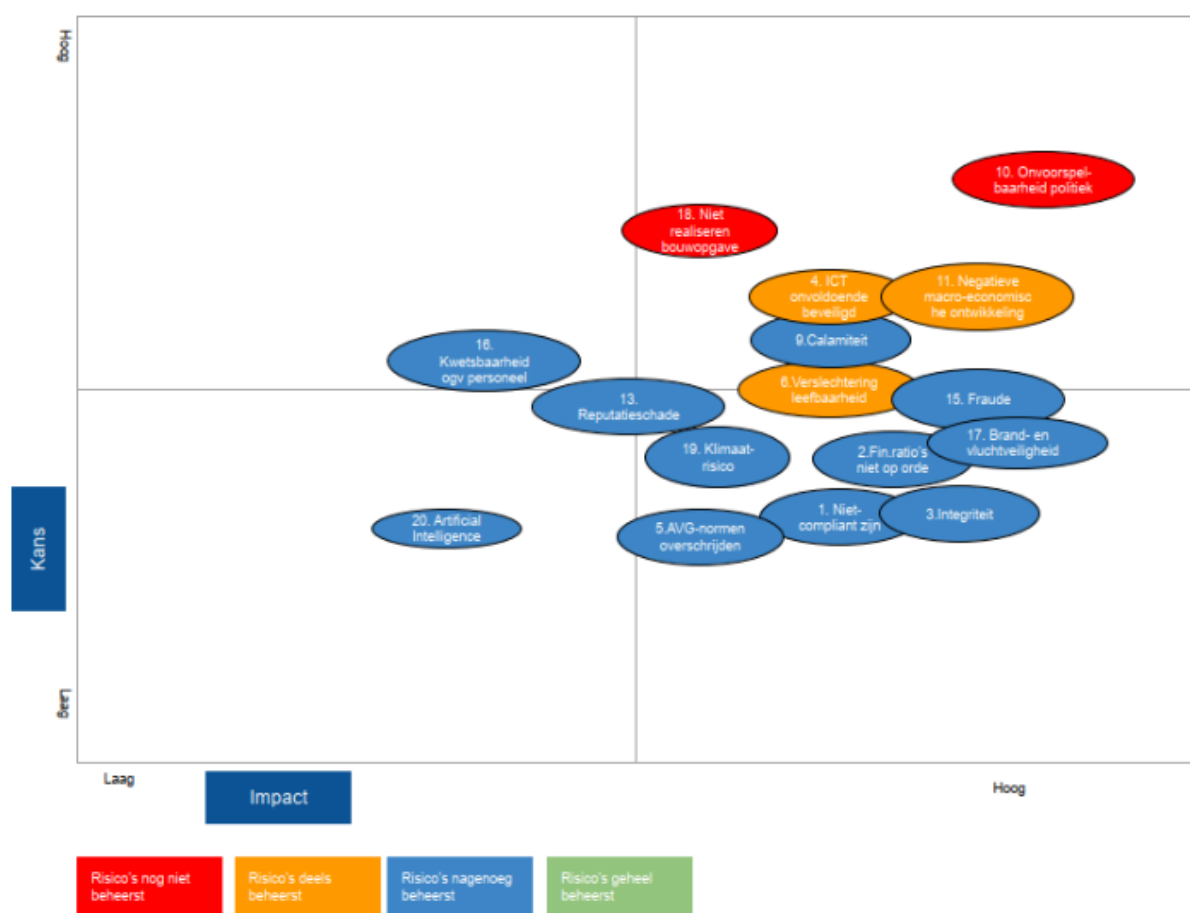


4.2 Risicomanagement

De Goede Woning is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van WSW en AW.

We hebben risicomanagement beleid en een risicoanalyse die wij jaarlijks actualiseren. Medio 2025 zijn de vastgestelde risico's vanuit eerdere jaren opnieuw gewogen en aangevuld met nieuwe risico's. Navolgende risicokaart verstrekt inzicht in deze risico's, waarbij de risico's zijn beoordeeld en vervolgens geplot met de kans x impact in navolgende risicokaart.

Risicokaart DGW 2025



Ten opzichte van de analyse van 2024 hebben we een risico toegevoegd en geen risico's afgevoerd. De risicokaart laat zien dat er een drietal oranje risico's zijn en twee rode risico's.

Het nieuw toegevoegde risico's is:

Risico 20 – AI-risico's

Het gebruik van kunstmatige intelligentie (AI) is een relatief nieuw fenomeen en neemt sterk toe. Daarmee ontstaan zowel kansen als risico's. AI maakt het eenvoudiger om documenten en verklaringen na te maken of te vervalsen. In de huidige woningnood kan dit leiden tot ongebruikelijke gedragingen van huurders, terwijl fysieke ontmoetingen met huurders en leveranciers steeds minder plaatsvinden. Mogelijke risico's zijn inkomensfraude, leveranciersfraude of het indienen van juridische stukken gebaseerd op AI. Dit vergroot de kans op fraude en kan leiden tot financiële schade en reputatieschade.

Maatregelen oranje en rode risico's

De oranje en rode risico's vroegen in 2025 aandacht, omdat ze niet voldoende beheerst zijn, of dat er maar moeizaam invloed kan worden uitgeoefend op de beheersing ervan. Per risico zijn hier te nemen maatregelen opgesomd.

Risico 4 - ICT onvoldoende beveiligd

In 2021 is vanuit het ICT-beleid als eerste het project kantoorautomatisering opgepakt en dit is in 2022 geïmplementeerd in de organisatie. In dit project heeft de ICT-beveiliging een prominente plek. Maatregelen die nodig zijn om de veiligheid te verbeteren zijn (deels) geïmplementeerd. Ook de genoemde aandachtspunten rondom ICT in de meest recente managementletter zijn opgepakt of zijn in onderhanden. Denk daarbij aan IB-veiligheid, privacy en security en het opstellen van business-impactanalyse en een calamiteitenplan. De afronding vindt plaats in 2026 maar dit onderwerp is continue in beweging en krijgt blijvend aandacht.

Risico 6 - Leefbaarheid in de buurten verslechterd door toename huurders met zorgvraag.

Deels moeten wij dit risico accepteren omdat onze samenleving gericht is op inclusiviteit, deels zoveel mogelijk reduceren omdat het zo'n grote impact heeft op het leefklimaat voor onze andere huurders. De aanvullende maatregelen die we als organisatie al hebben uitgevoerd hebben we opgesomd in de toelichting en/of bij de beheersingsmaatregelen bij het betreffende risico.

Risico 10 - Onvoorspelbare politiek

Dit is een risico dat we moeten accepteren. Belangrijk is het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant anticiperen op de veranderingen, waarbij we zien dat het steeds belangrijker wordt om ook data op orde te hebben. Vanuit alle politieke verwachting geldt dat het ook belangrijk is om vooral inzicht in de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken en begrotingen te hebben. Begin 2026 is het nieuwe kabinet geïnstalleerd en ligt er een nieuw beleid ten uitvoer. In wezen wordt er op volkshuisvestelijk gebied de reeds ingezette koers voortgezet.

Risico 11 - Negatieve macro- economische ontwikkeling

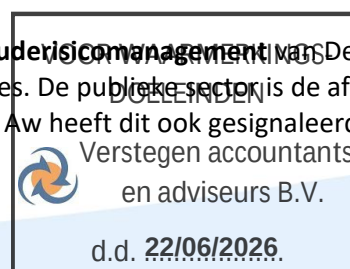
Verschillende grote macro-economische ontwikkelingen kunnen negatieve gevolgen voor DGW hebben. Denk hierbij aan stijgende rente, zeker met een toenemende leningenportefeuille als gevolg van de investeringsplannen van DGW, en de stijgende bouwkosten. Deze risico's zijn maar gedeeltelijk te beheersen doordat wij op de ontwikkelingen zelf geen invloed uit kunnen oefenen. Wel kunnen wij acteren op deze ontwikkelingen. Beheersingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het goed bewaken van het renterisicoprofiel, het optimaliseren van rentelasten in tijd, flexibiliteit en looptijd, het periodiek herijken van ons huurbeleid en werken met scenario's in de meerjarenbegroting, zodat de effecten van eventuele negatieve ontwikkeling goed zichtbaar zijn en ons in staat stellen tijdig bij te sturen of af te remmen.

Risico 18 - Niet realiseren van de bouwopgave

Het realiseren van de bouwopgave is een belangrijke opgave voor De Goede Woning. Het toevoegen van nieuwe woningen is daarvoor, gezien vanuit de portefeuillestrategie, noodzakelijk. Door het toevoegen van nieuwe woningen geeft De Goede Woning invulling aan haar doelstellingen m.b.t. beschikbaarheid. Het is goed om rondom dit thema realistisch te zijn voor wat betreft de diverse afhankelijkheden. Afhankelijkheden die overigens voor 'heel bouwend Nederland' gelden. Te denken valt daarbij aan de beschikbaarheid van grondposities, capaciteit bij netbeheerders en aannemers, zoals beschikbaarheid van mensen en materiaal en tijdige aansluiting van op de nutsvoorzieningen. Ook is de beperkte interne capaciteit bij de DGW een punt van aandacht. Het risico hangt daarnaast ook nauw samen met de twee risico's die als 'rood' worden beoordeeld, te weten de onvoorspelbare politiek en de negatieve macro-economische ontwikkeling.

Frauderisico's

De accountant is verplicht om te rapporteren over het **continuïteits- en frauderisicomanagement** van De Goede Woning. Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. De Aw heeft dit ook gesignaleerd en



heeft hier specifieke aandachtspunten aan corporaties meegegeven. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave.

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en als toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied. De raad van commissarissen heeft de verantwoordelijkheid om toezicht te houden op de fraudebeheersing door het management.

In voorgaande jaren is er in het bijzonder aandacht besteed aan de frauderisico's binnen De Goede Woning. Deze risico's zijn met de getroffen maatregelen voldoende in kaart en/of beheerst. We hebben eerder een frauderisicoscan uitgevoerd en besproken met het MT en de auditcommissie. We hebben de risico's geïdentificeerd, beoordeeld en geprioriteerd. Ook hebben we met elkaar de beheersmaatregelen verkent die passen bij de belangrijkste risico's.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen De Goede Woning zijn:

- IT-gerelateerde fraude
- Niet naleven van wet- en regelgeving
- Misbruik/verduistering van middelen
- Manipulatie bij aanbestedingen
- Fraude bij onderhoud/renovatie
- Toewijzingen zonder zorgvuldig selectieproces

Beheersmaatregelen spelen een cruciale rol in het waarborgen van de integriteit, efficiëntie en effectiviteit van organisatorische processen, en dragen bij aan het minimaliseren van risico's, waaronder fraude. Effectieve beheersmaatregelen omvatten een reeks geïntegreerde activiteiten, procedures en beleidslijnen die zijn ontworpen om de organisatiedoelstellingen te ondersteunen en te realiseren. Binnen diverse overlegmomenten wordt open gesproken over risico's en potentiële problemen, zodat we zaken vroegtijdig signaleren en hier proactief mee aan de slag kunnen. Deze maatregelen en het hebben van een solide intern controleplan maken dat dat we kunnen spreken van een effectieve set aan beheersmaatregelen.

Voorbeelden van specifieke beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico's zijn in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding).

Het frauderisico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. In 2026 gaan we aan de slag met de (verdere) implementatie van de beheersmaatregelen en het koppelen van risico-eigenaren. Ook zal de verdere communicatie rapportage en bewustwording rondom frauderisico's intern worden opgepakt, met daarbij bewuste keuzes waarop we actief inzetten gedurende het jaar.

Vanuit de Aw zijn er een aantal specifieke risico's benoemd voor woningcorporaties. We brengen in beeld in welke mate de gesignaleerde landelijke risico's van toepassingen zijn voor De Goede Woning en rapporteren hierover.

Soft Controls

De cultuur in de organisatie (de normen en waarden, de openheid, aanspreekbaarheid) is een belangrijk onderdeel van het risicomanagement in een organisatie. Wanneer medewerkers transparant en open naar elkaar zijn en feedback makkelijk te geven- en aan te nemen is, betekent dat risico's eerder onderkend en uitgesproken worden. In de vastgestelde integriteitscode wordt hier aandacht aan besteed. Om deze waarden en normen goed in te bedden in de organisatie worden met enige regelmaat interactieve sessies georganiseerd met het personeel om blijvend aandacht te vragen voor het onderwerp integriteit.

Actuele ontwikkelingen

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing

De Goede Woning heeft in haar basisbegroting de relatie gelegd tussen de Nationale Prestatieafspraken (NPA), de prestatieafspraken met de gemeente en haar programmering. Voor de opgaven die De Goede Woning in haar werkgebied ziet is het noodzakelijk om de komende jaren fors te investeren en deze investeringen zijn opgenomen in haar begroting. Als gevolg daarvan stijgt de schulddispositie fors en we zien dat ook terug in de ontwikkeling van onze ratio's. De Goede Woning is zich bewust van de risico's die horen bij het investeringsprogramma en werkt ook met scenario's en/of gevoeligheidsanalyses.

De laatste jaren worden we geconfronteerd met oplopende bouwkosten, toenemende inflatie en een structureel hogere rente. De verwachting is dat de inkomsten naar verhouding minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden. Deze effecten zijn verwerkt in een of meerdere (combinaties van) scenario's.

Gezien de gezonde ratio's van De Goede Woning zullen deze ontwikkelingen op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van dergelijke maatregelen.

Wij zien geen reden te twijfelen aan de continuïteit van De Goede Woning en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Zorgvastgoed

De Goede Woning heeft een deel van haar vastgoed verhuurd aan zorginstellingen. De gezamenlijke huursom van deze partijen over het jaar 2025 bedraagt ca. 8,5% van de totale huurinkomsten van De Goede Woning. Dit percentage wordt gezien als een bovengemiddeld risico in het gezamenlijk bevoordingskader van IAC en WSW.

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

In control

De Goede Woning heeft goed in beeld wat haar risico's zijn en welke maatregelen nodig zijn. Door de jaarlijkse monitoring en actualisatie is er voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen behaald worden.

4.4 ESG-rapportage

Vanaf 2024 rapporteren grote bedrijven explicieter over duurzaamheid en de impact op hun directe en indirecte omgeving. Oorspronkelijk zouden vanaf 1 januari 2026 (boekjaar 2025) alle grote ondernemingen de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) moeten toepassen. Deze rapportageverplichting is in 2025 door de Europese Commissie met twee jaar uitgesteld. Het is voor De Goede Woning dus nog niet verplicht om hierop te rapporteren. Echter vinden wij de sociale impact van ons werk belangrijk, willen daarnaar handelen en ons daarover verantwoorden.

In alles wat wij doen staat de mens centraal. We doen ons werk:

- *Dichtbij*: met hart voor huurders en woningzoekenden, zorg voor anderen, respectvol, luisterend en met open deur.
- *Samen*: met bewoners, collega's en partners zorgen we voor plezierig wonen in leefbare buurten en veilige wijken.
- *Verantwoordelijk*: we zorgen voor voldoende betaalbare, goede en duurzame woningen en handelen integer als goed rentmeester.

Met ons beleid realiseren we onze strategische doelen en actiepunten op het gebied van Environment (E), Social (S) en Governance (G). Hiermee geven we invulling aan onze ESG-impact voor de komende jaren.

De missie en visie zijn vertaald in concrete strategische speerpunten in ons koersplan tot 2025 met als richting: grotendeels CO₂-neutraal in 2035, een besparing van 60 tot 70 procent op de CO₂-uitstoot van 2035 en sociale duurzaamheid in aanleveringsketens en bedrijfsvoering. In de richting van onze huurders zetten we ons dagelijks in om met betaalbare huurwoningen een passende huisvesting en -omgeving te bieden die bijdraagt aan het woongeluk. Nu en in de toekomst. Meer toegespitst op de diverse onderdelen van ESG komen wij tot de volgende punten:

Environment – de impact op het milieu en onze omgeving

- Klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035. In 2025 heeft De Goede Woning 39 woningen grondig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij de betreffende woningen een labelsprong van ongeveer label C/D naar A+/A++ hebben gemaakt.
- Naast energiebesparing probeert De Goede Woning waar mogelijk steeds meer energie duurzaam op te wekken. Onder meer door het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen en PVT-collectoren. Hierdoor is er steeds minder fossiel opgewekte energie benodigd. Wel merken we dat het plaatsen van zonnepanelen het afgelopen jaar fors is afgenomen, vooral als gevolg van de afnemende interesse van onze huurders door de af te schaffen salderingsregeling en ingevoerde terugleverkosten door energieleveranciers.
- De Goede Woning gaat komende jaren in het duurzaamheidsbeleid kijken naar de mogelijkheid om circulariteit en duurzaamheid van de te gebruiken materialen als punt mee te nemen in de uitvraag van de aanbestedingen.

Social – de impact op bewoners, personeel en overige belanghebbenden

- Door de woningen te verduurzamen wordt er minder energie verbruikt. Dit doen wij veelal zonder huurverhoging. Hiermee draagt De Goede Woning bij in het verlagen van de totale woonlasten.
- De Goede Woning investeert om nu en in de toekomst voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen voor onze huurders te hebben.
- Wij proberen de leefbaarheid in de wijken goed op peil te houden door dichtbij te zijn. Dit doen we door zelf zichtbaar aanwezig te zijn en door goed samen te werken met onze maatschappelijke partners (o.a. Gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en politie) en mee te werken aan oplossingen.

- De Goede Woning is betrokken bij het initiatief van BuurtKlusKracht. Met onder andere de Gemeente Rijssen-Holten en Viverion wordt hierin samengewerkt. Binnen dit initiatief wordt met een team van (vrijwillige) medewerkers tegen aantrekkelijke tarieven kleine klussen uitgevoerd. Dit kunnen kleine tuinklussen, klusjes in en om huis of kleine verhuizingen zijn. De medewerkers hebben een afstand tot de arbeidsmarkt en staan onder begeleiding van een professionele werkbegeleider. Doel is om weer arbeidsritme op te doen, te integreren in de samenleving, werkplezier terugkrijgen, vergroten van sociale en werknemersvaardigheden. Opdrachtgevers kunnen zowel de woningcorporaties als hun huurders zijn. Zie voor een verdere informatie ook de toelichting in paragraaf 2.6.
- Binnen De Goede Woning worden met enige regelmaat stages aangeboden. De studenten studeren onder andere aan het ROC van Twente en Saxion Hogescholen. Via het ROC is het afgelopen jaar een meeloopstage aangeboden op het gebied van sociaal-juridische dienstverlening. In samenwerking met Saxion hebben wij een afstudeerplek en een stageplek kunnen aanbieden. De eerste helft 2025 is een student Finance & Control met een afstudeeropdracht aan de slag gegaan voor het verbeteren van onze informatievoorziening. Na de zomervakantie 2025 is een stagiair Vastgoedkunde begonnen met een meeloopstage op de afdeling Vastgoed. Het begeleiden van deze opdrachten vraagt enerzijds energie, maar levert anderzijds een mooie kennisuitwisseling op tussen de onderwijsinstellingen, studenten en de corporaties. Tevens vergroot het de bekendheid met de corporatiesector bij de studenten en het onderwijs, wat in de toekomst ons kan helpen bij het vinden van nieuwe personeelsleden.

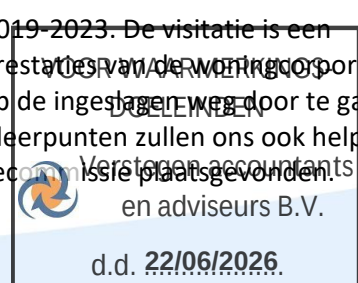
Governance – de impact van onze eigen bedrijfsvoering

- Het wagenpark van De Goede Woning bestaat uit 5 bedrijfsvoertuigen. Hiervan zijn er 3 elektrisch aangedreven, is er 1 hybride variant en is er nog 1 auto met een lichte benzinemotor.
- Op het dak van ons kantoor liggen bijna 100 zonnepanelen die groene stroom opwekken voor onze auto's, kantoorinstallaties en computerapparatuur.
- In 2025 heeft De Goede Woning 18 medewerkers in dienst. Ongeveer de helft van de medewerkers komt uit Rijssen of directe omgeving en maakt voor het woon-werk verkeer gebruik van de fiets. De andere medewerkers komen voornamelijk uit Twente, Salland of aanverwante regio's, met een straal van max. 30-35 kilometer enkele reisafstand.
- Via onze huidige kantoorautomatisering wordt iedereen in staat gesteld om flexibel (tijd en plaats onafhankelijk) te werken, waardoor binnen de gestelde kaders meer rekening kan worden gehouden met een gezonde werk-privé balans. Ook wordt er steeds meer met digitale applicaties gewerkt en minder geprint.
- Van de medewerkers van De Goede Woning is ongeveer 65% vrouw en 35% man, waarbij de verdeling uitgedrukt in een fte-factor resp. 60%/40% bedraagt.
- De wereld en onze leefomgeving is in rap tempo aan het veranderen. Ook van woningcorporaties en haar medewerkers wordt veel gevraagd. De Goede Woning vindt het belangrijk hier als organisatie op toegerust te zijn. Daarom is er een doorlopend vitaliteitsprogramma voor alle medewerkers, waarin we blijvend aandacht vragen voor de gezondheid. Dit geldt zowel privé als zakelijk; fysiek als mentaal maar ook in heden en in toekomst. De concrete stappen zijn: Het uitvoeren van periodieke RI&E en Arbo-onderzoeken. Het invoeren van een vitaliteitsbudget, waarmee gewerkt kan worden aan de fysieke of mentale conditie om fit-for-the job te zijn en blijven. En wekelijks worden er via een fruit-van-de-zaak programma gezonde tussendoortjes aangeboden. Naast een gezonde levensstijl wordt het volgen van cursussen of opleidingen gefaciliteerd en gestimuleerd, om inhoudelijk op niveau te blijven en klaar te zijn voor de toekomst.

Wij beseffen dat wij vanuit onze positie een grote impact kunnen hebben op de omgeving. Blijvend bewustzijn voor het welzijn van onze huurders en ons personeel vinden wij belangrijk. Richting de toekomst zullen wij op deze onderwerpen blijvend de focus houden en openstaan voor kansen en verbeteringen op dit vlak.

4.5 Maatschappelijke Visitatie

In 2024 heeft de maatschappelijke visitatie plaatsgevonden over de jaren 2019-2023. De visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van de woningcorporaties. De positieve resultaten uit de visitatie hebben ons extra gemotiveerd om op de ingeslagen weg door te gaan, ook de mooie cijfers van de stakeholders hebben ons verblijd. De aangedragen leerpunten zullen ons ook helpen onze blik te verscherpen. Begin 2025 heeft de eindevaluatie met de visitatiecommissie plaatsgevonden.



5 MAATSCHAPPELIJKE BELANGHOUDERS

5.1 Stakeholders

De Goede Woning werkt intensief samen met een breed netwerk van maatschappelijke partners. Deze groep van belanghebbenden bestaat onder meer uit de huurdersraad, de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen.

Belangrijke partners waarmee De Goede Woning structureel optrekt zijn onder andere de gemeente, welzijnsstichting ViaVie, collega-corporatie Viverion en de huurdersraad. Met deze organisaties vindt op uiteenlopende thema's en projecten afstemming en samenwerking plaats, variërend van woonbeleid en leefbaarheid tot ondersteuning van bewoners.

Het overzicht van stakeholders wordt door De Goede Woning doorlopend geactualiseerd, zodat het aansluit bij de ontwikkelingen in onze omgeving en bij de behoeften van onze huurders en partners.

5.2 Gemeente

De gemeente Rijssen-Holten is voor De Goede Woning een onmisbare samenwerkingspartner. Op verschillende beleidsterreinen trekken we intensief met elkaar op, waarbij de jaarlijkse prestatieafspraken de structuur vormen voor deze samenwerking. In het voorjaar van 2025 zijn eerst de resultaten van het voorgaande jaar besproken aan de hand van de monitor. Vervolgens zijn in een gezamenlijk traject – met Viverion, De Goede Woning, de huurdersorganisaties van beide corporaties en de gemeente – de prestatieafspraken voor 2026 tot stand gekomen. In december hebben alle betrokken partijen deze afspraken gezamenlijk ondertekend.

We blijven voortdurend met de gemeente in gesprek over het vergroten van het woningaanbod binnen Rijssen-Holten. Zo onderzoeken we samen de mogelijkheden om in de volgende fase van Opbroek en in de Banis in Rijssen en op het Enkoterrein in Holten nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. De nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting, waarin is bepaald dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huur moet bestaan, ondersteunt ons daarbij en helpt om het aandeel betaalbare woningen in de gemeente verder te vergroten.

Daarnaast is De Goede Woning nauw betrokken bij het samenwerkingsverband BuurtKracht. Dit netwerk bestaat uit bewoners, maatschappelijke organisaties en de gemeente, en richt zich op het versterken van de leefbaarheid en onderlinge verbondenheid in de buurten. Samen werken we aan meer ontmoetingsmogelijkheden, sterke wijken en een gezonde samenleving, waarbij het tegengaan van eenzaamheid een belangrijk speerpunt is.

Meer dan 25 organisaties zijn aangesloten bij BuurtKracht; De Goede Woning maakt deel uit van de stuurgroep. BuurtKracht ondersteunt initiatieven die bijdragen aan een betere, hechtere en vitalere buurt. De manier van werken sluit nauw aan bij onze eigen ambities voor leefbare wijken en betrokken bewoners, waardoor deze samenwerking voor ons van grote waarde is.

5.3 Huurdersraad

Stichting Huurdersraad

Samen bereik je meer – dat geldt ook voor onze huurders. De Stichting Huurdersraad (SHR) vertegenwoordigt hun belangen en is voor De Goede Woning een belangrijke gesprekspartner. De SHR denkt actief met ons mee en adviseert over een breed scala aan onderwerpen.

In 2025 was de huurdersraad weer volledig op sterkte. Na een wisseling in september 2024 – waarbij enkele bestuursleden afscheid namen en nieuwe leden startten – hebben in 2025 ook een aantal voormalige bestuursleden zich opnieuw aangesloten. Met ondersteuning van de Woonbond hebben zij hun taken verder vormgegeven en de samenwerking versterkt.

De SHR is nauw betrokken bij het proces rondom de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Zij zijn actief deelnemer bij het opstellen, voortgang en evaluatie van de prestatieafspraken. Zij brengen tijdens deze besprekingen duidelijk het belang van de huurder naar voren. Daarnaast is er regelmatig en constructief overleg tussen De Goede Woning en de huurdersraad.

5.4 Samenwerking Wonen Delden en Viverion

Het afgelopen jaar heeft de samenwerking tussen De Goede Woning en de genoemde corporaties zich verdiept. Op verschillende niveaus heeft de samenwerking zich uitgestrekt; we pakken een aantal projecten samen op zoals Management Informatie en Cyber Security met Wonen Delden.

Met Viverion werken wij nauw samen in gemeente Rijssen – Holten aangezien wij beiden in deze gemeente actief zijn. Wij zien het vergroten van het aanbod huurwoningen als een gezamenlijke opgave en gaan hier samen mee aan de slag. De bestuurders praten regelmatig bij en delen kennis en ervaring.

5.5 Overige samenwerking

Samenwerking

"Samen sta je sterker" is een leidraad die we binnen De Goede Woning op elk niveau naleven. Vooral als kleinere corporatie biedt samenwerking kansen om beleid te optimaliseren, kwetsbaarheid te verminderen en efficiëntie te bevorderen. Zowel bestuurlijk als op management- en werknemersniveau werken we samen met externe partijen. Voorbeelden hiervan zijn het ontwikkelende gemeenschappelijke woonsysteem in Twente Woninghuren.nl, of de flexibel inzetbare P&O'er die voor meerdere corporaties werkt. Ook op het gebied van bedrijfsvoering zoeken we samenwerking met collega's, bijvoorbeeld in een Treasury-werkgroep of voor het afsluiten van verzekeringsovereenkomsten.

6 FINANCIEL GEZOND

6.1 Algemeen

De landelijke opgave, benoemd in de nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties, is groot. Er wordt van corporaties verlangd dat we meer woningen bouwen, woningen verduurzamen, investeren in leefbaarheid en dat we huren betaalbaar houden. Daarnaast is er sprake van een hogere vennootschapsbelastinglast door een verslechtering van de rentebeperkingsaftrek regeling. Dat alles in een wereld met onstuimige en onvoorspelbare geopolitieke ontwikkelingen. Dit heeft effecten op de inflatie voor prijsstijgingen en tevens de rentestanden die op een hoger niveau liggen dan de afgelopen jaren het geval was.

De Goede Woning is financieel een gezonde organisatie. Onze ratio's zijn solide te noemen. Maar de ingezette strategische koers gaat samen met de hierboven benoemde ontwikkelingen wel het nodige van ons vragen. Voor de korte termijn staat het duurzame verdienmodel van De Goede Woning onder druk vanwege de versnelde duurzaamheidsambitie samen met de nieuwbouwopgave en de financieringsbehoefte die hierdoor ontstaat. Op de lange termijn zijn deze opgaven afgerond en ontstaat er weer meer financiële ademruimte.

Per 31-12-2025 heeft De Goede Woning 1.729 verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en bedient met 18 medewerkers (14,6 FTE) een groot deel van de huurders binnen de sociale doelgroep in Rijssen-Holten. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de markthuur van gemiddeld ca. 25%. We houden woningen beschikbaar voor de doelgroep, daar waar commerciële partijen ze zouden uitponden. En we hanteren een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement.

6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet

Het eigen vermogen neemt toe

Het eigen vermogen is in 2025 toegenomen met € 10,3 miljoen naar ongeveer € 197,5 miljoen. Deze ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds door een positieve waardeverandering van € 6,4 miljoen in onze vastgoedportefeuille en anderzijds door een positief operationeel resultaat van € 3,9 miljoen.

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2025 kenmerkte zich net als in 2024 door een krappe woningmarkt waardoor een prijsopdrijvend effect te zien. Er is door de Aw getracht ook de laatste marktontwikkelingen zo goed mogelijk te vertalen in de basisversie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde". De totale omvang van de woningportefeuille is toegenomen met € 25,9 miljoen. Dit betreft een groei van ca. 11%.

De waardemutatie is enerzijds het gevolg een aantal positieve waardeontwikkelingen van onder andere de voorraadmutaties (€ 16,6 miljoen), de mutatie van vastgoedgegevens (€ 6,7 miljoen), de aanpassingen van parameters als gevolg van validatie (€ 4,4 miljoen) en methodische wijzigingen (€ 0,1 miljoen). Anderzijds hebben de marktontwikkelingen (€ -1,9 miljoen) een negatief waarde-effect gehad.

De positieve waardeontwikkeling door voorraadmutaties is voornamelijk het gevolg geweest van de aankoop van complex De Molenpoort. De toename door mutatie van de vastgoedgegevens is vooral het gevolg van de toegenomen WOZ-waarde (dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten), een stijging van de contracturen; de lagere mutatiegraad heeft daarentegen een neerwaarts effect op de toename mutatie objectgegevens. De aanpassingen in de parameters als gevolg van validatie hebben een positief effect op de marktwaarde. Dit is vooral het gevolg van een aanpassing van de gevalideerde disconteringsvoet.

Bij de lagere marktontwikkelingen heeft vooral de hogere historische leegwaarde een prijsopdrijvend effect en drukt een hogere disconteringsvoet het effect op de marktontwikkeling.

VOOR WAARMERKINGS-



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Vanaf het boekjaar 2024 is de beleidswaarde berekend conform de nieuwe methode. Hierbij wordt een sociale disconteringsvoet gehanteerd en bedraagt de looptijd van de exploitatiekasstromen 60 jaar in plaats van 15 jaar met een eindwaarde.

De beleidswaarde per einde verslagjaar bedraagt € 148,5 miljoen. De voorraadmutaties zorgen voor een positief effect van € 10,2 miljoen, o.a. door de aankoop van complex De Molenpoort. De invloed van specifieke parameters van de beleidswaarde is per saldo beperkt (stijging € 0,1 miljoen). De stijging door hogere beleidshuren wordt tenietgedaan door hogere normen onderhoud en beheer. De vastgoedgegevens (met name stijging contractuur) zorgen voor een stijging van € 7 miljoen. Tenslotte daalt de beleidswaarde als gevolg van marktontwikkelingen met € 0,7 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De waterval is niet meer verplicht omdat de beleidswaarde door de toepassing van een sociale disconteringsvoet zelfstandig wordt berekend en daardoor niet meer volledig wordt afgeleid van de marktwaarde. Wij hebben ervoor gekozen deze wel op te nemen omdat het nog steeds inzicht geeft in de maatschappelijke bijdrage van woningcorporaties. Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	X € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat		262.142	100%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.955		-19,4 %
Betaalbaarheid (huren)	-64.635		-24,7 %
Kwaliteit (onderhoud)	-54.066		-20,6 %
Beheer (beheerkosten)	-4.369		-1,7 %
Sociale disconteringsvoet	60.366		23,0 %
		-113.660	-43,4 %
Beleidswaarde		148.482	56,6 %

De maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waarde begrippen ad € 119,7 miljoen kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2024 bedroeg dat verschil nog € 104,4 miljoen. De toename van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde (€ 25,9 miljoen) maar een tegelijkertijd kleinere stijging van de beleidswaarde (€ 11,9 miljoen). Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

6.3 Resultaat en kasstromen

Operationeel resultaat is positiever dan de begroting

Ons operationele resultaat valt ten opzichte van de begroting positiever uit. Naast minder rentelasten (vertraging projecten) wordt dit met name verklaard doordat het begrote onderhoud niet volledig is gerealiseerd. Het grote verschil in waardeveranderingen wordt ook verklaard doordat nieuwbouwprojecten en verbeterprojecten zijn vertraagd. De onrendabele top wordt pas genomen als projecten definitief zijn. Dit schuift nu door.

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Vershil	Realisatie 2024
	€	€	€	€
Resultaten (x 1.000)				
Operationeel resultaat voor rente	5.879	5.293	586	5.188
Rente	-1.661	-2.027	366	-1.113
Operationeel resultaat	4.218	3.266	952	4.075
Nettoresultaat verkoop	132	111	21	250
Waardeverandering	6.445	-8.213	14.658	5.424
Resultaat voor belasting	10.795	-4.836	15.631	9.749
Belastingen	-487	-149	-338	89
Resultaat na belasting	10.308	-4.985	15.293	9.838

In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar.

Financiële positie blijft gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee belangrijke ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan-to-value (LTV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie. De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze ICR weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie.

	2025	2024	2023	2022	2021
Solvabiliteit	75	78	80	85	86
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	56	61	58	73	67
ICR (rente dekkingsgraad)	4,8	5,1	9,1	5,8	4,2
Loan to value (marktwaarde)	24	19	19	13	14
Loan to value (beleidswaarde)	42	35	43	25	32
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	36.341	29.740	26.779	20.830	21.700

Investeringskasstromen

De investeringskasstromen zijn groot en hebben een relatief grote impact op onze aan te trekken leningen. Wanneer de investeringen niet betrouwbaar zijn, heeft dit een groot effect op de ontwikkeling van de liquiditeitsprognoses en de daarmee samenhangende liquiditeitsrisico's. Om de betrouwbaarheid van de investeringskasstromen te vergroten, zetten we de gerealiseerde investeringskasstromen tegen de geprognosticeerde investeringskasstromen in het betreffende jaar. We zien een gemiddelde realisatiegraad van 76% maar dat geeft een vertekend beeld omdat de aankoop van de Molenpoort een zekere kasstroom was.

Met name de nieuwbouw is achtergebleven bij de begroting. In het kader van realistisch begroten is dit een belangrijk toekomstig aandachtspunt.

Onderstaand zijn de investeringskasstromen 2025 als volgt gespecificeerd:

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Verschil	Realisatiegraad
Investerings x € 1.000				
Nieuwbouw huur	1.502	4.036	-2.534	37%
Nieuwbouw aankoop grond	0	1.340	-1.340	0%
Aankoop	15.604	16.150	-546	97%
Woningverbetering	5.364	7.310	-1.946	73%
Sloop	0	20	-20	0%
Investering overig	56	790	-734	7%
Totaal uitgaven	22.526	29.646	-7.120	76%
Desinvesteringen (ontvangsten)	278	265	13	105%
Totaal ontvangsten	278	265	13	105%
Totaal (des)investeringskasstroom	22.248	29.381	-7.133	76%

6.4 Intern en extern toezicht

De Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen een gezamenlijk beoordelingskader voor de financiële continuïteit. De Aw richt zich daarnaast op de Governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel.

Autoriteit Wonen (Aw)

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Oordeel Aw: de risico inschatting voor De Goede Woning is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De financial risks bepaalt WSW jaarlijks aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks bepaalt WSW door De Goede Woning te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de lening portefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Oordeel WSW: het risicoprofiel van De Goede Woning blijft laag.

6.5 Overige financiële informatie

Financiële verslaglegging is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden interne controles op de

betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

Toekomstperspectief

De Goede Woning heeft voor de komende jaren een ambitieus nieuwbouw- en transformatieprogramma. We doen dit om ons woningbestand beschikbaar en betaalbaar te houden voor onze huidige huurders en voor toekomstige huurders. Wij investeren in de jaren 2026 tot en met 2030 naar verwachting ruim € 29,8 miljoen in de verbetering van bestaand bezit en besteden 28,3 miljoen aan regulier onderhoud van de woningen. Hierbij wordt verondersteld dat de toegang tot de kapitaalmarkt nog steeds goed is. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting ruim € 31,5 miljoen in. Als gevolg van dit ambitieuze investeringsprogramma stijgt onze leningenportefeuille tot en met 2030 naar verwachting circa € 59 miljoen. De financiële continuïteit is voor De Goede Woning echter geen risico, maar het duurzaam prestatiemodel komt wel verder onder druk te staan. Onze investeringsprojecten blijven we continue kritisch bekijken vanuit onze volkshuisvestelijke taak om waar nodig bij te sturen om ook de financiële continuïteit voor de verdere toekomst te kunnen bewaken.

Treasury

Treasury bestaat onder andere uit het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit zijn belangrijke doelstellingen van het treasurybeleid. De treasuryactiviteiten zijn ingekaderd door het treasurystatuut. De middellange liquiditeitsplanning wordt in het treasuryjaarplan beschreven, de korte liquiditeitsplanning wordt dagelijks gemonitord en per kwartaal wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt besproken in de Treasury Commissie. De rekening-courantfaciliteit is, in combinatie met de opnameruimte van de roll-over leningen, ruimschoots voldoende om liquiditeitsschommelingen op te vangen.

In 2025 is voor een bedrag van € 23,0 miljoen externe financiering aangetrokken voor met name de financiering van het groot planmatig onderhoud en een complexmatige aankoop en deel herfinanciering van de roll-over lening; er is een bedrag van € 5,9 miljoen afgelost. Voor de totale omvang van de financiering en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. De Goede Woning heeft geen financiële derivaten.

6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

Wettelijke vereisten volgens de Woningwet

De Goede Woning zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente Rijssen-Holten.

De Goede Woning bestemt batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

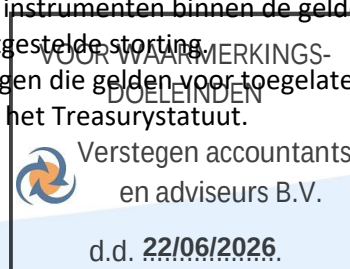
Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Volgens de Woningwet en het BTIV moet De Goede Woning beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd.

De Goede Woning heeft de inzet van rentederivaten uitgesloten (verboden).

Het eventueel afdekken van renterisico's zal met behulp van conventionele instrumenten binnen de geldende beleidsregels van het WSW plaatsvinden, bijvoorbeeld leningen met een uitgestelde storting.

De Goede Woning voldoet aan de wettelijke bepalingen verantwoord beleggen die gelden voor toegelaten instellingen. De nadere uitwerking van deze bepalingen staat beschreven in het Treasurystatuut.



Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten heeft De Goede Woning een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

Overzicht verbonden ondernemingen

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2025 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

DGW is en blijft een organisatie die staat voor betaalbare huurwoningen in de gemeente Rijssen-Holten. Onze maatschappelijke rol vervullen wij met veel inzet en enthousiasme, nu én in de toekomst. We willen dicht bij onze huurders staan en ons onverminderd blijven inzetten voor het vergroten van het aanbod huurwoningen en het verduurzamen van onze woningvoorraad.

De omgeving waarin wij werken verandert echter continu. Politieke ontwikkelingen en maatschappelijke trends volgen elkaar snel op. Hierdoor doen zich voortdurend nieuwe kansen en risico's voor, die directe invloed hebben op onze koers en de keuzes die wij moeten maken. Deze dynamiek vraagt van ons flexibiliteit en het vermogen om bij te sturen wanneer dat nodig is.

Tegelijkertijd staat de woningmarkt al geruime tijd onder grote druk. Het tekort aan zowel koop- als huurwoningen is aanzienlijk, waardoor onze opgave als woningcorporatie steeds complexer wordt. De komende jaren richten we ons op groei: we willen ons woningbestand uitbreiden met 200 nieuwe woningen. Het vinden van betaalbare bouwgrond en ontwikkellocaties vormt daarbij een grote uitdaging. We zijn dan intensief in gesprek met de gemeente, onze belangrijkste partner. De gemeente Rijssen-Holten heeft duidelijke ambities op het gebied van woningbouw en toont daarbij de nodige daadkracht – iets wat voor DGW van grote waarde is.

Naast de bouwopgave is verduurzaming een cruciaal thema. Door stijgende energielasten en aangescherpte wet- en regelgeving is het noodzakelijk om onze woningen versneld energiezuinig te maken. We hebben hierin de afgelopen jaren al belangrijke stappen gezet en blijven dit ook de komende periode prioriteren. Het is voor ons essentieel dat huurders wonen in een gezonde, energiezuinige en betaalbare woning. Tegelijkertijd brengt deze opgave een aanzienlijke financiële druk met zich mee. Onze leningenportefeuille zal naar verwachting verder groeien, al zijn we blij dat onze huidige financiële positie stevig is.

Het afgelopen jaar heeft echter laten zien dat politieke onzekerheid ons investeringsvermogen kan beperken. Ook de stijgende rente verkleint de financiële ruimte. Daarom vraagt 2026 om een herijking van onze keuzes. Dit krijgt een plek in ons nieuwe koersplan en in de bijbehorende beleidsdocumenten. Vooral de ambitie om in 2035 volledig CO₂-neutraal te zijn, blijkt niet haalbaar en de doelstelling voor het vergroten van ons aanbod is aanzienlijk vergroot. In het nieuwe koersplan zullen we dan ook onze doelstellingen opnieuw afwegen en actualiseren.

1. Wonen betaalbaar houden

In 2026 zijn wij samen met Viverion en de gemeente gestart om grote groep huurders in dreigende armoede proactief en persoonlijk te bereiken. Door laagdrempelig en onafhankelijk persoonlijk contact willen we bereiken dat bestaande regelingen beter benut worden. Zonder extra inkomensondersteuning, zoals het gebruik maken van toeslagen en gemeentelijke ondersteuning, kan een huishouden met een minimum inkomen niet in zijn basisbehoeften voorzien.

We zetten onze insteek door dat nieuwbouwwoningen grotendeels een huurprijs krijgen onder de 1^e aftoppingsprijs. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor een grote groep woningzoekenden. Daarnaast gaan we het twee hurenbeleid breder inzetten. Dit zorgt ook voor meer betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroepen.

2. Verduurzamen van onze woningen

Ons streven om in 2035 CO₂-neutraal te zijn wordt als doelstelling herijkt. Wel maakt DGW de beweging om haar CO₂ uitstoot aanzienlijk te beperken. Dit houdt in dat we de komende jaren grootschalig doorgaan met het verduurzamen van ons woningbezit. Tot aan 2030 richten we ons met name op het isoleren van de buitenkant van onze woningen volgens de trias energetica. In 2026 rondt DGW het project af 227 woningen worden verduurzaamd. Daarnaast starten we in 2026 met het verduurzamen van 151 woningen met een uitvoeringsperiode in 2026-2028.

3. Een thuis voor iedereen

De vraag naar woningen blijft onverminderd groot. Het vergroten van het aanbod blijft een prioriteit. In 2026 worden in ieder geval 8 woningen opgeleverd. Er zijn een groot aantal projecten in ontwikkeling bij DGW. In 2027 wordt verwacht dat er wederom een groot aantal nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. De gemeente Rijssen-Holten heeft de ambitie om ruim 400 sociale huurwoningen te realiseren voor 2030. DGW heeft de afspraak om hiervan 50%, dus 200 te realiseren, de overige 200 worden door Viverion gerealiseerd.

Wij willen dichtbij zijn en makkelijk bereikbaar. De nieuwe website en het regionale woonvindsysteem dragen hieraan bij. In de nabije toekomst willen we het klantcontact meer afstemmen op de behoefte van de huurder of woningzoekende. Dit kan zowel volledig digitaal als via persoonlijk contact waarbij we de klant ontmoeten bij ons op kantoor of in de wijk. In 2026 wordt een nieuwe klantvisie opgesteld en een nieuwe telefooncentrale aangeschaft.

4. De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken

We zetten ons in voor een samenleving waarin iedereen mee kan doen en zoveel mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Daarom investeren we in sterke, vitale buurten en het bevorderen van noaberschap. Het leefbaarheidsfonds krijgt hierbij een actieve rol: we stimuleren bewoners en complexen nadrukkelijk om hiervan gebruik te maken. In 2026 starten we bovendien met nieuwe, bredere vormen van huurdersparticipatie, zodat we een groot en divers deel van onze huurders kunnen betrekken en beter horen wat er onder hen speelt.

5. Samenwerken om dichtbij te zijn

Wij streven ernaar actief deel te nemen in sociale netwerken en als kleine organisatie minder kwetsbaar te zijn. In samenwerking met woningstichting Wonen Delden werken we op verschillende gebieden samen. Alle andere samenwerkingen, zoals met Viverion en Viavie, worden uiteraard voortgezet in 2026.

De Goede Woning streeft ernaar om dicht bij onze huurders en woningzoekenden te staan en voortdurend aan hun behoeften te werken. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met alle betrokkenen. Samen zorgen we voor een aangename woonomgeving in onze gemeente.

Doorontwikkeling organisatie

In 2026 gaan we aan de slag met het herijken van ons koersplan waarin we opnieuw richting geven aan onze organisatie DGW. DGW is een financieel gezonde organisatie dat willen wij zo houden. Door de investeringen op nieuwbouw en verduurzaming wordt ons leendeel aanzienlijk groter waardoor we onze investeringsruimte die er momenteel is goed inzetten voor onze doelgroep. Dit vraagt wel om keuzes te maken, 2026 staat in het teken van het bepalen van richting en het maken van keuzes.

We groeien uit ons jasje, dat vraagt om een uitbreiding van het aantal werkplekken en een inrichting die past bij hoe wij willen werken. In deze ontwikkeling nemen wij mee hoe wij onze samenwerking zien over 5 en 10 jaar in de organisatie. We kijken vooruit en kijken naar het nu, Hoe realiseren wij dat wij ons nu maar ook over 5 of 10 jaar thuis voelen in onze kantoor en heel fijn kunnen werken en samenwerken.

In 2026 gaan wij aan de slag met een aantal vervolprojecten rondom digitalisering van alle belangrijke processen waaronder het mutatieproces en de verdere implementatie van Teams. Ook wordt in 2026 verder gewerkt aan de verdere optimalisering van rapportages en sturingsinformatie onder andere met behulp van een nieuw managementinformatiesysteem.

VERGAAFT AAN RIJSSSEN
HOLTEN
2026
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026.

8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

Het jaar 2025 stond opnieuw in het teken van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen die hun invloed hadden op de volkshuisvesting. De woningmarkt bleef onder druk staan door aanhoudende schaarste, stijgende bouwkosten en veranderende wet- en regelgeving. Tegelijkertijd werd vanuit het Rijk sterker ingezet op regie in de woningbouw, versnelling van nieuwbouw en verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Voor woningcorporaties betekende dit een voortdurende balans tussen investeren, betaalbaarheid bewaken en toekomstbestendig ontwikkelen.

Als Raad van Commissarissen kijken wij met vertrouwen terug op 2025. De ingezette koers van De Goede Woning gericht op betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid is voortgezet en verder geconcretiseerd. De aankoop van het complex De Molenpoort in Rijssen in het voorgaande jaar bleek een waardevolle versterking van onze positie in de gemeente Rijssen-Holten. De integratie van deze woningen in onze organisatie is zorgvuldig verlopen en nieuwe huurders hebben inmiddels hun plek gevonden.

Een belangrijke ontwikkeling in 2025 was de wisseling in het bestuur. Na het vertrek van directeur-bestuurder Erna Mobach per 1 januari 2025, werd de continuïteit binnen de organisatie gewaarborgd door de tijdelijke aanstelling van Evert-Jan Voortman als interim directeur-bestuurder. De tussenliggende periode is daarnaast in grote mate opgevangen door het Managementteam, dat met betrokkenheid en professionaliteit de dagelijkse leiding en voortgang van belangrijke projecten heeft geborgd. De Raad van Commissarissen spreekt hiervoor haar grote waardering en dank uit richting het MT.

Per 1 juli 2025 is Carin Hemeltjen gestart als directeur-bestuurder van De Goede Woning. Wij zijn verheugd met haar benoeming en hebben er vertrouwen in dat zij met haar kennis en ervaring verder richting zal geven aan de ambities van de organisatie.

Onze ambitie blijft onverminderd gericht op het realiseren van voldoende betaalbare woningen, het verduurzamen van ons bezit en het versterken van onze maatschappelijke rol in Rijssen-Holten. De verdere ontwikkeling van de organisatie, inclusief aandacht voor passende huisvesting en ondersteuning van medewerkers, blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC

In de Toezichtvisie formuleren de Raad van Commissarissen en de Directeur Bestuurder hoe de toezichthoudende rol binnen de organisatie moet worden ingevuld en hoe het toezicht bijdraagt aan de uitvoer van de missie van De Goede Woning, zoals verwoord in het ondernemingsplan. De primaire verantwoordelijkheden van de RvC in de rollen van Toezichthouder, Klankbord en Werkgever zijn in deze Toezichtvisie beschreven.

Toezicht:

De Raad van Commissarissen toetst de besluiten van de bestuurder en de realisatie en uitvoering van de strategische doelen aan de interne en externe kaders.

Het externe toezichtkader bestaat uit de wet- en regelgeving, zoals de Woningwet en de wet Bestuur en Toezicht en kaders vanuit de sector, zoals de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties. De interne kaders worden gevormd door de Toezichtvisie, het toetsingskader, de statuten, het investeringsstatuut, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. In de Governance jaaragenda staan de onderwerpen, die in de jaarplanning van de RvC terug moeten komen.



Bij de invulling van de toezichthoudende rol wordt uitgegaan van een gelijkwaardige relatie tussen Raad van Commissarissen en bestuurder, gebaseerd op vertrouwen, transparantie en wederkerigheid. De bestuurder en de organisatie voorzien de Raad van tijdige, volledige en relevante informatie om haar toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren.

Werkgever:

Als werkgever beoordeelt en volgt de Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder, faciliteert zij diens professionele ontwikkeling en ziet zij toe op een passend en zorgvuldig beloningsbeleid.

De remuneratiecommissie voert jaarlijks een gesprekscyclus met de directeur-bestuurder. Daarbij is niet alleen aandacht voor prestaties en doelstellingen, maar ook voor persoonlijke ontwikkeling, welzijn en vitaliteit. De Raad heeft oog voor de mens achter de bestuurder en draagt zorg voor een gezonde en duurzame invulling van de functie.

In 2025 lag de nadruk in deze rol nadrukkelijk op de zorgvuldige overgang naar een nieuwe bestuurder en het begeleiden van de start van Carin Hemeltjen per 23 juni 2025.

Klankbord:

De Raad van Commissarissen functioneert als klankbord voor de bestuurder bij beeldbepalende agendapunten, strategische vraagstukken en thematische bijeenkomsten. Tijdens reguliere vergaderingen, brainstormsessies en aparte themabijeenkomsten wordt actief meegedacht over onderwerpen zoals duurzaamheid, nieuwbouwontwikkeling, betaalbaarheid en organisatieontwikkeling.

Daarnaast vindt periodiek overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Ook wordt op specifieke thema's regelmatig afgestemd met individuele leden van de Raad, afhankelijk van hun expertise.

Met deze invulling van haar rollen draagt de Raad van Commissarissen bij aan een stabiele, toekomstgerichte en maatschappelijk betrokken organisatie.

8.3 Samenstelling van de RvC per 31-12-2025

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
R.J. Cornelissen	14-2-1971	voorzitter	Volkshuisvesting Samenlevings- ontwikkeling Bewonersbelangen Ruimtelijke Ordening	Ondernemer Locohippo/ Jakkes animatiestudio	Voorzitter Gemeentelijke Adviescommissie voor omgevingskwaliteit en monumenten West Overijssel en Zuid West Drenthe, Voorzitter Holtense Handelsvereniging
H. Kreijkes, RA	21-11-1967	lid	Financiën Bedrijfseconomie Fiscaliteit Privacy en IT	Senior Tax & IT audit manager Pon Holdings	Ouderling- kerkrentmeester/ penningmeester Hervormde Gemeente

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

E. Hoekstra-Veenstra	01-05-1973	lid	HR en organisatiebeleid en bewonersbelangen	Ondernemer Sophistic	extern lid Bezwarencommissie Sociaal Plan Careander, extern lid Bezwarencommissie Sociaal Plan en Interne Bezwaren Commissie Coloriet
L.M. van Buuren	02-10-1982	lid	Vastgoedontwikkeling Vastgoedbeheer Communicatie	Projectleider Wonen (gemeente Hellendoorn)	-

Rooster van aftreden

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een periode van 4 jaar.

Naam	Benoemd per	Herbenoemd/ herbenoembaar per	Aftredend per	Commissie
H. Kreijkes	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027	Auditcommissie (voorzitter)
R.J. Cornelissen	01-06-2021	01-06-2025	01-06-2029	Auditcommissie
E. Hoekstra-Veenstra	01-02-2024	01-02-2028	01-02-2032	Remuneratiecommissie
L.M. van Buuren	01-01-2025	01-01-2029	01-01-2033	Remuneratiecommissie

Overzicht PE-punten

Naam	Aantal behaalde PE-punten 2025	Minimaal te behalen punten (gemiddeld per jaar)
C. Hemeltjen, bestuurder	19	36/2=18
R.J. Cornelissen	2	5
H. Kreijkes	14	5
E. Hoekstra-Veenstra	9	5
L.M. van Buuren	12	5

NB: door het uitvallen van een WoON Twente bijeenkomst heeft R.J. Cornelissen in 2025 niet alle punten behaald, deze worden in 2026 ingehaald.

8.4 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen

De Raad van Commissarissen is het afgelopen jaar 6 keer voor een reguliere vergadering bij elkaar geweest. Aan het begin voor elke vergadering is er een vooroverleg geweest waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

Besluiten die tijdens deze reguliere vergaderingen zijn genomen:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

RvC vergadering 24 februari 2025

- De RvC stelt rooster van aftreden vast en stelt de invulling van de remuneratiecommissie en de auditcommissie vast en benoemt H. Kreijkes tot vicevoorzitter van de RvC

RvC vergadering 26 mei 2025

- de RvC benoemt Carin Hemeltjen tot directeur-bestuurder van DGW per 23 juni
- de RvC herbenoemt Roland Cornelissen tot voorzitter van de RvC per 1 juni

RvC vergadering 23 juni 2025

- De RvC stemt in met het Bod 2026
- De RvC keurt de financieringsstrategie goed
- De RvC verleent decharge aan het bestuur m.b.t. gevoerde beleid en jaarrekening 2024
- De RvC stelt de jaarrekening 2024 vast
- De RvC stelt het jaarverslag van 2024 vast

RvC vergadering 29 september 2025

- De RvC gaat akkoord dat bij ontstentenis van de RvC van Wonen Delden de RvC van DGW deze rol tijdelijk wil vervullen. Dit besluit geldt tot 31 december 2028.
- De RvC keurt het controleplan 2025 goed
- De RvC gaat akkoord met het verstrekken van een nieuwe volmacht ter hoogte van €250.000.000 te vermeerderen met rente en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal € 300.000.000). Hiermee wordt voldaan aan de vereiste dekking en wordt tevens geanticipeerd op de verwachte groei van de lening portefeuille.

RvC vergadering 8 december 2025

- De RvC keurt de begroting 2026 goed
- De RvC keurt het treasuryjaarplan goed
- De RvC stelt het beloningsbeleid directeur-bestuurder vast
- De RvC stelt het bezoldigings- en opleidingsbeleid van de RvC vast
- De RvC keurt de prestatieafspraken goed
- De RvC keurt het verkoopbeleid 2025 e.v. goed
- De RvC gaat akkoord met de aangepast rolbeschrijving van de extern controller
- De RvC gaat akkoord met voorgestelde extern controller voor lopende en komende boekjaar
- De RvC geeft goedkeuring aan de door de remuneratiecommissie gedane voorstel

Naast de reguliere vergaderingen waren er in 2025 de volgende extra bijeenkomsten en ontmoetingen met stakeholders:

10 januari	CV presentatie directeur-bestuurder
15 januari	1 ^e selectieronde directeur-bestuurder
27 januari	2 ^e selectieronde directeur-bestuurder
30 januari	Inlichtingsbijeenkomst personeel directeur-bestuurder
1 april	RvC aanwezig bij huurdersraad vergadering

4 april	Bijeenkomst Audittrail en bijeenkomst met WSW
7 april	Overleg RvC's en MT's van DGW en Sint Joseph Almelo
9 april	Netwerkbijeenkomst RvC WoON Twente
10 juni	Receptie 40-jarig jubileum Ria Waggeveld
8 juli	Koffiemoment organisatie en MT
31 oktober	Zelfevaluatie RvC

8.5 Verslag commissies

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2025 uit Herman Kreijkes, voorzitter en Roland Cornelissen, lid. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de RvC. De primaire taak van de auditcommissie is verankerd in het reglement auditcommissie. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverstopping door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering. De auditcommissie heeft in 2025 vijf keer vergaderd. In alle vergaderingen waren de (interim) bestuurder en de manager bedrijfsvoering aanwezig. Afhankelijk van de agenda is de externe controller betrokken geweest bij enkele vergaderingen. Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt en deze zijn aangeboden en toegelicht op de eerstvolgende RvC-vergadering. Afgelopen jaar is gesproken met de externe accountant over de bevindingen van de controle, de mate van follow-up door de bestuurder en de impact voor de jaarrekening als verantwoordingsdocument als geheel. Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- De werking van de interne beheer- en controlesystemen, waaronder het managementinformatiesysteem;
- Periodieke rapportages inclusief het verslag inzake de werking van het risicomanagement. Naast een beoordeling van de rapportages zijn de risico's beoordeeld in samenhang met de reguliere operationele activiteiten; daarnaast is gesproken over frauderisico's;
- Jaarverslag en jaarrekening 2024;
- Begroting 2026 inclusief een uitgebreide scenario analyse;
- Accountantsverslag 2024 en managementletter;
- Controleplan 2025;
- Treasuryjaarplan 2026;
- Financieringsstrategie;
- Borgingsplafond WSW en volmacht;
- Investeringsvoorstellen.

Overeenkomstig het beleid heeft er een evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden. De RvC concludeert hierbij content te zijn met de wijze waarop de werkzaamheden van de accountant hebben plaatsgevonden.

Remuneratiecommissie

In 2025 is Lieke van Buuren toegetreden tot de RvC in verband met het vertrek van Janita van Riggelen. Zij neemt samen met Elisabeth Hoekstra deel aan de remuneratiecommissie.

Omdat Erna Mobach per 1 januari 2025 is gestopt als directeur-bestuurder van DGW, heeft de remuneratiecommissie in 2024 de werving van een nieuwe directeur-bestuurder opgestart. Deze procedure is in 2025 afgerond. De tussenliggende periode is opgevangen door het MT, waarbij Evert-Jan Voortman tijdelijk was aangesteld als interim directeur-bestuurder. Bij de werving- en selectieprocedure werd de RvC bijgestaan door intermediair K+V.

Op 23 juni 2025 is Carin Hemeltjen gestart als nieuwe directeur-bestuurder van De Goede Woning. Met haar brede ervaring in vastgoedsturing en volkshuisvesting brengt zij de juiste expertise en een verbindende leiderschapstijl mee om De Goede Woning verder te leiden in haar maatschappelijke opgave.

In het kader van de beoordelingscyclus heeft de remuneratiecommissie in 2025 drie gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder. Het planningsgesprek vond plaats op 28 augustus, het voortgangsgesprek op 31 oktober en het beoordelingsgesprek op 8 december. Van deze gesprekken zijn verslagen opgesteld, waarvan terugkoppeling heeft plaatsgevonden in de RvC-vergaderingen.

De zelfevaluatie van 2025 is door de remuneratiecommissie voorbereid en begeleid. De zelfevaluatie bestond uit twee delen. Het eerste gedeelte werd benut voor reflectie op het eigen functioneren. In het tweede deel is de RvC apart bijeengewees om het onderwerp 'beloningsbeleid' te bespreken. Hiervoor zijn twee verschillende werkvormen gebruikt (werken met stellingen en een brainstorm). De uitkomsten zijn benut voor het opstellen van een vernieuwd beoordelings- en beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder en een belonings- en opleidingsbeleid voor de RvC. Beide zijn vastgesteld in de laatste RvC-vergadering van 2025.

8.6 Tot slot

De Raad van Commissarissen wil de interim directeur-bestuurder Evert-Jan Voortman, de per 23 juni 2025 gestarte directeur-bestuurder Carin Hemeltjen, het MT en alle medewerkers hartelijk bedanken voor hun inzet, betrokkenheid en professionaliteit in 2025.

Het jaar 2025 stond in het teken van continuïteit en overgang. Na het vertrek van Erna Mobach per 1 januari 2025 is de bestuurlijke verantwoordelijkheid tijdelijk waargenomen door Evert-Jan Voortman als interim directeur-bestuurder. In deze periode heeft het Managementteam een belangrijke rol vervuld in het waarborgen van stabiliteit, voortgang van projecten en dagelijkse aansturing van de organisatie. De Raad spreekt hiervoor haar grote waardering uit. Met de start van Carin Hemeltjen per 23 juni 2025 is een nieuwe fase ingeluid, waarin met vertrouwen verder wordt gebouwd aan de ambities van De Goede Woning.

De organisatie heeft zich ook in 2025 onverminderd ingezet voor de volkshuisvestelijke opgave in Rijssen-Holten, met blijvende aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

De directeur-bestuurder heeft samen met het MT het jaarverslag over 2025 opgesteld, waarin tevens de door Verstegen gecontroleerde jaarrekening is opgenomen. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur en verleent de directeur-bestuurder décharge voor het in 2025 gevoerde beleid. De jaarrekening wordt hierbij vastgesteld.

De Raad heeft vastgesteld dat de middelen van De Goede Woning uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Alle activiteiten waren gericht op het versterken van de woningmarkt en de leefbaarheid in Rijssen-Holten, passend binnen de wettelijke kaders en de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggingen en verbintenissen zijn geen onverantwoorde of risicovolle posities ingenomen.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

De leden van de Raad van Commissarissen verklaren wederom integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. Met dit verslag vertrouwt de Raad te voldoen aan de wettelijke vereisten voor verslaglegging door de Raad van Commissarissen van een woningcorporatie. Tevens beoogt de Raad hiermee op transparante en inzichtelijke wijze verantwoording af te leggen aan alle belanghebbenden van De Goede Woning over haar werkzaamheden in 2025.

8.7 Ondertekening

Rijssen, 22 juni 2026

De Raad van Commissarissen

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter RvC

H. (Herman) Kreijkes

E. (Elisabeth) Hoekstra-Veenstra

L. (Lieke) van Buuren

DEEL B JAARREKENING 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

KENGETALLEN

Woningbezit

	2025	2024	2023	2022	2021
Woning/woongebouwen	1.596	1.534	1.515	1.496	1.498
Garages	69	69	70	70	71
Maatschappelijk onroerend goed	1	1	1	1	1
Scootmobielplekken	57	-	-	-	-
Overige ruimten	6	-	-	-	-
	<u>1.729</u>	<u>1.604</u>	<u>1.586</u>	<u>1.567</u>	<u>1.570</u>

Mutaties in woningbezit

	2025	2024	2023	2022	2021
Nieuwbouw	-	21	-	-	-
Verworven	63	-	1	-	-
Verkocht	1	1	-	1	1
Uit exploitatie	-	2	-	1	-
Naar voorraad	-	-	2	1	-
Overig *	63	-	-	-	-

* Overig (57 scootmobielplekken + 6 overige ruimten)

Kwaliteit

	2025	2024	2023	2022	2021
Planmatig en groot onderhoud per VHE	1.450	1.436	985	1.049	1.580
Dagelijks en mutatie onderhoud per VHE	555	474	617	701	734

Het verhuren van woningen

	2025	2024	2023	2022	2021
Gemiddeld aantal reacties	238,00	239,00	145,00	89,00	59,00
Verhuringen	101,00	92,00	106,00	75,00	76,00
Huurachterstand in %	0,58	0,59	0,71	0,65	0,38
Leegstand in %	0,57	0,67	0,92	0,31	0,22

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Financiële continuïteit

	2025	2024	2023	2022	2021
Solvabiliteit marktwaarde (%)	75,00	78,00	80,00	85,00	86,00
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	56,00	61,00	58,00	73,00	67,00
ICR (rente dekkingsgraad)	4,80	5,10	9,10	5,80	4,20
Loan to value marktwaarde (%)	24,00	19,00	19,00	13,00	14,00
Loan to value beleidswaarde (%)	42	35	43	25	32
Dekkingsratio (%)	24	22	21	13	16
Onderpandratio (%)	25	23	21	13	17
Leningen per vhe (€) *	36.341	29.740	26.779	20.830	21.700

Personele bezetting

Totaal personeelsbezetting in fte's

	2025	2024	2023	2022	2021
a. bedrijfsvoering	3,22	3,22	2,22	2,22	2,22
b. vastgoed	3,89	3,89	3,44	3,44	3,45
c. wonen *	5,33	5,33	5,33	4,67	4,28
d. secretariaat	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
e. directeur-bestuurder	1,00	0,89	0,89	0,89	0,89
f. beleid	0,67	0,67	-	-	-

* vergelijkende cijfers 2024 aangepast

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

2 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	252.204.388	229.588.826
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.937.367	6.649.557
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	633.799	119.077
	<u>262.775.554</u>	<u>236.357.460</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	929.705	965.752
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	-	109.683
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>263.705.259</u>	<u>237.432.895</u>
Vlottende activa		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	91.612	100.405
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	529.628
Overige vorderingen en overlopende activa	80.411	791.976
	<u>172.023</u>	<u>1.422.009</u>
Liquide middelen (5)	843.890	1.058.239
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>1.015.913</u>	<u>2.480.248</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>264.721.172</u>	<u>239.913.143</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	118.669.033	115.542.889
Overige reserves	68.555.357	61.843.560
Resultaat boekjaar	10.307.584	9.837.941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	197.531.974	187.224.390
Voorzieningen	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	527.266	3.753.085
Overige voorzieningen	15.784	20.602
TOTAAL VOORZIENINGEN	543.050	3.773.687
Langlopende schulden	(8)	
Schulden aan overheid	3.000.000	3.000.000
Leningen kredietinstellingen en overige leningen	59.800.827	40.517.113
Overige schulden	48.718	34.893
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	62.849.545	43.552.006
Kortlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	699.510	2.869.510
Schulden aan leveranciers	727.316	813.141
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	977.588	829.514
Overlopende passiva	1.392.189	850.895
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	3.796.603	5.363.060
TOTAAL PASSIVA	264.721.172	239.913.143

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

3 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	12.249.841	11.008.900
Opbrengsten servicecontracten	(11)	245.855	223.617
Lasten servicecontracten	(12)	-246.640	-226.416
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-1.118.673	-1.048.893
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-4.140.108	-3.742.797
Overige directe operationele lasten	(15)	-554.330	-491.775
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.435.945	5.722.636
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	280.000	620.000
Verkoopkosten		-2.572	-8.760
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-145.299	-361.490
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		132.129	249.750
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-1.951.317	-4.150.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	8.396.344	9.574.482
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.445.027	5.423.950
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	219.784	162.263
Kosten overige activiteiten	(20)	-21.569	-24.655
Nettoresultaat overige activiteiten		198.215	137.608
Overige organisatiekosten	(21)	-432.061	-393.109
Leefbaarheid	(22)	-323.307	-279.587
Bedrijfsresultaat		12.455.948	10.861.248
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	38.116	51.683
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-1.699.223	-1.164.407
Financiële baten en lasten		-1.661.107	-1.112.724
Resultaat voor belastingen		10.794.841	9.748.524
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(25)	-487.257	89.417
Resultaat na belastingen		10.307.584	9.837.941

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

1 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12.268.756		11.004.520	
Vergoedingen	275.250		252.293	
Overige bedrijfsontvangsten	209.617		149.809	
Ontvangen interest	39.389		16.146	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		12.793.012		11.422.768
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.374.725		-1.251.845	
Onderhoudsuitgaven	-3.644.106		-2.669.684	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.968.845		-1.866.905	
Betaalde interest	-1.293.333		-1.094.049	
Sectorspecifieke heffing	-26.590		-12.614	
Leefbaarheid	-94.762		-66.361	
Vennootschapsbelasting	529.628		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-7.872.733		-6.961.458
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.920.279		4.461.310
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		280.000		620.000
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-1.501.935		-316.727	
Verbeteruitgaven	-5.363.549		-8.061.443	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-15.604.465		-740.000	
Investerings overig	-55.863		-20.350	
Externe kosten bij verkoop	-2.530		-10.995	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-22.528.342		-9.149.515
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-22.248.342		-8.529.515
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-22.248.342		-8.529.515
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		23.000.000		6.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-5.886.286		-1.769.510
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		17.113.714		4.230.490



	2025		2024	
	€	€	€	€
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>-214.349</u>		<u>162.285</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.058.239		895.954	
Liquide middelen per 31 december	<u>843.890</u>		<u>1.058.239</u>	
		<u>-214.349</u>		<u>162.285</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

2 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning (geregistreerd onder KvK-nummer 06032990), statutair gevestigd te Rijssen, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2026.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, voor een nadere toelichting zie Vastgoedbeleggingen.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, voor een nadere toelichting zie Voorziening onrendabele investeringen.

Schattingen

In tegenstelling tot voorgaande jaren is met ingang van 2024 een sectorbrede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gemiddelde disconteringsvoet 2024 bedroeg 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB. De disconteringsvoet 2025 bedraagt 4,22% voor DAEB en 4,76% voor niet-DAEB.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor reguliere woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor niet reguliere woongelegenheden (flexwoningen), maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Christelijke Woningstichting De Goede Woning verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij Flexwoningen, BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Uitgaven na eerste verwerking

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de poste 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van niet reguliere woongelegenheden (flexwoningen), maatschappelijk vastgoed, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Goede Woning. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Clustering als gevolg van ingrijpende verbouwing zijn alleen voor het onderhoudsdeel (instandhouding) ingerekend;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- 5 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

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.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

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.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden tegen nominale of contante waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Investerings- en herstructureringskosten worden gewaardeerd tegen de stijging van de marktwaarde als gevolg van deze investering. De (toegenomen) marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de (toegenomen) marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

VERKRIJGINGS- OF
VERVAARDIGINGS-
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. Deze voorziening is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

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.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Personeel

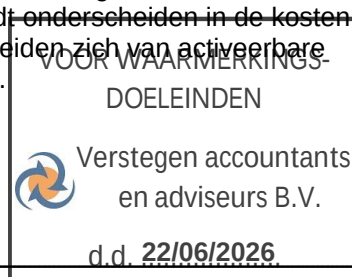
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, 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. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

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.

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 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

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

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.

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.

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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep 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 dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2025 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn 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. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Christelijke Woningstichting De Goede Woning heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2025: > € 900,07) en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 1 Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- 1 Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- 1 Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

3 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	229.588.827	209.153.809	6.649.557	6.295.568
<i>Mutaties</i>				
Aankoop	13.231.233	-	3.113.231	-
Onrendabele investeringen	-2.101.425	-2.995.276	-	-
Investerings reguliere verbeteringen	383.784	768.488	72.284	-
Investerings projectmatige verduurzaming	5.113.272	8.080.635	-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-2.468.011	2.995.276	-	-
Waardeverandering via het resultaat	8.310.967	9.216.320	85.377	358.163
Correctie	-16.918	-	16.918	-
Overboeking naar in ontwikkeling	-	-104.311	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-4.174
Nieuwbouw van in ontwikkeling	307.958	2.595.464	-	-
Verkoop	-145.299	-121.579	-	-
Totaal mutaties 2025	22.615.561	20.435.017	3.287.810	353.989
Boekwaarde per 31 december	252.204.388	229.588.826	9.937.367	6.649.557

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Toelichting marktwaarde

De Goede Woning heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Uitgangspunten marktwaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven macro-economische parameters uit het "Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde 2025".

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	13,00%	7,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1.655- 2.594	1.655- 2.594	1.655- 2.594	1.655- 2.594	1.655- 2.594	1.655- 2.594	1.655- 2.594
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1.394- 2.681	1.394- 2.681	1.394- 2.681	1.394- 2.681	1.394- 2.681	1.394- 2.681	1.394- 2.681
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeenheid (extramuraal) bij doorexploiteerscenario	1.325- 2.732	1.325- 2.732	1.325- 2.732	1.325- 2.732	1.325- 2.732	1.325- 2.732	1.325- 2.732
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenari	1.003- 1.382	1.003- 1.382	1.003- 1.382	1.003- 1.382	1.003- 1.382	1.003- 1.382	1.003- 1.382
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenari	807- 1.557	807- 1.557	807- 1.557	807- 1.557	807- 1.557	807- 1.557	807- 1.557
Beheerkosten – EGW	569	569	569	569	569	569	569
Beheerkosten – MGW	558	558	558	558	558	558	558
Beheerkosten – zorgeenheid (extramuraal)	515	515	515	515	515	515	515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (percentage van de WOZ- waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment		3,63%	3,10%	3,01	2,94%	2,91%	2,66%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie, midden segment		5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurindex – geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans doorexpluiten	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Mutatiekans uitponden	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Verkoopkosten bij uit- ponden; % van leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%	6,80%- 9,48%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e. v
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,35 per m² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 15,62 per m² BVO inclusief BTW						
Marketing	14% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%	9,64%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e. v
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 70,99 per jaar (parkeerplaats), € 238,98 per jaar (garagebox)						
Beheerkosten	€ 35,49 per jaar (parkeerplaats) , € 48,51 per jaar (garagebox)						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e. v
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 12,42 per m² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud	€ 15,62 per m² BVO inclusief BTW						
Marketing	14% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten	2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%	6,00%-7,00%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Full taxatie

Christelijke Woningstichting De Goede Woning waardeert haar niet reguliere woningen (flexwoningen), maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed volgens de full-versie van het Handboek. Hiervoor is gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Disconteringsvoet
- Exit Yield

Complex	Straatnaam	Discontovoet Basis waardering	Discontovoet Full waardering	Afwijking	Exit Y. 2025	Exit Y. 2024	Verschil
2700	Veeneslagen	10,21%	9,00%	-1,21%	10,00%	10,00%	0%
2900	Wierdensestraat	9,24%	6,50%	-2,74%	7,00%	7,00%	0%
3000	Wierdensestraat	9,83%	7,00%	-2,83%	7,50%	7,50%	0%
3001	Wierdensestraat	9,83%	7,00%	-2,83%	7,50%	7,50%	0%
3900	Schoolstraat	8,99%	6,00%	-2,99%	6,50%	6,50%	0%
4600	Akkerwinde*	8,66%	5,75%	-2,91%	6,25%	6,25%	0%

* o.b.v. uitponden

De discontovoet is naar beneden bijgesteld omdat de alternatieve aanwendbaarheid en/of kwaliteit van de complexen goed is. Daardoor is het risico op toekomstige verhuurbaarheid lager.

Schematische vrijheid

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Christelijke Woningstichting De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2025	2024
Eengezinswoningen (EGW)	84.735.808	81.310.768
Meergezinswoningen (MGW)	51.770.203	39.335.530
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.316.809	3.156.916
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.293.086	7.084.747
Maatschappelijk onroerend goed	622.288	627.688
Parkeergelegenheden	430.948	338.131
Overig	313.000	-
Totaal	148.482.142	131.853.780
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	-262.141.755	-236.238.382
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-113.659.613	-104.384.602

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: totaal € 148.482.000 (2024: € 131.854.000).

De beleidswaarde van de woningen die gewaardeerd zijn o.b.v. de basisversie van het handboek bedraagt € 139.823.000 (2024: € 123.803.000). De Goede Woning heeft daarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	2025	2024
1	Gemiddelde streefhuur per maand per woning	€ 701	€ 655
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.540	€ 3.412
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.052	€ 946
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	10	13
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	n.v.t.	n.v.t.

De belangrijkste stijging van de beleidswaarde komt door de aankoop van de Molenpoort (€ 10,3 miljoen). Daarnaast zorgen de gestegen contracturen voor een stijging van € 6,5 miljoen.

1. Streefhuur

De streefhuur van de Daeb woningen is gemiddeld 60% van de maximale huur, niet Daeb woningen gemiddeld 85%. Het streefhuurbeleid heeft als uitgangspunt dat 75% van de gemuteerde Daeb woningen wordt aangeboden tegen maximaal de aftoppingsgrens (prijspeil 2025 € 682,96 resp. € 731,93). Op basis van de mutaties in 2025 is uitgegaan van een realisatiegraad van 99,4% van de streefhuur (2024: 95,6%).

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Klachtenonderhoud
- Functionele toerekening

Planmatig Onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4 of lager). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Goede Woning conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Daarbij wordt een periode van actualisatie van de conditiemetingen gehanteerd van 3 jaar. Elk jaar wordt 1/3 deel van alle complexen opnieuw opgenomen. In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Deze werkzaamheden worden gebundeld en begroot als groot onderhoud. Bij groot onderhoud wordt ook gekeken naar verduurzaming. Omdat alleen het instandhoudingsdeel (onderhoud) moet worden ingerekend wordt hier de vergelijkbare fiscale verdeling onderhoud en verbetering gevolgd. Na renovatie is een nieuwe (groot-onderhouds)cycli van 30 jaar ingerekend. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de MJOB wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit (jaren)
Schilderwerk	7
Installaties	15-24
Keukens	18
Badkamers	20
Toiletten	20
Dakvervanging (*)	50-60
Kozijnvervanging (kunststof/aluminium/hout) (*)	25-75
Gevelonderhoud (*)	50-60
(*)Onderdeel van groot onderhoud. Dit wordt voor het eerst 50 jaar na oplevering ingerekend. Daarna elke 30 jaar.	

VOOR WAARMERKINGS-
DEPLAND

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud en klachtenonderhoud

De in de MJOB opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Functionele toerekening

Op basis van de kostenverdeelstaat is 27% toegerekend aan onderhoud (basis verdeelsleutel is aantal FTE per 31-12-2025).

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie en eventuele sloop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw/ aankoop en verkoop is buiten beschouwing gelaten.
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (conditiescore 4 of lager).
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is alleen meegenomen voor het onderhoudsdeel. Hier is de meest recente fiscale verdeling onderhoud en verbetering aangehouden.
4. Levensduur van complexen is verlengd/doorgetrokken naar 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2025. Vanuit de functionele kostenverdeling is 47% toegerekend. De stijgende norm wordt veroorzaakt door verwachte hogere kosten voor IT en inleen/advies.

4. EFG-Label

De Goede Woning heeft voor de eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de MJOB. Deze verhuureenheden worden de komende 4 jaar verduurzaamd of krijgen groot onderhoud (uiterlijk in 2028). De uitfasering van de EFG labels is daarmee al ingecalculeerd in de begroting.

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De conditiescore van de complex is minimaal 4 (of lager).

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
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.014.000 hoger
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 9.222.000 lager
Gemiddelde totaal jaarlijkse onderhoudslasten en/of beheerlasten per woning	€ 100 hoger	€ 5.823.000 lager
Gemiddelde totaal jaarlijkse onderhoudslasten en/of beheerlasten per woning	€ 100 lager	€ 5.823.000 hoger
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.823.000 lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 16.338.000 hoger

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	119.077	2.598.775
<i>Mutaties</i>		
Overboekingen onrendabele top naar vastgoed in exploitatie	150.109	-
Investerings	1.430.380	446.728
Onrendabele top	-	-1.155.256
Subsidies	-	-42.000
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-307.958	-2.595.464
Overboeking in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	108.485
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-757.809	757.809
Totaal mutaties 2025	514.722	-2.479.698
Boekwaarde per 31 december	633.799	119.077

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.721.243	1.702.219
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-755.491	-666.338
Herrekende stand per 1 januari	965.752	1.035.881
<i>Mutaties</i>		
Investerings	55.863	19.024
Afschrijvingen	-91.910	-89.153
Totaal mutaties 2025	-36.047	-70.129
Boekwaarde per 31 december	929.705	965.752

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw	€ 815.774
Werkruimte servicemedewerker	€ 4.601
Automatisering	€ 33.016
Inventaris	€ 13.139
Bedrijfsauto's	€ 61.376
Gereedschap	€ 1.799

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Afschrijvingen

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

- grond: geen afschrijving
- kantoorgebouw (componentenbenadering)
- automatisering: 3-5 jaar
- inventaris kantoor: 5-10 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- gereedschap: 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2025	2024
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	109.683	-
Toename	-	109.683
Afname	-109.683	-
Stand per 31 december	-	109.683

De post latente belastingvordering betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen en is gevormd voor de verrekenbare verliezen. Eind 2025 zijn alle verliezen verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	71.685	64.952
Vertrokken huurders	19.927	35.453
	91.612	100.405

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2025 bedraagt 0,58% (2024 0,59%) van de ontvangen huren. Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2025.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	529.628
------------------------	---	---------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overlopende activa	80.411	791.976
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde waarborgsom aankoop*	-	740.000
Vooruitbetaalde assurantiepremie	12.865	13.767
Bijdragen woningaanpassingen	6.611	575
Verzekeringsschade	13.792	-
Diverse vorderingen	47.143	37.634
	80.411	791.976

* Betreft waarborgsom aankoop 63 woningen complex de Molenpoort in Rijssen (levering 10-1-2025).

5. Liquide middelen

Rabobank RC	343.890	158.239
Rabobank doelrekening	500.000	900.000
	843.890	1.058.239

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet DAEB vastgoed in exploitatie

31-12-2025	31-12-2024
€	€
117.256.441	114.205.339
1.412.592	1.337.550
<u>118.669.033</u>	<u>115.542.889</u>

Stand per 1 januari 2025
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop
Mutatie boekjaar
Stand per 31 december 2025

DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
€	€	€
114.205.339	1.337.550	115.542.889
-117.501	-	-117.501
3.168.603	75.042	3.243.645
<u>117.256.441</u>	<u>1.412.592</u>	<u>118.669.033</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
Mutatie herwaarderingsreserve
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop
Stand per 31 december

2025	2024
€	€
61.843.560	100.268.008
9.837.941	-31.367.332
-3.243.645	-7.151.101
117.501	93.985
<u>68.555.357</u>	<u>61.843.560</u>

7. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorzieningen onrendabele investeringen

Stand per 1 januari
Dotatie
Onttrekking
Stand per 31 december

3.753.085	-
1.951.317	3.753.085
-5.177.136	-
<u>527.266</u>	<u>3.753.085</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubileumuitkeringen	15.784	20.602
	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	20.602	17.582
Mutatie	-4.818	3.020
Stand per 31 december	15.784	20.602

8. Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	3.000.000	3.000.000
	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	3.000.000	-
Opgenomen gelden	-	3.000.000
Langlopend deel per 31 december	3.000.000	3.000.000

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Leningen kredietinstellingen en overige leningen		
Lening kredietinstellingen	59.133.222	39.832.732
Agio Vestia lening	667.605	684.381
	59.800.827	40.517.113

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	2025	2024
	€	€
<i>Lening kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	42.702.242	41.471.751
Opgenomen gelden	23.000.000	3.000.000
Aflossing	-5.869.510	-1.769.509
Stand per 31 december	59.832.732	42.702.242
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-699.510	-2.869.510
Saldo per 31 december	59.133.222	39.832.732

Agio Vestia lening

Stand per 1 januari	684.381	701.067
Vrijval	-16.776	-16.686
Saldo per 31 december	667.605	684.381

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de leningenportefeuille is uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd en type lening. Dit is inclusief de overheidslening (€ 3 mln).

Rentepercentage		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
	€		€		€
0% - 1%	7.497.463	tot 1 jaar	0	< 5 jaar	5.522.000
1% - 2%	2.772.000	1 tot 5 jaar	5.247.463	> 5 jaar	57.310.732
2% - 3%	27.383.120	5 tot 10 jaar	1.947.902		
3% - 4%	24.404.489	> 10 jaar	9.646.000		
4% - 5%	775.660	Geen	45.991.367		
	62.832.732		62.832.732		62.832.732

Type lening	Aantal	Schuldrestant 31-12-2025	Aandeel
		€	
Fixe	14	39.722.535	63%
Lineair	12	18.110.197	29%
Roll over - variabel	1	5.000.000	8%
Totaal	27	62.832.732	100%

De gemiddelde looptijd van de leningen is 15 jaar (2024: 15 jaar) met een gemiddelde rente van 2,75% (2024: 2,65%). De marktwaarde van de leningen bedroeg per 31-12-2025 (exclusief opgelopen rente) € 62,0 mln. (2024: € 50,1 mln.).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	48.718	34.893
	2025	2024
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	34.893	36.590
Saldo per 1 januari	34.893	36.590
Mutaties		
Mutatie waarborgsommen *	13.825	-1.697
Saldo per 31 december	48.718	34.893

* 2025: toegevoegd € 20.534 (aankoop Molenpoort) en € 6.709 uitbetaald.

9. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	699.510	2.869.510
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	727.316	813.141
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	377.574	-
Omzetbelasting	597.108	824.877
Loonheffing en premies sociale verzekering	2.906	4.637
	977.588	829.514

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	1.392.189	850.895
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	49.411	44.708
Accountantskosten	35.168	27.779
Nog te betalen onderhoudskosten	185.236	104.090
Niet vervallen rente overheid	-	69.164
Niet vervallen rente kredietinstellingen	966.080	516.393
Te verrekenen servicekosten	57.337	22.474
Vooruitontvangen huur	49.183	46.409
Diversen	49.774	19.878
	1.392.189	850.895

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in een obligoheffing van € 17.135.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft De Goede Woning een aangegane obligolening van € 1.657.000 die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Variabele roll-over lening

De Goede Woning heeft een variabele roll-over lening van € 5.000.000, - bij de NWB-bank. Het niet opgenomen deel van deze lening bedraagt per 31-12-2025 € 0, - (volledig opgenomen).

Het rentetarief van de roll-over lening bedraagt het 1 maands EURIBOR-tarief met een opslag van 0,44%. En heeft een looptijd tot 02-07-2035.

Operationele lease

De Goede Woning is een all-in huurovereenkomst van kopieermachines aangegaan op 13 november 2024. Deze loopt tot mei 2029 (54 maanden). De maandelijkse kosten bedragen € 298 per maand.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum is een verplichting aangegaan voor de verduurzaming van complex 9. Een deel van de uitvoering is doorgeschoven naar 2026 voor een bedrag van € 0,9 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen na balansdatum te melden die een effect hebben op het vermogen en resultaat over het afgelopen boekjaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

4 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	12.204.279	10.955.791
Garages	36.665	36.525
Maatschappelijk vastgoed	89.817	86.860
	<u>12.330.761</u>	<u>11.079.176</u>
Huurderving wegens leegstand	-65.033	-66.587
Huurderving wegens oninbaarheid	-15.887	-3.689
	<u>12.249.841</u>	<u>11.008.900</u>

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>245.855</u>	<u>223.617</u>
--------------------------------	----------------	----------------

12. Lasten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>246.640</u>	<u>226.416</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.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen	42.661	41.019
Toegerekende lonen en salarissen	481.323	447.846
Toegerekende sociale lasten	73.146	69.910
Toegerekende pensioenlasten	58.275	45.420
Toegerekende beheerkosten	463.268	444.698
	<u>1.118.673</u>	<u>1.048.893</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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	2025	2024
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	1.023.635	943.381
Sociale lasten	154.493	159.102
Pensioenlasten	128.775	109.836
Overige personeelskosten	169.782	178.784
	<u>1.476.685</u>	<u>1.391.103</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 18 werknemers in dienst (2024:18). Dit aantal is gebaseerd op 14,1 fulltime equivalenten (2024: 13,7).

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	2.506.877	2.302.835
Klachten- en mutatieonderhoud	959.934	760.898
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	40.784	34.966
Toerekening indirecte kosten	632.513	644.098
	<u>4.140.108</u>	<u>3.742.797</u>

15. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	325.212	293.607
Waterschapslasten	134.608	115.718
Verzekeringen	79.569	67.994
Contributie landelijke federatie	14.941	14.456
	<u>554.330</u>	<u>491.775</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2025 is er 1 woning verkocht. Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Verkoopopbrengst	280.000	620.000
Af: Verkoopkosten	-2.572	-8.760
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-145.299	-361.490
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>132.129</u>	<u>249.750</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen nieuwbouw- en verbeterprojecten	<u>-1.951.317</u>	<u>-4.150.532</u>
---	-------------------	-------------------

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>8.396.344</u>	<u>9.574.482</u>
---	------------------	------------------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2025	2024
	€	€
19. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst bemiddeling glasfonds	29.961	28.833
Zonnepanelen	88.592	78.856
EPV vergoeding	82.124	42.387
Zonwering De Reling	5.391	5.237
Parkeerplaatsen	5.319	5.371
Scootmobielstalling	2.497	-
Resultaat verzekeringsschades	5.617	1.579
Overig	283	-
	<u>219.784</u>	<u>162.263</u>
20. Kosten overige activiteiten		
Kosten bemiddeling glasfonds	<u>21.569</u>	<u>24.655</u>
21. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	149.979	156.246
Treasury	70.168	62.386
Jaarverslaglegging en control	153.974	122.691
Personeel en organisatie	31.350	30.976
Heffing AW	9.454	8.196
Obligoheffing	17.136	12.614
	<u>432.061</u>	<u>393.109</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	70.439	60.633
Fiscale advisering	16.003	27.550
Overige werkzaamheden	-	1.098
Meerwerk controle voorgaand jaar	8.837	7.845
	<u>95.279</u>	<u>97.126</u>
22. Leefbaarheid		
Overige uitgaven leefbaarheid	97.058	59.971
Toerekening indirecte kosten	226.249	219.616
	<u>323.307</u>	<u>279.587</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	15.595	33.644
Rente disagio Vestia lening	16.776	16.686
Rente diversen	5.745	1.353
	<u>38.116</u>	<u>51.683</u>

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente overheid	-82.086	-69.164
Rente kredietinstellingen	-1.617.137	-1.095.243
	<u>-1.699.223</u>	<u>-1.164.407</u>

25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-377.574	-20.266
Mutatie actieve belastinglatentie	-109.683	109.683
	<u>-487.257</u>	<u>89.417</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Commercieel resultaat voor belastingen		10.794.84	1
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkopen	5.311		
Fiscaal lagere lasten leefbaarheid	9.296		
		<u>14.607</u>	
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	144.268		
Fiscaal geen waardeveranderingen	6.445.027		
Fiscaal correctie jubileumvoorziening	4.818		
Fiscaal hogere onderhoudslasten	2.631.127		
Fiscaal aanwending herinvesteringsreserve	137.440		
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	127.502		
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	4.445		
		<u>9.494.627</u>	
Belastbare winst		<u>1.314.821</u>	
Extra comptabele correcties			
<u>Af</u> Dotatie herinvesteringsreserve	137.440		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	19.769		
		<u>157.209</u>	
Bij Beperkt aftrekbare kosten	5.700		
Generieke rentaftrekbepanking	662.844		
Onttrekking herinvesteringsreserve	137.440		
		<u>805.984</u>	
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		<u>1.963.596</u>	
Te verrekenen verliezen		-447.419	
Belastbaar bedrag 2025		<u>1.516.177</u>	
	<i>Belastbaar</i>		
1e schijf => tot € 200.000 (tarief 19%)	200.000	38.000	
2e schijf => vanaf € 200.000 (tarief 25,8%)	1.316.177	339.574	
Te betalen vennootschapsbelasting *		<u>377.574</u>	
Winst na belasting 2025		<u>1.138.603</u>	

* Er zijn geen voorlopige aanslagen 2025.

* Er zijn eind 2025 geen verrekenbare verliezen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	11.740.496	509.346	10.647.526	361.374
Opbrengsten servicecontracten	214.976	30.878	202.335	21.282
Lasten servicecontracten	-217.593	-29.047	-205.124	-21.292
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.088.487	-30.185	-1.021.370	-27.523
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.047.861	-92.245	-3.656.712	-86.085
Overige directe operationele lasten	-536.400	-17.930	-478.290	-13.485
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.065.131	370.817	5.488.365	234.271
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	280.000	-	620.000	-
Verkoopkosten	-2.572	-	-8.760	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-145.299	-	-361.490	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	132.129	-	249.750	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.951.317	-	-4.150.532	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.310.967	85.377	9.216.319	358.163
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.359.650	85.377	5.065.787	358.163
Opbrengsten overige activiteiten	216.168	3.613	158.771	3.492
Kosten overige activiteiten	-20.926	-642	-23.908	-747
Nettoresultaat overige activiteiten	195.242	2.971	134.863	2.745
Overige organisatiekosten	-419.614	-12.448	-381.933	-11.176
Leefbaarheid	-311.786	-11.521	-269.049	-10.538
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.616	500	51.683	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.699.223	-	-1.164.407	-
Financiële baten en lasten	-1.661.607	500	-1.112.724	-
Resultaat voor belastingen	10.359.145	435.696	9.175.059	573.465
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-487.257	-	89.417	-
Resultaat na belastingen	9.871.888	435.696	9.264.476	573.465

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	11.759.450	509.306	10.642.075	362.445
Vergoedingen	244.923	30.327	231.516	20.777
Overige bedrijfsontvangsten	206.692	2.925	146.544	3.265
Ontvangen interest	39.389	-	16.146	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.250.454	542.558	11.036.281	386.487
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.333.483	-41.242	-1.214.290	-37.555
Onderhoudsuitgaven	-3.569.059	-75.047	-2.618.404	-51.280
Overige bedrijfsuitgaven	-1.880.178	-88.667	-1.810.898	-56.007
Betaalde interest	-1.293.333	-	-1.094.049	-
Sectorspecifieke heffing	-26.590	-	-12.614	-
Leefbaarheid	-90.389	-4.373	-65.936	-425
Vennootschapsbelasting	529.628	-	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-7.663.404	-209.329	-6.816.191	-145.267
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.587.050	333.229	4.220.090	241.220
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	280.000	-	620.000	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-1.501.935	-	-316.727	-
Verbeteruitgaven	-5.295.678	-67.871	-8.061.443	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-12.491.233	-3.113.232	-740.000	-
Investerings overig	-55.863	-	-20.350	-
Externe kosten bij verkoop	-2.530	-	-10.995	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-19.347.239	-3.181.103	-9.149.515	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-19.067.239	-3.181.103	-8.529.515	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.067.239	-3.181.103	-8.529.515	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

**Kasstroom uit
financieringsactiviteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	23.000.000	-	6.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-5.886.286	-	-1.769.510	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.113.714	-	4.230.490	-
Toename (afname) van geldmiddelen	2.633.525	-2.847.874	-78.935	241.220

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

1 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van de winst 2025

De directie stelt voor om de winst over 2025 in 2026 als volgt te verwerken:

Resultaat	10.307.584
Toevoeging aan de overige reserves	<u>10.307.584</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

WNT-VERANTWOORDING 2025 CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING DE GOEDE WONING

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden volgende gegevens gemeld.

De Raad van Commissarissen heeft volgens de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Christelijke Woningstichting De Goede Woning ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 145.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 21.750 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 14.500. Deze maxima worden niet overschreden.

De Goede Woning valt in klasse C van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aangezien De Goede Woning tussen 1.501-2.500 VHE heeft en de gemeente Rijssen-Holten minder dan 40.000 inwoners heeft.

Directeur-bestuurder: C. Hillebrand-Hemeltjen, datum indiensttreding: 23-6-2025. Er is sprake van een dienstverband voor bepaalde tijd, met een benoemingsduur van vier jaar. Vanaf 1 januari tot aan de benoeming is E.J. Voortman als ad interim directeur-bestuurder aangesteld.

Er zijn aan het bestuur geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

C. Hemeltjen **E.J. Voortman**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder 23/6 - 31/12
1
ja

Directeur-
bestuurder a.i.
1/1 - 22/6
1
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

56.030 49.904
8.572 7.100

Subtotaal

64.602 57.004

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

76.274 68.726

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

- -

Bezoldiging

64.602 57.004

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t.
N.v.t. N.v.t.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	R.J. Cornelissen	H.Kreijkes	E.Hoekstra- Veenstra	L.M. van Buuren
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1- 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.880	9.920	10.036	10.004
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500	14.500
	-	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en 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 2024

Bedragen x € 1	R.J. Cornelissen	H.Kreijkes	E.Hoekstra- Veenstra	
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	26/2 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.280	9.520	8.863	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	11.566	-

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Ondertekening van de jaarrekening

Rijssen, 22 juni 2026

Directeur-bestuurder

C. (Carin) Hemeltjen

Raad van commissarissen voor akkoord

R. (Roland) Cornelissen, voorzitter

H. (Herman) Kreijkjes

E. (Elisabeth) Hoekstra - Veenstra

L. (Lieke) van Buuren

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 23 juni 2025. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Aan de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting De Goede Woning

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Christelijke Woningstichting De Goede Woning te Rijssen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 4.2 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memorialen, met als aandachtspunt de inrichting van rollen en rechten. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het controleren van geselecteerde handmatige journaalboekingen met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Christelijke Woningstichting De Goede Woning, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van ontbrekende controletechnische functiescheiding bij het muteren van crediteuren stamgegevens. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd en wijzigingen in stamgegevens geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Christelijke Woningstichting De Goede Woning bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 6 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 62 en 63 (waarderingsgrondslagen vastgoedbeleggingen). Hierin staat beschreven dat Christelijke Woningstichting De Goede Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
22 juni 2026 18:10 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA