



JAARVERSLAG 2024

Goed Wonen Gemert



Goed Wonen
Qconcepts

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Met als basis ons BEDRIJFSMODEL...

...vertrouwen we op onze waardevolle MIDDELEN...

...om optimale RESULTATEN te bereiken...

...die WAARDE opleveren voor huurders en hun omgeving...

...en IMPACT hebben op de samenleving.

Missie

Wij staan voor goed wonen, zodat mensen kunnen meedoen in de samenleving.

Ambitie

Onze huurders wonen in betaalbare en duurzame huizen. In een woning en buurt waar ze zich thuis voelen.



Een goed

(t)huis

voor iedereen

Kernwaarden

- We zijn betrokken
- We werken samen
- We denken én doen duurzaam
- We nemen initiatief
- We zijn leergierig

Strategische speerpunten

- Meer woningen en meer diverse typen woningen
- Duurzaamheid als waarde
- Middenin en mét de gemeenschap
- Lerende netwerkorganisatie
- Waardegedreven (samen)werken

Ons woningbezit

We hebben **2.952** woningen. Ieder jaar bouwen we nieuwe woningen. Diverse typen passend bij verschillende woonbehoeften. We bouwen en verbouwen duurzaam en circulair.



Onze medewerkers

Onze **26** medewerkers zijn professioneel en betrokken. We bieden hen een flexibele, gezonde en veilige werkomgeving, met veel ontwikkelingsmogelijkheden.



Een sociaal netwerk

We zijn maatschappelijk betrokken en werken nauw samen met zorg- en welzijnspartijen, de gemeente en andere (lokale) partners. We gaan én blijven samen in gesprek om onze huurders een fijn en veilig (t)huis te geven.



Natuur en milieu

We bouwen duurzaam en we verduurzamen ons bezit. We hanteren een groenbeleid en stimuleren duurzaam handelen van onze huurders.



Een goede financiële basis

Onze financiële basis bestaat uit de huren, eigen vermogen en leningen.



Kennis

We investeren in circulair ondernemen, de uitwisseling van kennis met onze netwerkpartners en de optimalisatie van onze dienstverlening.



Tevreden huurders die wonen in een fijn (t)huis in prettige wijken

Huurders voelen zich veilig, thuis en gehoord.

- Algemeen huurdersoordeel in 2024: **8.2**
- Kwaliteit van de woning: **7.3**
- Buurt waarin de huurders wonen: **7.5**



Betrokken en vitale medewerkers

Die zich continu kunnen en willen ontwikkelen.

- Er is een Vitality Check geweest (PMO + WTO).
- Nieuwe mobiliteitsregeling in gebruik genomen.
- Volop opleidingen en (vitaliteits)workshops.



Genoeg, betaalbare en passende woningen

We zetten grote stappen om de woonbehoefte van nu én de toekomst op te lossen. In 2024:

- hebben we **268** woningen verhuurd;
- waren er **75** nieuwbouw woningen klaar;
- zijn er **10** nieuwbouw woningen aangekocht;
- zijn er **101** woningen in realisatie genomen.



Verduurzaming van al onze woningen

- We plaatsten **1.542** zonnepanelen.
- We hebben bij **87** woningen de bestaande cv-installatie hybride gemaakt.
- We isoleerden de daken van **58** woningen met biogebaseerd (natuurlijk) bouw materiaal.
- We maakten **140** keukens gasloos.



Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken

We willen maximaal bijdragen aan versterking van de lokale gemeenschap. In 2024:

- hadden we koffie-uurtjes bij 3 complexen;
- start woon/zorg hubs met zorgvragers & -dragers;
- namen we deel aan de Huurdersdag van HBGB;
- hebben we het oude politiebureau verbouwd voor de opvang van **50** Oekraïense vluchtelingen.

Welzijn van huurders

We dragen bij aan het welzijn van onze huurders en zorgen dat ze:

- makkelijk alles kunnen regelen;
- betaalbaar wonen;
- naar wens en behoefte wonen in een goed (t)huis en fijne wijken;
- zich goed, gehoord en veilig voelen in de gemeenschap.



Welzijn van medewerkers

We dragen bij aan het welzijn van onze medewerkers door het bieden van:

- waardig werk;
- gelijke kansen;
- ontwikkelingsmogelijkheden;
- een goede werk-privé balans;
- een veilige en gezonde werkplek.



Duurzame omgeving

We dragen bij aan een duurzame woon- en leefomgeving door:

- verduurzaming van onze woningen;
- aandacht voor circulariteit en klimaatadaptief bouwen en onderhouden;
- minder CO2-uitstoot.



Sterke gemeenschap

Door een goede relatie en samenwerking met onze huurders en (lokale) partners zorgen we voor:

- kansen voor iedereen;
- extra aandacht en ondersteuning voor kwetsbare huurders;
- stimuleren van ontmoeting en verbindingen tussen huurders en de omgeving;
- het actief nastreven van fijne wijken in leefbare buurten.



SDG's - Sustainable Development Goals

Doelen van de Verenigde Naties om van de wereld een betere plek te maken.

We zorgen samen met onze partners

17 PARTNERSCHAP OM
DOELSTELLINGEN
TE BEREIKEN



voor betaalbare woningen

1 GEEN
ARMOEDE



in een gezonde omgeving

11 DUURZAME
STEDEN EN
GEMEENSCHAPPEN



met kansen voor iedereen.

10 ONGELUKKIGHEID
VERMINDEREN



INHOUDSOPGAVE

1 ONS BEDRIJFSMODEL	6
1.1 Missie	6
1.2 Ambitie (visie)	6
1.3 Kernwaarden	8
1.4 Strategische speerpunten	9
1.5 Governance	10
1.5.1 Raad van commissarissen	10
1.5.2 Klachtencommissie	21
1.5.3 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	21
1.5.4 Informatiebeveiliging	22
2 ONZE WAARDEVOLLE MIDDELEN	24
2.1 Ons woningbezit	24
2.2 Onze medewerkers	26
2.2.1 Organisatie	26
2.2.2 HRM Visie	27
2.2.3 Formatie	28
2.2.4 Ondernemingsraad	28
2.3 Sociaal netwerk	29
2.3.1 Gemeente en belanghouders	29
2.3.2 Opdrachtgeverschap	30
2.4 Natuur en milieu	31
2.4.1 Verduurzaming bestaand bezit	31
2.4.2 Milieu en duurzaamheid	33
2.5 Een goede financiële basis	35
2.5.1 Het eigen vermogen	35
2.5.2 Fiscaliteiten	36
2.6 Kennis	38
3 OPTIMALE RESULTATEN	40
3.1 Tevreden huurders	40
3.1.1 Regelgeving verhuringen	40
3.1.2 Verhuringen	41
3.1.3 Tevredenheid huurders (KWH)	42
3.2 Betrokken en vitale medewerkers	43
3.2.1 Ziekteverzuim	43
3.2.2 Opleidingen	44
3.2.3 ARBO	45
3.2.4 Strategische personeelsplanning	45
3.3 Genoeg, betaalbare en passende woningen	46
3.3.1 Nieuwbouw	46
3.3.2 Onderhoud	53
3.3.3 Woningzoekenden	56
3.3.4 Huurbeleid en huurincasso	57
3.4 Verduurzaming van al onze woningen	59
3.4.1 Energielabels	59
3.4.2 Zonnepanelen	59
3.4.3 Hybridificeren project	61
3.4.4 Bestrijden E-F-G labels	61
3.4.5 Flora en fauna	61
3.5 Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken	62
4 WAARDE OPLEVEREN	66
5 IMPACT OP DE SAMENLEVING	67
 Bijlage 1 Kostbaarheden-risicoanalyse	 71
Bijlage 2 Kengetallen	81
Bijlage 3 Jaarrekening	83

ALGEMENE GEGEVENS

Statutaire naam van de toegelaten instelling	Stichting Goed Wonen Gemert
Adres	Drossard de la Courtstraat 51, 5421 JG Gemert
Postadres	Postbus 82, 5420 AB Gemert
Telefoon	0492 348888
Fax	0492 348800
E-mail	info@goedwonengemert.nl
Website	www.goedwonengemert.nl

Stichting Goed Wonen Gemert is opgericht op 8 april 1960 voor onbepaalde tijd.

Bij Koninklijk Besluit van 9 september 1960 nummer 47, verlengd per 8 december 1980 nummer 9, is Stichting Goed Wonen Gemert toegelaten in de zin van de Woningwet. Zij is uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting.

De laatste wijziging van de statuten is notarieel verleden per 17 december 2018.

Stichting Goed Wonen Gemert is ingeschreven onder nummer 17024194 in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel regio Brabant te Eindhoven.

Stichting Goed Wonen Gemert is aangesloten bij Aedes vereniging van woningcorporaties, de brancheorganisatie voor de corporatiesector.

Stichting Goed Wonen Gemert is lid van het MKW-platform. Dit is een platform binnen Aedes voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties. Dit platform is in 2000 opgericht en richt zich specifiek op corporaties met maximaal 10.000 verhuureenheden. Het MKW streeft naar verbetering van de belangenbehartiging van deze corporaties en werkt aan kennisuitwisseling en kwaliteitsverbetering.

Stichting Goed Wonen Gemert is aangesloten bij het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). KWH is een vereniging en is opgericht door corporaties. Er zijn meer dan 140 corporaties lid van KWH. Het KWH 'begeleidt en inspireert' bij het werken aan kwaliteit.

Stichting Goed Wonen Gemert is aangesloten bij de Zorgalliantie.nu!, een netwerk van organisaties gericht op innovatie in de zorg.

Stichting Goed Wonen Gemert is ook lid van het BKG (Bedrijvencontact Gemert-Bakel).

Stichting Goed Wonen Gemert is aangesloten bij het ICT-platform Oost-Brabant.

Stichting Goed Wonen Gemert is lid van Corporatie NL. De leden vertegenwoordigen bij elkaar meer dan 20 duizend medewerkers in en rond de corporatiesector. Die hebben met elkaar gemeen dat zij meewerken aan het gemeenschappelijk doel 'Een thuis voor iedereen in 2030'.



VOORWOORD BESTUURDER

Samen verschil maken in roerige tijden

In navolging van voorgaande jaren was 2024 opnieuw een roerig jaar. In de wereld en Europa, maar ook in ons eigen land. En op het gebied van wonen. Schokkende beelden van de oorlogen in Oekraïne en Gaza domineren al tijden ons dagelijks nieuws. Zij laten ons niet onberoerd. In onze eigen omgeving houden de woon-, asiel-, stikstof- en klimaatcrises de gemoederen bezig. Complexe vraagstukken die al lange tijd vragen om een heldere visie en doortastende aanpak. De verkiezingsuitslag van november 2023 maakte duidelijk dat verandering gewenst is. Veel kiezers waren dan ook blij toen medio 2024 kabinet-Schoof aantrad. Ik vermoed dat de teleurstelling inmiddels overheerst. Nu het op veel maatschappelijke thema's nog niet is gekomen tot doortastend beleid.

Lichtpuntje is dat de lijn van een duidelijke rol en positie voor corporaties middels herijking van de Nationale Prestatieafspraken wordt doorgezet. Tijdens de Woontop op 11 december 2024 hebben Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen concrete afspraken gemaakt over hoe de realisatie van nieuwe woningen versneld wordt naar 100.000 per jaar. Twee derde van alle nieuwe woningen moet betaalbaar zijn. Hiervoor zal het bouwtempo flink omhoog moeten. Naast sociale huisvesting mogen corporaties ook weer breder aan de slag met de volkshuisvestelijke opgave. Dat is goed en belangrijk, maar een 'winstwaarschuwing' is wel op zijn plaats. Corporaties worden op dit moment geconfronteerd met een stapeling van opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het is onmogelijk om deze terreinen allemaal naar urgentie te bedienen. Financiële middelen en capaciteit bereiken hun grenzen. Het vraagt om een realistische blik, maar zeker ook om daadkrachtig en inventief ondernemerschap.

Voor onze interne organisatie is 2024 niet onopgemerkt voorbijgegaan. Twee collega's gingen met pensioen. Beiden waren (bijna) 40 jaar aan onze organisatie verbonden. Per 1 juni 2024 nam ik als nieuwe bestuurder het stokje van Hans Vedder over. Ook Hans ging na 17 jaar lang bestuurder te zijn geweest met pensioen. Hans mag met recht trots zijn op wat hij met de organisatie heeft bereikt. Ik heb Goed Wonen leren kennen als een (financieel) gezonde organisatie, met zeer betrokken en enthousiaste medewerkers die voor huurders het allerbeste willen. Kortom, een organisatie die het juiste fundament heeft gelegd om samen met partners de lokale opgaven te realiseren. Dat het met het fundament wel goed zit blijkt bijvoorbeeld uit het visitatierapport. De visitatiecommissie heeft bewondering voor de wijze waarop Goed Wonen Gemert daadwerkelijk maatschappelijk waarde weet te leveren in een intensieve relatie met en participatie van alle betrokken partijen. In die driehoek van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit hebben we ons in het verslagjaar voorbereid op de bouwversnelling. Al meerdere jaren halen we alles uit de kast om te zorgen voor een volle portefeuille met nieuwbouwprojecten. Dat gaat zich uitbetalen. De komende jaren levert Goed Wonen veel nieuwbouwwoningen op. Dat is precies wat de woningmarkt nodig heeft. Tegelijk constateerden we dat de steeds hogere kwaliteit van onze woningen een keerzijde heeft. Er komen steeds minder woningen beschikbaar voor passende toewijzing aan lagere inkomens. Om die beschikbaarheid te vergroten, verlaagden we de streefhuren. Ook dat gaat zich uitbetalen, in de vorm van meer aanbod voor woningzoekenden met een bescheiden portemonnee.

Het afgelopen jaar gaven we uitvoering aan ons ondernemingsplan 'Samen weven van gemeenschappen 2021 – 2025'. Van corporaties wordt veel verwacht. Daarom is het goed om keuzes en doelstellingen tegen het licht te houden en deze waar nodig te herzien. Begin 2025 starten we met het opstellen van een nieuw koersplan. Dat doen wij niet alleen, en niet alleen

van achter ons bureau. Wij betrekken hierbij onze medewerkers, huurdersbelangenvereniging en overige stakeholders. In de zomer van 2025 stellen we ons nieuwe koersplan vast.

Ten slotte, als nieuwe bestuurder van Goed Wonen, heb ik enerverende, mooie én leerzame maanden achter de rug. Mijn collega's laten mij iedere dag weer zien hoe Goed Wonen met haar volkshuisvestelijke taak omgaat: samen! Met onze huurders, onze samenwerkingspartners en onze collega's. Voor de best mogelijke dienstverlening voor onze (toekomstige) huurders. Ik vind het fijn om daar deel van uit te maken en blijf mij met een frisse blik en veel energie inzetten voor alle zittende en nieuwe huurders.

Joke Abbring, directeur-bestuurder

maart 2025



‘Het voelt bijna als thuiskomen’

Na 55 jaar is Mien Martens in augustus van haar geliefde woning in Bakel verhuisd naar een appartement in de Kerkседriessen (Bakel).



1 ONS BEDRIJFSMODEL

1.1 Missie

Goed Wonen Gemert staat voor goed wonen, zodat mensen kunnen meedoen in de samenleving.

1.2 Ambitie (visie)

We zijn ervan doordrongen dat we de gemeente en onze huurders nodig hebben om het beste te doen voor de volkshuisvesting in Gemert-Bakel. Ook werken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties als dit in het belang is van onze huurders. We voelen ons betrokken bij onze huurders en denken met hen mee. We doen een beroep op hun kennis, ervaringen en talenten om samen te zorgen voor een goede woning en een fijne buurt. We onderscheiden ons door onze inspirerende, innoverende en flexibele werkwijze en houding.

"Samen bereiken we meer!"

Onze ambitie en visie lopen parallel met de wijze waarop Goed Wonen Gemert de laatste 10 jaar haar maatschappelijke identiteit heeft ontwikkeld: van een maatschappelijk vriendelijke corporatie naar een maatschappijgerichte corporatie, van een 'maatschappijgedreven' corporatie naar de corporatie als maatschappelijk partner. Deze visie en missie werden eerst nog sterk ingekaderd door wet- en regelgeving. Onze huidige missie gaat over onze rol als maatschappelijk partner. Uiteraard blijft wet- en regelgeving een belangrijke randvoorwaarde.

In ons ondernemingsplan 'Samen sterke gemeenschappen weven' zijn de ambities van Goed Wonen Gemert voor de komende jaren vastgesteld.

Woningcorporaties bouwen, onderhouden en verhuren woningen. We doen dat vooral voor mensen die, bijvoorbeeld vanwege een lager inkomen, moeilijk zelf in betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Maar Goed Wonen Gemert doet meer dan het aanbieden van goede en betaalbare woningen.



Bijzondere positie en verantwoordelijkheden

Goed Wonen Gemert is de enige woningcorporatie die actief is in de gemeente Gemert-Bakel. Die bijzondere positie zorgt voor bijzondere verantwoordelijkheden. Meer dan andere bedrijven en organisaties is Goed Wonen Gemert er voor iedereen die ons nodig heeft. Gezinnen, alleenstaanden, starters, senioren, maar ook voor bijzondere, kwetsbare groepen. Om onze maatschappelijke impact te optimaliseren, is meer nodig dan een goede en onderbouwde volkshuisvestelijke inzet. Het vraagt ook iets van de doorontwikkeling van onze organisatie om deze inhoud op overtuigende wijze waar te kunnen maken. En van de wijze waarop we invulling geven aan de verbinding en samenwerking met bewoners en netwerkpartners. Want sterke gemeenschappen weven we samen. Daarbij is het belangrijk dat onze 'draadjes' kunnen rekenen op steun en (h)erkenning vanuit de samenleving en dat ze naadloos aansluiten op bestaande (in)formele en professionele (steun)structuren; op de draadjes van anderen zagezegd.

Samen sterke gemeenschappen weven

De metafoor 'Samen sterke gemeenschappen weven' speelt een centrale rol in ons ondernemingsplan. De leefbaarheid van buurten, wijken en kernen in de gemeente wordt vooral bepaald door de mensen die er wonen en die in staat moeten zijn zich in te zetten voor hun woonomgeving. Goed Wonen Gemert helpt daarbij.



Waardecreatie

Goed Wonen Gemert heeft in haar ondernemingsplan het thema 'Waardegedreven (samen)werken: waardecreatie als afwegingskader' opgenomen. Dit is vertaald naar 'van businesscase naar valuecase': 'waardecreatie en bezieling als vertrekpunt in plaats van een rekensom die op voorhand moet aansluiten'. Oftewel, waardecreatie is meer dan alleen naar de euro's te kijken. We hebben hierbij de koppeling gemaakt met de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties en de bijdrage die wij daaraan leveren. We noemen dit het waardecreatiemodel van Goed Wonen Gemert.

Het waardecreatiemodel maakt uiteindelijk inzichtelijk hoe onze ingezette waarden bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven rondom beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In dit jaarverslag, bestaande uit het bestuursverslag en de jaarrekening, kunt u uitgebreid lezen welke waarden we hebben ingezet en gecreëerd.

Met als basis ons
BEDRIJFSMODEL...

...vertrouwen we op onze
waardevolle MIDDELEN...

...om optimale RESULTATEN
te bereiken...

...die WAARDE opleveren voor
huurders en hun omgeving...

...en IMPACT hebben
op de samenleving.

1.3 Kernwaarden

De kernwaarden van Goed Wonen Gemert zijn:



We zijn betrokken. We hebben een sociaal hart voor onze huurders en voor de gemeenschappen waar we ons werk doen. We denken altijd mee wat en hoe het wél kan.

We werken samen. Samen met bewoners en samen met netwerkpartners; bij alles wat we doen. Dialoog en samenspraak vinden we belangrijk. Alleen dan kunnen we de goede dingen doen.

We denken en doen duurzaam. Duurzaamheid gaat voor ons over toekomstbestendigheid, in de meest brede zin van het woord. We denken niet alleen in korte termijn resultaten, maar stellen maatschappelijke waarde voorop.

We nemen initiatief. We tonen eigenaarschap en handelen proactief. En we proberen dingen uit. DOEN is de beste manier van LEREN.

We zijn leergierig. We zijn altijd op zoek naar hoe dingen anders of beter kunnen. En krijgen en nemen de ruimte die daarvoor nodig is.

1.4 Strategische speerpunten

Goed Wonen Gemert gaat, naast haar volkshuisvestelijke opgave, ook voor de ontwikkeling van de organisatie én de verbinding met anderen. Deze drie brillen (inhoud, legitimatie en organisatie) hebben we gebruikt om de opgaven die we zien voor de komende jaren uit te werken in ambities:

De maatschappelijke opgaven waarvoor Goed Wonen Gemert aan de lat staat:

1. Meer woningen in rap tempo: groei van de woningvoorraad.
2. Diversiteit in woonconcepten: antwoord op gevarieerde woonvragen van onze huidige en toekomstige huurders.
3. Duurzaamheid als waarde: voor nu en straks.
4. Zorgzame gemeenschap(pen): inclusiviteit en wederkerigheid voorop.

Onze maatschappelijke verankering:

5. Middenin en met de gemeenschap: samen met bewoners en netwerkpartners.

Hoe we dat doen: (de organisatie)

6. Goed Wonen als lerende netwerkorganisatie: Samen Leren, Samen Doen.
7. Waardegedreven (samen)werken: waardecreatie als afwegingskader.



1.5 Governance

1.5.1 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) bestond in 2024 uit vijf personen. Met de bestaande werkwijze van de RvC is het onafhankelijk functioneren gewaarborgd. Het werken met profielschetsen bij benoemingen, en de procedure rondom herbenoeming, completeren deze onafhankelijke werkwijze. De Woningwet stelt nadere eisen aan de benoemingen en de werkwijze binnen de raad. Voor zover van toepassing, zijn deze het afgelopen jaar ook vervuld.

De RvC heeft als taak om:

- Toezicht uit te oefenen op het beleid van de directeur-bestuurder;
- Toezicht uit te oefenen op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
- Toezicht uit te oefenen op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en procedures ingesteld door de directie;
- het terzijde staan van de directie met gevraagd en ongevraagd advies;
- uitoefenen werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

Een aantal (materiële) besluiten van de directie, zoals vastgelegd in de statuten en het reglement van de raad, is eveneens onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RvC.

1.5.1.1 Samenstelling RvC

De persoonlijke gegevens van de toezichthouders, per 31 december 2024, zijn in de tabel beschreven:

Naam	Functie	Datum in functie	Datum uit functie	Huidige termijn	Jaar van aftreden/ herkiesbaar
De heer B.I.M. van der Cammen	Voorzitter	1-feb-23		1 ^e termijn	feb-27
Mevrouw N.J. Weijers-Huijerjans	Lid	22-jun-21		1 ^e termijn	jun-25
Mevr. C.H.A. Simons	Lid	1-aug-23		1 ^e termijn	aug-27
De heer B. Poort	Lid	29-mei-18		2 ^e termijn	jun-26
De heer R.A.T. Koolen	Lid	1-nov-19		2 ^e termijn	nov-27

De leden van de RvC beschikken over ruime bestuurlijke ervaring, opgedaan in het bedrijfsleven en/of de non-profitsector.

Nevenfuncties

De leden van de RvC hebben per 31 december 2024 de volgende (neven)functies:

De heer Bart van der Cammen (voorzitter)

Benoemd vanwege zijn specifieke rol als voorzitter (verbinder) en kennis van de volkshuisvesting.

(Neven)functies:

- Eigenaar SYNTYS, werkzaam als zelfstandig manager, adviseur en coach
- Oprichter/directeur ESG Consult, werkzaam als consultant en adviseur

Mevrouw Magna Simons

Benoemd vanwege haar financiële kennis en ervaring alsook op het gebied van risicomanagement.

(Neven)functies:

- Stafmanager Bedrijfsbureau, Financiën en Compliance bij Stichting Mondriaan
- Lid Raad van Toezicht bij Stichting Kempenhaeghe Academisch Ziekenhuis en Speciaal Onderwijs
- Voorzitter Stichting Vriendenfonds Kempenhaeghe steun- en onderzoekstichting

De heer Bart Poort

Benoemd vanwege zijn specifieke kennis van bestuurlijk – juridische vraagstukken.

(Neven)functies:

- Advocaat-partner bij Weebers Vastgoedadvocaten
- Enig bestuurder en aandeelhouder van FeSi Management B.V.

De heer Robert Koolen (vice-voorzitter)

Benoemd vanwege kennis zijn kennis van vastgoed(ontwikkeling) en duurzaamheidsvraagstukken

(Neven)functies:

- Directeur Duurzame ontwikkeling bij Heijmans
- Lid stuurgroep Mobiele Werktuigen en Bouwlogistiek (Topsector Logistiek)
- Voorzitter Green Business Club Eindhoven Spoorzone
- Lid beleidscommissie Milieuprestatie Nederland (BMNL) beëindigd in januari 2024
- Voorzitter Beleidsadviescommissie Duurzaamheid bij Bouwend Nederland

Mevrouw Nicole Weijers-Huijjerjans

Benoemd vanwege haar volkshuisvestelijke kennis en ervaring.

(Neven)functie:

- Directeur Zorg bij Daelzicht
- Bestuurder bij stichting Wimani



Commissies

Goed Wonen Gemert is een middelgrote en overzichtelijke corporatie. Er zijn twee commissies ingesteld.

Bij afsluiting van het verslagjaar zijn de RvC-leden B. Poort (voorzitter) en M. Simons lid van de **auditcommissie**. Secretaris van de auditcommissie is de controller van Goed Wonen Gemert. Daarnaast zijn de heer R. Koolen (voorzitter) en de heer B. van der Cammen lid van de **remuneratiecommissie**. Bij de besluitvorming door de RvC zijn de adviezen van de auditcommissie opgenomen in de bestuurlijke oplegnotitie. Er zijn ten behoeve van deze commissies reglementen opgesteld.

Ten behoeve van de bestuurder is er daarnaast de mogelijkheid een vastgoedoverleg te organiseren, waarin 2 commissarissen (B. Poort en R. Koolen) zitting hebben. Bij dringende grond- en/of vastgoedaankopen wordt deze **vastgoedkamer** bij elkaar geroepen.



1.5.1.2 Aantreden en herbenoeming

In 2024 waren er geen vacatures binnen de Raad van Commissarissen.

Met ingang van 1 juni 2024 is mevrouw J.H. Abbring aangetreden als directeur-bestuurder. Het wervings- en selectieproces werd in 2023 opgestart en afgerond. Op 19 december 2023 had de Raad van Toezicht, onder voorbehoud adviesaanvraag OR en positieve zienswijze Autoriteit Wonen, het besluit tot benoeming reeds genomen.

Vergoeding RvC

De raad beschikt over een reglement waarin onder andere ook voorwaarden voor de vergoedingen zijn opgenomen. De hoogte van de vergoedingen is vastgesteld en past binnen de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en binnen de WNT-normen.

De vergoedingen zijn in 2024 geïndexeerd. De vergoedingen zijn gebaseerd op het advies van de Beroepsregel van VTW.

- a. voorzitter: een vast honorarium op jaarbasis van € 19.400
- b. overige leden: een vast honorarium op jaarbasis van € 13.000

In 2024 is een bedrag van € 74.800 aan vergoedingen betaald aan de RvC. Daarnaast zijn reis-, verblijfs-, wervings-, studie- en vergaderkosten gemaakt. De totale kosten voor toezicht bedroegen € 78.937. Met de leden van de RvC zijn geen arbeidsovereenkomsten met Goed Wonen Gemert afgesloten.



1.5.1.3 Werkwijze RvC

Ten aanzien van de werkwijze van de RvC valt het volgende te melden:

- In het verslagjaar heeft de RvC zes keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder en er was één extra ingelaste vergadering.
- De RvC vergadert voor elke reguliere vergadering buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder (RvC only).
- Het initiatief tot het inbrengen van bepaalde informatie komt zowel vanuit de RvC als vanuit het bestuur, respectievelijk de organisatie. Op basis daarvan werden de vergaderingen gehouden en stelde de voorzitter, in samenspraak met de bestuurder, de agenda op. Het betrof – zoals gebruikelijk – een combinatie van terugkerende documenten (jaarverslag, begroting, tussenrapportages), documenten voor specifieke onderwerpen (bijvoorbeeld investeringsbesluiten en managementletter interimcontrole), en meer strategische onderwerpen, waaronder dit jaar de ontwikkelingen rond de Gerarduskerk.
- De raad heeft een auditcommissie ingesteld. In deze auditcommissie hebben de heer Poort (voorzitter) en mevrouw Simons zitting. De auditcommissie heeft het afgelopen jaar vijf keer vergaderd voorafgaand aan een RvC-vergadering. De auditcommissie wordt ondersteund door de controller. De directeur-bestuurder is op afroep beschikbaar. De auditcommissie adviseert de RvC over met name financiële aangelegenheden en kent een eigen reglement.

De belangrijkste onderwerpen waren de managementletter van de accountant, de jaarrekening en begroting, het controleplan, de tussenrapportages, de investeringsvoorstellen en het treasuryjaarplan.

- Tijdens de vergaderingen van de RvC zijn naast de leden ook de directeur-bestuurder en de controller aanwezig. Daarnaast zijn, afhankelijk van de onderwerpen, ook leden van het management aanwezig. De accountant van Qconcepts woonde de behandeling van het bestuursverslag en de jaarrekening van 2023 bij. Tijdens deze vergadering vond ook het gesprek plaats van de RvC met de accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder.
- De raad streeft ernaar om in voltalligheid te vergaderen. Op twee vergaderingen na is dit ook gelukt.
- De huurderszetel binnen de RvC wordt gezamenlijk bekleed door de heer Koolen en mevrouw Weijers. In 2024 heeft er eenmaal formeel overleg plaatsgevonden.
- Bij de goedkeuring op het nieuwe ondernemingsplan is besloten dat, als op korte termijn een beslissing aan de bestuurder wordt gevraagd over een voorgenomen vastgoed/grondaankoop, hij een afvaardiging bij elkaar kan roepen van de RvC bestaande uit de heer Koolen en de heer Poort. Deze afvaardiging, de Vastgoedkamer, is in 2024 tweemaal bijeengeroepen (aankoop zorgwoningen, aankoop in Handel).

Besproken onderwerpen

De RvC heeft in het verslagjaar onder andere de volgende onderwerpen besproken:

1) Realisatie van de doelstellingen en de strategie van de onderneming

- Prestatieafspraken met gemeente en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel;
- Woondeal Zuidoost-Brabant;
- Agressieprotocol;
- Eerste 100 dagen nieuwe bestuurder;
- Aanpassing streefhuurbeleid;
- Voortgang projecten op de middellange termijn;
- WoonST 2.0;
- Voortgang herontwikkeling Gerarduskerk;
- Opvang Oekraïense vluchtelingen en statushouders;
- Verduurzamingsplan;
- Voortgang herstructurering Berglaren Molenakker.

2) De opzet & werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen

- Controleplan;
- Treasuryjaarplan 2024;
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Samenwerkingsovereenkomst ICT-platform;
- Opdrachtbrief accountant (Qconcepts).

3) Het verslaggevingsproces

- Oordeelsbrief Goed Wonen Gemert van de ILT;
- Beoordeling Goed Wonen Gemert van het WSW;
- Het accountantsrapport bij de jaarrekening en de managementletter bij de interim-controle van de accountant;
- Begroting 2025 en meerjarenbegroting;
- Jaarverslag 2023;
- Aedes benchmark 2023;
- De tussenrapportages.



4) De naleving van wet- en regelgeving

- Uitdiensttreding bestuurder en indiensttreding nieuwe bestuurder;
- Assurance-rapport accountant;
- Rapportage, in de tussentijdse rapportages, over de interne controles;
- WSW borgingsplafond;
- Visitatie;
- Bespreking visie op besturen en toezichthouden;
- Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2025;
- Functioneringsgesprek bestuurder;
- Zelfevaluatie RvC.

Goedgekeurde besluiten

De RvC heeft in haar vergaderingen de volgende besluiten goedgekeurd:

- Jaarrekening en bestuursverslag 2023;
- Begroting 2025;
- Treasuryjaarplan 2025;
- Bezoldiging leden RvC 2025;
- Salariëring directeur-bestuurder;
- Opdrachtbrief Qconcepts (accountant);
- Investeringsbesluiten:
 - 6 wooneenheden Handel;
 - 20 appartementen Ripsark;
 - aankoop 8 woningen Roessel;

De inbreng van de RvC varieert van het goedkeuren van besluiten tot het stellen van vragen en het geven van gevraagd en ongevraagd advies. De besprekingen hebben een open karakter, waarbij vanuit ieders verantwoordelijkheid (RvC en directeur-bestuurder) gewerkt wordt in het belang van Goed Wonen Gemert. Ook wordt bij elke vergadering gereflecteerd op de vergadering en wordt het thema integriteit altijd besproken.

1.5.1.4 (Overleg met) belanghouders

Er is een regulier overleg tussen de huurdersbelangenstichting (HBGB) en RvC-leden. Daarnaast is er een jaarlijks (formeel) overleg met de OR van Goed Wonen Gemert.



Bestuur HBGB 2024



Ondernemingsraad: Stephanie Donkers(voorzitter), Wendy Aikema en Paul Scheepers.

1.5.1.5 Toezichtkader

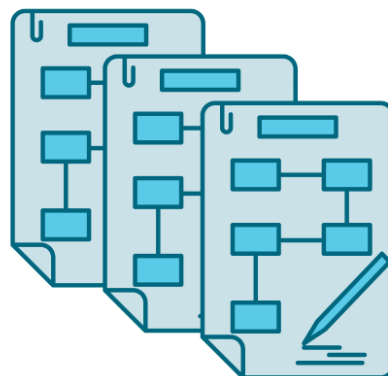
Belangrijk toezichtkader is de vastgestelde visie op besturen en toezichthouden. Daarnaast biedt de meerjarenbegroting inzicht in de activiteiten voortkomend uit het ondernemingsplan. Het afgelopen jaar is wederom nadrukkelijk stilgestaan bij de verduurzamingsactiviteiten door Goed Wonen Gemert en de betaalbaarheid. Afgesproken is om het gehele toezichtkader te herijken (o.a. aan de hand van de VTW-handleiding). Mede gezien het feit dat een visie op toezicht en besturen een gezamenlijke visie is van zowel de bestuurder als de interne toezichthouder, is besloten dit onderwerp te agenderen met de nieuwe bestuurder in 2025.

De RvC krijgt daarnaast inzicht in het besturen van de organisatie door middel van diverse rapportages vanuit de organisatie en rapportages van externe toezichthouders. De RvC verwerft hiermee inzicht in het realiseren van de strategische doelstellingen die zich richten op de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie. Bij de goedkeuring van de begroting, inclusief de financiële meerjarenprognose, verkrijgt de RvC inzicht in de kengetallen van Goed Wonen Gemert. De norm voor de financiële continuïteit is vastgelegd in een aantal financiële ratio's (o.a. de ICR, dekkingsratio, LTV, solvabiliteit). Uitgangspunt is dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen die het WSW stelt, waarbij Goed Wonen Gemert voorzichtigheidshalve een afslag hanteert op de WSW-eisen.

De RvC toetst de ontwikkeling van de ratio's zowel op de korte als de lange termijn.

Scenario's

In onze begrotingen worden al een aantal jaren diverse scenario's doorerekend. Deze scenario's geven inzicht in de impact van diverse ontwikkelingen op de kengetallen. Op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen neemt Goed Wonen Gemert mogelijk beheersmaatregelen en rekent deze door in een nieuwe c.q. geactualiseerde begroting.



1.5.1.6 Corporate governance

De governancestructuur van de corporatie voldoet aan de Governancecode. Goed Wonen Gemert is een stichting met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De directeur-bestuurder legt het bestuursverslag en de jaarrekening ter ondertekening voor aan de RvC. Ook wordt het bezoldigingsbeleid en de benoeming van de directeur-bestuurder vastgesteld door de RvC.

De RvC voldoet aan de Governancecode voor woningcorporaties voor wat betreft het interne toezicht.

Binnen de RvC dienen de volgende algemene kwaliteiten geborgd te zijn:

- visie op volkshuisvesting en verwante dienstverlening;
- ervaring met governance, management, bedrijfsvoering en toezicht;
- actieve maatschappelijke betrokkenheid en affiniteit met de doelgroep;
- beschikken over een netwerk (regionaal, inhoudelijk, politiek/bestuurlijk);
- oog hebben voor de specifieke situatie van een relatief kleine woningcorporatie;
- vermogen complexe vraagstukken te doorzien en te analyseren.

1.5.1.7 Governancecode

Vanaf 1 januari 2023 is de Governancecode voor woningcorporaties 2020 licht herzien en van kracht. Een bepaling over solidariteit is toegevoegd en de bepaling over permanente educatie is aangepast, vanwege een wijziging in de PE-systematiek voor bestuurders. De code geeft aanwijzingen en normeringen voor goed ondernemingsbestuur. De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

Governancecode

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Goed Wonen Gemert en haar RvC. In lijn met wetgeving, en om de kwaliteit van transparantie en handelen van bestuur en RvC te bevorderen, is afwijking met 'leg uit' op het merendeel van de bepalingen niet mogelijk. Hiervoor geldt 'past toe'. De RvC onderschrijft de code integraal. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Hieraan dienen corporaties zich te houden.

Governance inspectie / visitatie

In 2017 heeft de laatste governance-inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit Woningcorporaties. Eindconclusie was dat Goed Wonen Gemert in ruime mate aan de getoetste eisen van de Governancecode voldoet. In haar toezichtsbrief wordt hierover verslag gedaan en geeft de AW aan dat de risico-inschatting van Goed Wonen Gemert laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader, en daardoor geen interventies en geen (aanvullende) toezicht-afspraken gemaakt worden. Op 7 oktober 2024 heeft de AW een kennismakingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Op 17 oktober vond het beoordelingsgesprek risicoprofiel plaats met het WSW. Het risicoprofiel blijft middellaag.



Factsheet visitatie Goed Wonen Gemert 2019-2022

Eind 2023 is Goed Wonen Gemert voor de vierde maal gevisiteerd. De visitatie is uitgevoerd door Cognitum, waarbij Visitatiemethode 7.0 is toegepast. Goed Wonen Gemert is een corporatie die financieel gezond is, de kwaliteit van de organisatie op orde heeft en ambitieus is richting de toekomst. En die ambitie blijft. Zo hebben we het aantal te bouwen woningen – in het licht van de laatste maatschappelijke ontwikkelingen – verhoogd met 200 woningen in de meerjarenbegroting 2023. Om het inzicht in het functioneren te vergroten, hebben we de

visitatiecommissie (voor visitatie 2019-2022) gevraagd om zich te focussen op vier thema's met een daarbij behorende leervraag. In haar rapport heeft de visitatiecommissie een reflectie gegeven op de bevindingen uit de visitatie, de prestaties van de corporatie en op de position paper van de bestuurder. Daarnaast is, schematisch, een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en het oordeel van de commissie. De visitatiecommissie heeft bewondering voor de wijze waarop Goed Wonen daadwerkelijk maatschappelijke waarde weet te leveren in een intensieve relatie met en participatie van alle betrokken partijen. Op maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, maatschappelijke capaciteit en besturing scoren wij goed. Uiteraard is er ook ruimte voor verbetering. Deze nemen we graag ter harte.

Functioneren RvC

De zelfevaluatie van de RvC zou onder externe begeleiding plaatsvinden op 22 januari 2025. Vanwege ziekte van de externe begeleider is de zelfevaluatie verplaatst naar 26 maart 2025. De belangrijkste conclusies van deze zelfevaluatie worden derhalve meegenomen in verslaglegging over 2025.

De leden van de RvC hebben in 2024 voldaan aan de VTW-regeling voor het behalen van minimaal 5 PE-punten, met uitzondering van één lid. Voor dit lid, dat door persoonlijke omstandigheden niet aan het vereiste aantal punten kon voldoen, is afzonderlijk afstemming geweest met de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze PE (permanente educatie) punten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakken die relevant zijn voor het commissariaatschap.

Integriteit RvC

De RvC hanteert een gedragscode als het gaat om belangenverstrengeling en transparantie. Wanneer er sprake is van transacties met tegenstrijdige belangen, maakt de commissaris hier vooraf melding van. Dit staat als standaard agendapunt op elke RvC-vergadering. De RvC bepaalt vervolgens wat dat betekent voor het functioneren van het betreffende lid. Dit kan betekenen dat hij/zij zich moet onthouden van deelname aan de vergadering c.q. bespreking van het onderwerp. Ook kan bepaald worden dat de transactie niet op de voorgestelde manier door kan gaan.

In 2023 is goedkeuring gegeven aan de aankoop van een 12-tal appartementen aan de Vogelweide. Het advocatenkantoor van één van de commissarissen is adviseur van de ontwikkelaar. De betreffende commissaris heeft zich in het hele proces rondom de aankoop en overige beraadslagingen onttrokken.

Samen met 12 woningcorporaties in de woningmarktregio Eindhoven is een tender uitgeschreven voor WOONST 2.0 (een betaalbare duurzame woning). Hurks is gekozen als bouwer voor de grondgebonden woningen. Hurks is klant van het advocatenkantoor van één van de commissarissen. Mochten we besluiten deze woningen te realiseren, dan zal betreffende commissaris niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over de overeenkomsten.



Een van de commissarissen is directielid van Heijmans en heeft volledigheidshalve aangegeven dat het bouwbedrijf Van Wanrooy Bouw & Ontwikkeling en Van Gisbergen heeft overgenomen. Als Goed Wonen Gemert zaken wil doen met één van beide overgenomen bedrijven, dan wordt dit gemeld aan de commissaris en vice versa. De betreffende commissaris zal niet deelnemen aan de beraadslagingen en de besluitvorming van de overeenkomsten.

Aedes en de VTW hebben in september 2023 de 'Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit' gepubliceerd om (de schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen en de sector verder te professionaliseren. De RvC handelt volgens deze aanbevelingen.

1.5.1.8 Werkgeversrol

De RvC is formeel werkgever van de bestuurder. Ten behoeve van de werkgeversrol is de remuneratiecommissie ingesteld.

1.5.1.9 Samenstelling bestuur

De RvC houdt toezicht op het bestuur van Goed Wonen Gemert. Het bestuur werd tot 1 juni 2024 gevormd door de heer H.J.G. Vedder (geboren 27 juli 1957). Hij is op 18 mei 2009 in dienst getreden bij Goed Wonen Gemert en per 27 juli 2024 vanwege pensionering uit dienst getreden. Per 1 juni 2024 wordt het bestuur gevormd door mevrouw J.H. Abbring (geboren 11 februari 1968). Zij is op deze datum tevens in dienst getreden.



RvC-voorzitter Bart van der Cammen en directeur-bestuurder Joke Abbring.

1.5.1.10 Arbeidsvoorwaarden bestuur

De RvC stelt het salaris van de directeur-bestuurder vast.

Vanaf 1 januari 2015 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst een inkomensstaffel uitgevaardigd als uitwerking van de Wet normering topinkomens. Het salaris van de bestuurder past binnen de staffel die door het ministerie is afgevaardigd.

1.5.1.11 Functioneren bestuur

De RvC houdt jaarlijks met de directeur-bestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek. Hierin wordt het algemeen functioneren van de directeur-bestuurder besproken en worden de specifieke resultaatafspraken beoordeeld. De remuneratiecommissie heeft op 16-1-2024 het gesprek met de directeur-bestuurder Hans Vedder gevoerd.

Geconcludeerd is dat het ondernemingsplan ambitie en inspiratie geeft aan de organisatie en bijdraagt aan verdergaande innovatie. De afgelopen jaren zijn forse stappen gezet in de realisering van onze ambities. Met voldoening kijken zowel de RvC als de bestuurder terug op de afgelopen jaren en de RVC dankt Hans Vedder voor zijn inzet. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de bestuurswisseling in 2024 in verband met de pensionering van de bestuurder, Hans Vedder. Op 15-10-2024 heeft de remuneratiecommissie gesproken met de directeur-bestuurder, Joke Abbring. De bestuurder heeft een impressie gegeven van haar eerste 100 dagen.

In het kader van de Governancecode moet een bestuurder minimaal 36 PE-punten in het afgelopen jaar of 108 PE punten in de laatste drie jaar hebben behaald. De stand van zaken is als volgt:

Hans Vedder (1 januari t/m 30 juni 2024)

Jaar	2022	2023	2024	Totaal
PE-punten	121,5	86	25,5	233

Joke Abbring (1 juni t/m 31 december 2024)

Jaar	2024	Totaal
PE-punten	42,5	42,5

1.5.1.12 Integriteit bestuurder

Een integriteitscode maakt deel uit van de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder. In 2024 is er geen sprake geweest van belangenverstrengeling c.q. tegenstrijdigheid van belangen.

1.5.1.13 Nevenfuncties bestuurder

De directeur-bestuurder Hans Vedder vervulde tot het moment van zijn uitdiensttreding geen nevenfuncties.

De directeur-bestuurder Joke Abbring vervult aan het einde van het verslagjaar de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht Syntein (tot september 2024)
- Voorzitter Raad van Toezicht SPOVenray
- Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Rivierenland (onbezoldigde functie)



*Tonny van Asseldonk: complex met 18 appartementen op Doonheide II.
Verhuurd vanaf februari 2024*

1.5.2 Klachtencommissie

Op grond van wetgeving is een corporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen. Deze commissie behandelt klachten die betrekking hebben op het functioneren, de procedures en de gedragingen van medewerkers van de corporatie. Het gaat hierbij niet om de beoordeling van het algemene beleid van Goed Wonen Gemert, maar om de uitvoering van dit beleid. In eerste instantie worden de klachten behandeld door de werkorganisatie. Komen partijen er niet uit, dan kan de huurder de geschillencommissie inschakelen. De geschillencommissie geeft vervolgens een bindend advies aan de directie. Voor de behandeling van klachten is een procedure opgesteld.

Regionale geschillencommissie

Goed Wonen Gemert is aangesloten bij een regionale geschillencommissie. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties en hun huurders.

Deelnemers aan deze commissie zijn Goed Wonen Gemert, PeelrandWonen uit Boekel, WOCOM uit Someren, Bergopwaarts uit Deurne, Woonpartners, Compaen en Volksbelang uit Helmond, Helpt Elkander uit Nuenen, Woningbelang uit Valkenswaard en WSZ uit Eersel. Naast geschillen op grond van de Woningwet worden ook geschillen in het kader van het regionaal tweedekansbeleid behandeld.

De kosten van de regionale geschillencommissie worden door de deelnemende corporaties gedeeld, gerelateerd aan het aantal geschillen. Verwezen wordt naar het afzonderlijk jaarverslag van de commissie, te vinden op de website van de RGC.

www.regiogeschillencommissie.nl

De regionale geschillencommissie heeft in 2024 geen geschillen tussen een huurder en Goed Wonen Gemert in behandeling genomen.

1.5.3 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Om de kwaliteit en risico's binnen Goed Wonen Gemert te beheersen en te borgen voert Goed Wonen Gemert jaarlijks een kostbaarheden-risicoanalyse uit. Deze analyse, aangevuld met afspraken of aandachtspunten uit beleidsstukken (zoals onze frauderisico-analyse), wijzigingen in wet- en regelgeving, adviezen accountant en voorgaande controles, vormen de basis voor het interne controleplan. Het controleplan wordt jaarlijks geagendeerd op de RvC-vergadering. De controles worden met name door de controller uitgevoerd. De bevindingen vanuit de controles worden met de verantwoordelijke manager gedeeld en deze zet waar nodig acties uit.

Zowel de kostbaarheden-risicoanalyse als het controleplan zijn dynamische documenten. In de loop der tijd kunnen bijvoorbeeld prioriteiten verschuiven of kunnen nieuwe risico's ontstaan. Hierop wordt door Goed Wonen Gemert geanticipeerd.

In de tussenrapportages wordt aan de bestuurder en raad van commissarissen gerapporteerd over de bevindingen vanuit de controles, alsook over de risico's en ontwikkelingen op governance-gebied.

De gehele inrichting met beleidsstukken (zoals treasury en het investeringsstatuut), vastgestelde bevoegdheden, begroting, tussenrapportages, interne controles, controles door

de accountant en visitatie, geven invulling en inzicht in de kwaliteit en risicobeheersing van Goed Wonen Gemert.

Goed Wonen Gemert heeft geen derivaten. Het treasurystatuut beschrijft het proces en beleid rondom derivaten. Dit statuut kijkt niet af van de beleidsregels derivaten, welke door de overheid zijn vastgesteld.

Onze accountant kwalificeert Goed Wonen Gemert als een zeer risico- en controlebewuste organisatie en stelt dat de controleomgeving (zowel op hard- als softcontrols) goed functioneert.

Kostbaarheden en risico's

Goed Wonen Gemert heeft haar kostbaarheden (wat willen we behouden) beschreven en daarbij is aangegeven welke risico's zij daarbij onderkent. Deze kostbaarheden en risico's zijn in juli 2024 geactualiseerd. Om onze kostbaarheden te behouden en de risico's te beperken hebben we ook beheersingsmaatregelen geformuleerd.

Als voornaamste risico's voor de aankomende periode zien we:

- De afhankelijkheid van derden voor de realisatie van onze opgaven. We richten ons op het strategisch partnership om voldoende sociale woningen toe te voegen en invulling te geven aan de verduurzamingsopgave.
- Onduidelijkheden en veranderende wet- en regelgeving rondom duurzaamheid, energie en vergunningen (Soortenmanagementplan).
- De macro-economische ontwikkelingen, zoals de oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten, waardoor inflatie kan oplopen en rente-onzekerheid ontstaat.
- In een relatief korte periode zijn er veel nieuwe collega's en zullen in 2025 en begin 2026 een aantal medewerkers met pensioen gaan met specialistische functies.
- De cyberonveiligheid blijft toenemen en heeft hierdoor onverminderd onze aandacht.

De gehele kostbaarheden-risicoanalyse is opgenomen in de bijlage.

1.5.4 Informatiebeveiliging

Goed Wonen Gemert gaat met grote discretie om met de persoonsgegevens van haar woningzoekenden, huurders, bewoners en medewerkers. Persoonsgegevens worden dan ook beveiligd en/of beschermd bewaard. We werken in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (privacywetgeving).

Er is in 2024 geen sprake geweest van datalekken. We hebben een extern bureau opdracht verleend voor het uitvoeren van een Quickscan Privacy en Security om inzicht te hebben bij de status van implementatie van de AVG. De uitkomsten van de scan geven een paar verbeterpunten, maar geen zaken die acuut aandacht behoeven.



‘We dachten nooit meer te verhuizen, maar dit was een geweldige kans.’

Ada en Peel kregen eind februari '24 de sleutel van hun appartement op Doonheide II.



2 ONZE WAARDEVOLLE MIDDELEN

2.1 Ons woningbezit

Eind 2024 had Goed Wonen Gemert 2.952 woonegelegenheden in eigendom. Deze woonegelegenheden staan in de kernen Gemert, Bakel, Milheeze, De Rips, Handel, De Mortel en Elsendorp. De woningen zijn als volgt over de verschillende kernen en de huurprijsklassen verdeeld:



	Huurprijsklassen*				Totaal
	Goedkoop tot € 454,48	Betaalbaar van € 454,48 tot € 697,08	Duur van € 697,08 t/m € 879,66	Middenhuur vanaf € 879,66 t/m € 1.157,95**	
Bakel	53	193	46	5	297
De Mortel	9	50	3	1	63
De Rips	17	55	14	2	88
Elsendorp	8	41	7	0	56
Gemert	150	1.610	377	50	2.187
Handel	13	105	29	0	147
Milheeze	42	65	7	0	114
Totaal	292	2.119	483	58	2.952
% van totaal	10%	72%	16%	2%	100%

*Huurprijsklassen 2024

**Geen woonegelegenheden in de vrije sector vanaf €1.157,95

Deel van ons bezit: Nieuwe Uitleg in Bakel.



De woongelegenheden zijn als volgt verdeeld qua woningtypen:

Woningtype	Aantallen
Niet-Nultreden	1.975
Nultreden (grondgebonden woning of appartement met lift)	860
Overige woongelegenheden (kamer, standplaats, zorgwoning, etc.)	117
Totaal	2.952

Verder verhuurt Goed Wonen Gemert: 59 garages, 1 parkeerplaats en 10 maatschappelijk vastgoed locaties (8 zorgsteunpunten/dagbesteding, 1 ontmoetingsruimte en 1 werkplaats).

Voldoende woningen

Tot 2040 moeten er netto 600 sociale huurwoningen bijkomen in de gemeente Gemert-Bakel. Het merendeel van deze woningen dient gelijkvloers te zijn en geschikt voor kleinere huishoudens. In de taskforce Sociale Woningbouw voerden we intensieve gesprekken met de gemeente Gemert-Bakel en projectontwikkelaars over mogelijke locaties waar we onze opgave kunnen realiseren. Ook onderzochten we potentiële herontwikkelingslocaties in onze bestaande voorraad. In paragraaf 3.3.1 worden de diverse projecten/ontwikkelingen toegelicht.

Ultimo 2024 is onze opgave:

Woning opgave	Aantal woningen
Stand VHE's eind 2024 VHE's in exploitatie (Zelfstandige VHE's)	2.839*
<i>Nog te verrichten ingreep:</i>	
- Verkoop	-22
- Sloop	-37
- Aankoop/terugkoop Koopgarant	+55
- Nieuwbouw	+530
Saldo woningbezit Goed Wonen Gemert 2040	3.365

* Vanuit onze opgave wordt anders naar ons bezit gekeken. Woningen die niet door iedereen bewoont kunnen worden (zoals woningen bestemd voor huurders met zorg en woonwagens) worden niet in de beginstand VHE's meegenomen. Daarom wijkt de beginstand van 2.839 woningen af van de tabel bij paragraaf 2.1, waar 2.952 woningen zijn opgenomen.



5 woningen
Roessel (Bakel)
duurzame houtbouw
(BOTS bouwgroep).

2.2 Onze medewerkers

2.2.1 Organisatie

Afdeling Wonen

Het doel van de afdeling Wonen is om het huren bij Goed Wonen Gemert en het leefklimaat rondom de woningen zo optimaal mogelijk te maken. Naast goede standaardprocessen bieden wij maatwerk, zoals het zoeken naar een passende woning voor een huurder, het organiseren van activiteiten voor specifieke doelgroepen en het nemen van de regierol rond leefbaarheid. Door middel van onderzoek naar demografische ontwikkelingen, de toekomstige huishoudenssamenstelling en economische ontwikkelingen wordt input geleverd voor het strategisch voorraadbeleid (SVB).

Afdeling Vastgoed

Het doel van de afdeling Vastgoed is ervoor te zorgen dat de vastgoedportefeuille een, zoveel als mogelijk gestandaardiseerd, antwoord biedt op de toekomstige woonmilieus en doelgroepen in de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij draagt de kwaliteit van het vastgoed bij aan woongenot, het beheersbaar houden van de woonlasten en onze duurzaamheidsambities.

Stafafdeling Planning & Control

De stafafdeling Planning & Control ondersteunt en adviseert de organisatie vanuit haar eigen vakgebied, met als doel de organisatie effectief en efficiënt te laten functioneren.

De verantwoordelijkheid blijft bij de lijnorganisatie liggen. Daarnaast is de stafafdeling verantwoordelijk voor het op- en samenstellen van haar 'eigen productenpakket' (begroting, jaarrekening, verantwoordingsdocumenten (dPi, dVi), periodieke rapportages, treasury, fiscaliteiten).

Daarnaast kent Goed Wonen Gemert een **secretariaat** en een **P&O-adviseur**.

Medewerkers Goed Wonen (september 2024).



2.2.2 HRM visie

Medewerkers zijn van cruciaal belang. Zij zijn de ambassadeurs van Goed Wonen Gemert. Wij gaan door met het investeren in onze medewerkers. Om invulling te geven aan die rol streven wij naar een cultuur die gekenmerkt wordt door onze kernwaarden: betrokken, samenwerken, duurzaam, initiatief en leergierig.

Onze **HRM visie** kent de volgende uitgangspunten:

- integraal management;
- eigen verantwoordelijkheid van de medewerkers;
- vraaggericht werken.

Binnen ons **HRM beleid** hanteren we de volgende uitgangspunten:

- we maken ambitieuze afspraken met medewerkers over de te leveren prestaties;
- we faciliteren en ondersteunen medewerkers bij het realiseren daarvan;
- we stimuleren medewerkers om hun potentiële mogelijkheden te ontwikkelen;
- we spreken duidelijke verwachtingen uit, zodat medewerkers hun positie kunnen bepalen en hun loopbaan kunnen plannen.

We hechten belang aan optimale betrokkenheid van medewerkers en streven naar evenwichtige, harmonieuze arbeidsrelaties.

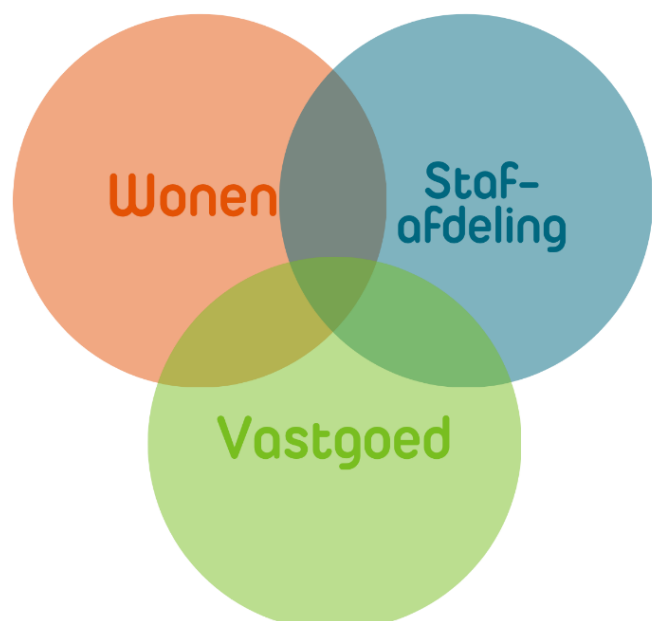
De organisatie, met oorspronkelijk twee lijnafdelingen en een stafafdeling, wordt nader vormgegeven aan de hand van een aantal uitgangspunten:

- verantwoordelijkheden daar waar ze thuishoren: op de werkvloer;
- integrale verantwoordelijkheid van medewerkers;
- concentratie van activiteiten rondom de huurder en het vastgoed;
- Stafafdeling Planning & Control bewaakt kwaliteit;
- managers zijn bij uitstek strategische gesprekspartners voor de bestuurder en de stakeholders.

Afdelingsoverschrijdend samenwerken

Door toepassing van deze uitgangspunten is de werkorganisatie van Goed Wonen Gemert geleidelijk gegroeid naar een nieuw model, waarbij de lijnorganisatiegedachte is losgelaten doordat afdelingsoverschrijdend wordt samengewerkt. Door de projectmatige wijze van werken is er veel verbinding tussen wonen, vastgoed en stafafdelingen.

De wijze waarop we onze organisatie hebben vormgegeven, sluit hier nadrukkelijk bij aan: doen wat je zegt en zeggen wat je doet.



2.2.3 Formatie

Het aantal formatieplaatsen bedroeg eind 2024 22,12 fte (fulltime-equivalenten). Eind 2024 had Goed Wonen Gemert 26 medewerkers in dienst: 12 mannen en 14 vrouwen. 15 medewerkers werken parttime (dienstverbanden tussen 20 en 32 uur per week). In 2024 hebben vier medewerkers de organisatie verlaten: twee vanwege pensionering en twee die hun loopbaan bij een andere organisatie voortzetten. In 2024 is één nieuwe medewerker in dienst gekomen: de directeur-bestuurder.

2.2.4 Ondernemingsraad

De samenstelling van de ondernemingsraad op 31 december 2024 was als volgt:

Naam	Functie	Datum in functie	Huidige termijn	Jaar van aftreden/ herbenoeming
S. Donkers	Voorzitter	juni 2021	2 ^e termijn	juni 2027
P. Schepers	Lid	januari 2015	4 ^e termijn	maart 2027
W. Aikema	Lid	mei 2024	1 ^{ste} termijn	mei 2027

Er is geen maximum gesteld aan het aantal termijnen waarvoor een lid of voorzitter herbenoemd kan worden. Eén termijn bestaat uit drie jaar.

De ondernemingsraad vergaderde in 2024 twee keer regulier met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de ondernemingsraad op 3 september 2024 vergaderd met de RvC.

De OR is aangesloten bij de regionale ondernemingsraad infORmatief.

In 2024 zijn zij tweemaal bij elkaar gekomen. Daarnaast vond op 21 november een gezamenlijke (SBI-)opleidingsdag plaats rond de thema's 'Communicatie met de achterban' en 'De OR van een woningcorporatie: van alle markten thuis'.

Tijdens de OR-directievergaderingen in 2024 zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- verplichte vrije dagen;
- medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- aankondiging adviesaanvraag ICT-platform;
- collectieve opleidingen medewerkers 2025;
- inrichting kantoor (o.a. akoestiek werkcafé);
- mobiliteitsregeling doorgesproken;
- eerste 100 dagen directeur-bestuurder;
- bestuursbesluit eindejaarsuitkering;
- aankondiging adviesaanvraag Agressieprotocol;
- opleidingen OR;
- voortgang invulling (komende) vacatures;
- werkdruk;
- artikel 24 overleg:
 - nieuwe ondernemingsplan;
 - samenwerking met de gemeente;
 - zorgvastgoed (nieuwe ontwikkeling);
 - community building;
 - strategisch personeelsplan.



2.3 Sociaal netwerk

Bij de totstandkoming van ons ondernemingsplan zijn ook zorg- en welzijnsorganisaties betrokken. Deze instanties willen we in de komende jaren nadrukkelijk onderdeel laten uitmaken van onze prestaties. Zij leveren belangrijke input en meerwaarde op de thema's wonen, zorg en welzijn. Leefbaarheidsproblemen kennen geen exclusieve eigenaar. Om deze problemen aan te pakken, moeten de gezamenlijke partijen als netwerkorganisatie de strijd aangaan.

Zoals in ons ondernemingsplan wordt beschreven, gaat het om het sociaal weefsel dat we met zijn allen weven, waarbij elk draadje ertoe doet.



Dit bewustzijn dragen we meer en meer uit en het is ook nadrukkelijk onderwerp van de visitatie die in het vierde kwartaal van 2023 heeft plaatsgevonden. De eerste resultaten daarvan laten zien dat we daar (gezamenlijk) goede stappen in zetten, maar dat het niet vanzelf gaat. In de prestatieafspraken met de gemeente hebben wij daarom afspraken gemaakt over de doorontwikkeling van dit sociaal netwerk.

2.3.1 Gemeente en belanghouders

De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert geven vanuit hun verantwoordelijkheid invulling aan het lokale woonbeleid en bepalen daarmee de kwaliteit van het wonen. De directeur-bestuurder heeft structureel bestuurlijk overleg met de verantwoordelijke wethouders en op operationeel niveau vindt overleg plaats tussen medewerkers van Goed Wonen Gemert en ambtenaren van de gemeente. Zij zorgen voor de nodige voorbereiding, waarover vervolgens bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden.

Goed Wonen Gemert en de gemeente zien elkaar als belangrijke partners in de volkshuisvestelijke opgave op lokaal niveau. Vanuit die samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de lokale huisvesting zijn Goed Wonen Gemert en de gemeente samen intensief en constructief de volkshuisvestelijke dialoog aangegaan.

Prestatieafspraken met gemeente en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel

Jaarlijks maken we prestatieafspraken met de gemeente en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel, waarbij onze inzet om een bijdrage te leveren aan de woonvisie van de gemeente wordt vastgelegd. In 2019 hebben we voor het eerst voor meerdere jaren prestatieafspraken gemaakt (voor 2020 e.v.), welke we hebben gekoppeld aan een gezamenlijke stip op de horizon voor Gemert-Bakel op de langere termijn.

Betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en beschikbaarheid (aantal woningen) zijn belangrijke thema's in deze prestatieafspraken. 2024 was het vijfde uitvoeringsjaar van deze meerjarenafspraken. In de met de gemeente en huurders gemaakte afspraken voor 2024 bouwen we voort op de steeds betere samenwerking.

Met name wat betreft de realisatie van meer woningen merken we dat de in 2023 ingerichte versnellingstafel sociale huurwoningen haar vruchten afwerpt. Deze taskforce heeft nadrukkelijk het aantal betaalbare huurwoningen verhoogd, ook door beleggers te wijzen op het percentage betaalbare woningen. Dit is in lijn met de afgesloten woondeal van gemeenten, corporaties, provincie en het rijk. In 2025 zullen we opnieuw meerjarige prestatieafspraken maken met gemeente en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel. Voor het eerst sluiten hierbij ook zorg- en welzijnspartijen aan.



Ondertekening prestatieafspraken 2024.

Overleg met andere belanghouders

Naast overleg met de gemeente voert Goed Wonen Gemert ook overleg met andere belanghouders. De belangrijkste zijn huurdersvertegenwoordigers, verenigingen van eigenaren, dorpsraden, zorgaanbieders (met name ORO, De Zorgboog en de GGZ) en diverse leveranciers. Door regelmatig contact met deze partijen krijgt Goed Wonen Gemert inzicht in de wensen en ideeën van belanghouders. Ook worden activiteiten op elkaar afgestemd, zowel operationeel (wat gebeurt er op straat) als tactisch-strategisch (bij de ontwikkeling van plannen van partners), bijv. Landgoed Bakel door de Zorgboog, of bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals de opvang van Oekraïners.

2.3.2 Opdrachtgeverschap

Goed Wonen Gemert koopt producten en diensten in, voor de dienstverlening aan haar klanten en haar bedrijfsvoering. Rondom het opdrachtgeverschap van Goed Wonen Gemert is het inkoop- en aanbestedingsbeleid opgesteld. Dit beleid is gepubliceerd op de website van Goed Wonen Gemert.

Of op juiste wijze opvolging wordt gegeven aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid, wordt jaarlijks door de accountant beoordeeld in haar controle en periodiek vanuit de organisatie zelf. Daarnaast wordt jaarlijks onze aannemerspool geëvalueerd en vastgesteld.

We constateren dat het werken met ketenpartners, waarbij vanaf het begin op basis van een intentie- en samenwerkings-overeenkomst opdrachten worden verstrekt, passend is in de huidige tijd en passend is binnen de ambities en werkwijzen van Goed Wonen Gemert.

Zo hebben we langdurige ketensamenwerkingen voor o.a. dagelijks- en mutatie-onderhoud, planmatig schilderonderhoud (Resultaatgericht Schilderonderhoud RGS), rioolontstoppen en onderhoud voor warmteopwekking en tapwater.



2.4 Natuur en milieu

2.4.1 Verduurzaming bestaand bezit

Vanaf 2050 moeten alle woningen CO₂-neutraal¹ zijn. Een belangrijke voorwaarde om CO₂-neutraal te zijn, is dat het gasverbruik binnen de woning naar nul gaat en dat elektriciteit duurzaam wordt opgewekt. Daarnaast streven we ernaar dat de energiebalans in de woning nul is. Door onze woningen te verduurzamen, verlagen we direct het energieverbruik en daarmee indirect de woonlasten voor onze huurders.



Naar een CO₂-neutraal woningbezit

Goed Wonen Gemert streeft naar een duurzaam woningbezit. Het hebben van energiezuinige en energieneutrale woningen, waarbij we op langere termijn streven naar CO₂-neutrale woningen, past bij deze ambitie. We blijven daarom investeren in de verdere verduurzaming van ons bezit. We verduurzamen onze woningen planmatig, bij mutatie en op basis van individuele aanvragen. We volgen hierbij de uitgangspunten van de Trias Energetica. Dit betekent dat we ons primair richten op energiebesparing (isolatie en gedragsbeïnvloeding).



¹ CO₂-neutraal: alle benodigde energie voor het verwarmen, koelen en warm tapwater wordt duurzaam opgewerkt.

Onze waardevolle MIDDELEN

De belangrijkste scenario's om deze doelstelling te bereiken zijn:

Aanpak	Bouwjaar woning	Aantal eenheden
Volledige schil + installatie aanpak	Vanaf 1950 tot 1970	300 eenheden
Volledige schil + installatie aanpak	Vanaf 1950 tot 1970	200 eenheden
Optimaliseren schil + installatie aanpak	Vanaf 1970 tot 2000	1.300 eenheden
Installaties aanpak	Vanaf 2000 tot 2015	450 eenheden
Niets doen	Vanaf 2015 (NOM woningen)	Restant

Belangrijke pijlers van onze verduurzamingsstrategieën zijn:

- De woning wordt zo optimaal mogelijk geïsoleerd (tocht- en kierdicht).
- De woning produceert zelf energie op een duurzame en milieuvriendelijke wijze.
- De woning wordt gasloos gemaakt.
- De gebruikte materialen zijn zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd, bio-gebaseerd en/of circulair.
- Overige activiteiten, zoals na-isoleren, enkel glas vervangen door dubbel glas, cv-installatie vervangen door hybride installatie en plaatsen zonnepanelen.

Totaal aantal woningen gasloos			
Jaar	Nieuwbouw	Bestaande Bouw	Totaal
T/M 2020	155	114	269
2021	69	2	71
2022	0	46	46
2023	12	0	12
2024	85	5	90
Totaal woningen	321	167	488

Dichten van kieren tijdens de Tocht-Toer (winter 2023/2024) i.s.m. de gemeente en Van der Meijs.





2.4.2 Milieu en duurzaamheid

Milieu, duurzaamheid, recycling en energiebesparing zijn begrippen die binnen ons denken en onze processen een belangrijke waarde hebben. We blijven op zoek naar ingrediënten om ons bezit verder te verduurzamen. Zo vinden we dat bouwprojecten niet langer alleen maar “grijs”, maar ook steeds “groen” en “blauw” zijn. Aan, bij of in een gebouw maken we bewust ruimte voor de natuur, zodat meer diverse planten- en diersoorten in onze dorpen, straten en in de omgeving van onze complexen kunnen leven. Hiermee creëren een andere/betere leefomgeving voor mens en dier en maken we verminderen we problemen zoals hittestress en wateroverlast. We noemen voorgaande ook wel natuurinclusief bouwen. We werken in “groen en blauw” intensief samen met onze ketenpartner de gemeente Gemert-Bakel.

Circulariteit² en hergebruik van materialen: “durf oneindig te denken ...”

We worden ons steeds meer bewust van het belang van hergebruik van materialen. Het privé verkopen van overvloedige goederen via kanalen als markten, Marktplaats, Facebook en Vinted is tegenwoordig de normaalste zaak van de wereld. Maar hoe doen we dat met materialen uit onze woningen die gerenoveerd of gesloopt worden? We vinden het als organisatie belangrijk een bijdrage te leveren om te komen tot een circulaire economie. De bedrijfskolom komt langzaam in beweging om bij te dragen aan deze circulaire economie.

Wij hebben besloten dat we meer impact willen maken in de circulaire economie en daarom is de beleidsnotitie “Durf oneindig te denken” opgesteld. In deze notitie geven we richting aan onze ambities rondom circulariteit.

Belangrijke principes uit de beleidsnotitie zijn:

- gebruik bio-gebaseerde of hergebruikte materialen;
- bouw modulair;
- kijk naar de losmaakbaarheid van de gebruikte materialen.

Van Land naar Pand (Building Balance)

Goed Wonen participeert, samen met 12 andere corporaties uit het MRE-gebied, bouwers en boeren in het initiatief ‘Van Land naar Pand’. In de komende jaren gaan verschillende boeren in de regio hun activiteiten veranderen of uitbreiden. Op hun akkers zullen we steeds vaker gewassen zien die bekend staan om hun sterke vezels, zoals vezelhennep, lisdodde en olifantsgras. Deze gewassen worden gebruikt voor de productie van natuurlijke isolatie- en plaatmaterialen, die woningcorporaties gaan gebruiken bij de renovatie en verduurzaming van hun woningen.



² **Circulariteit** gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later; na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval. Het staat tegenover de huidige benadering, waarbij we steeds nieuwe producten aanschaffen, gebruiken en weggooien. Deze wegwerp- en vervangcultuur heeft een enorme impact op de aarde.

Onze waardevolle MIDDELEN

Door deze samenwerking bieden we boeren een nieuw perspectief om boer te blijven. Ook maken we impact op verlaging van de stikstofuitstoot en kunnen we isolatie verwerken die duurzaam en bio-gebaseerd is. Het gebruik van deze natuurlijke isolatie heeft als bijvangst een positief effect op het binnenklimaat.

Het streven van de gezamenlijke corporaties is om vanaf 2027 uitsluitend te bouwen en renoveren met deze natuurlijke isolatiematerialen.

In 2024 zijn de eerste projecten gerealiseerd waarin producten van 'Van Land naar Pand' zijn verwerkt. Tijdens het groot onderhoud hebben we 44 woningen voorzien van nieuwe prefab daken, gevuld met isolatie afkomstig uit dit project. Daarnaast zijn de daken van zes woningen van binnenuit geïsoleerd, eveneens met bio-gebaseerd isolatiemateriaal.



Bio-gebaseerde dakisolatie. Een proces van samenwerking tussen verschillende partijen.

We blijven actief om de labels E, F en G te verbeteren naar minimaal label D. Ook benaderen we actief onze huurders die nog een openverbrandingstoestel hebben om over te stappen naar een hybride systeem. De laatste openverbrandingstoestellen worden in het vierde kwartaal vervangen. We zijn terughoudender geworden met het plaatsen van zonnepanelen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de meeste energieleveranciers vanaf 1 juli een terugleververgoeding vragen. Hierdoor is het businessmodel voor de huurder minder gunstig geworden. Ook de afbouw van de salderingsregeling vraagt extra aandacht, zodat we een passend antwoord kunnen geven aan de huurders. Dit probleem treft alle corporaties, en daarom is in het MRE-gebied de Taskforce Zonnepanelen opgezet, waarin Goed Wonen zitting heeft.

Ook is samen met onze ketenpartner Kemkens het eerste hybridificatieproject opgestart. In april en mei worden 20 woningen, waar de cv-ketel vervangen moest worden, voorzien van een hybride installatie. Het volgende project, de hybridificatie van 200 woningen, is eind september met Kemkens opgestart.



Rijwoning aan de Schoor in Gemert. Pilot binnen het project van het hybridiseren.

2.5 Een goede financiële basis

Borgingsplafond WSW (DAEB-activiteiten)

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie in het betreffende kalenderjaar mag hebben volgens het WSW. Voor 2024 heeft het WSW een borgingsplafond van € 124,4 miljoen afgegeven.

Ultimo 2024 is € 117,8 miljoen geborgd door het WSW.

Oordeel van Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houden toezicht op alle woningcorporaties. Het WSW geeft aan dat het risicoprofiel van Goed Wonen Gemert laag-midden is. De Aw geeft aan dat Goed Wonen voldoet aan de gestelde normen.



*Contract tekenen aankoop 12 appartementen van Molenbroek Gemert B.V.
Bouw door Bouwbedrijf Versteegden op locatie naast Fitland Gemert.*

2.5.1 Het eigen vermogen

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, moeten waarderen volgens het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. De marktwaarde van het bezit in exploitatie eind 2024 is € 588,7 miljoen (eind 2023 € 499 miljoen). De stijging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door drie ontwikkelingen. Voorraadmutaties zorgen voor een stijging van € 20,7 miljoen. Actualisatie van de objectgegevens (zoals WOZ-waarde, mutatiekans en contracthuur) zorgt voor een stijging van € 19 miljoen. De

parameterwijzigingen in het handboek zorgt voor een stijging van € 50 miljoen. Verdere toelichting op de marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 7.3 en 10.3.

De beleidswaarde heeft dezelfde rekensystematiek als de marktwaarde (deze wordt net als bij de marktwaarde jaarlijks geactualiseerd a.d.h.v. een basishandboek). Om tot de beleidswaarde te komen, dient de marktwaarde in verhuurde staat als uitgangspunt genomen te worden (€ 588 miljoen). Vervolgens wordt hier op vijf aspecten een correctie gemaakt.

- Beschikbaarheid: de beleidswaarde gaat uit van het door exploiteren van vastgoed. Hierdoor daalt de waarde met € 16,5 miljoen.
- Betaalbaarheid: de beleidswaarde gaat uit van onze eigen streefhuren. Hierdoor daalt de waarde met € 201,2 miljoen.
- Kwaliteit: de beleidswaarde gaat uit van ons eigen onderhoudsbeleid. Hierdoor daalt de waarde met € 13,7 miljoen.
- Beheer: de beleidswaarde gaat uit van onze eigen beheerskosten. Hierdoor stijgt de waarde met € 13,7 miljoen.
- Disconteringsvoet: de beleidswaarde gaat uit van de sociale disconteringsvoet. Hierdoor stijgt de waarde met € 70,4 miljoen.

De beleidswaarde van het bezit in exploitatie eind 2024 bedraagt hierdoor afgerond € 434,9 miljoen.

Het eigen vermogen bedraagt op basis van de marktwaarde per 31 december 2024 € 480 miljoen (2023 € 413 miljoen). Hiervan is € 124 miljoen (2023 € 118 miljoen) gerealiseerd en € 356 miljoen (2023 € 295 miljoen) ongerealiseerd. De solvabiliteit bij marktwaarde komt uit op 76%. Wanneer we het bezit in exploitatie waarderen tegen beleidswaarde, daalt het eigen vermogen van € 480 miljoen naar € 327 miljoen. De solvabiliteit op beleidswaarde komt uit op 69%. Het eigen vermogen zetten we in om onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave tot en met 2050 te realiseren.

Beleggen en financieren

In 2024 zijn er drie fix leningen aangetrokken van € 5 miljoen en één fix lening van € 7,5 miljoen, samen goed voor € 22,5 miljoen. De looptijden hiervan zijn respectievelijk 40, 27, 8 en 10 jaar. Van de Roll-Over lening is € 5 miljoen opgenomen. Daarnaast hebben we in 2024 € 1,4 miljoen afgelost.

2.5.2 Fiscaliteiten

Vennootschapsbelasting

Goed Wonen Gemert is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VPB).

In 2024 is een fiscale winst van € 8,4 miljoen behaald, resulterend in een VPB-last van € 2,1 miljoen. Deze fiscale winst leidt tot een belastingvordering van ruim € 0,2 miljoen. Dit komt doordat Goed Wonen Gemert al een voorlopige aanslag van € 2,3 miljoen heeft betaald in 2024.

Toekomstige ontwikkelingen

Het kabinet heeft op 16 april 2025 aangekondigd de huurprijzen voor 2025 en 2026 te willen bevriezen. Deze aangekondigde huurbevriezing heeft een grote impact op de huurinkomsten en daarmee op ons eigen vermogen. Wanneer de huurbevriezing definitief wordt, zal het eigen

vermogen op beleidswaarde dalen met € 16,6 miljoen en onze solvabiliteit dalen naar 68%. Dit geeft geen problemen voor de uitvoering van onze plannen voor 2025. Wel zullen we bij de begroting 2026 aanpassingen moeten doen op onze toekomstige plannen om de financiële continuïteit te waarborgen.

Goed Wonen Gemert heeft geen grondposities. Wel zijn wij in het bezit van de Gerarduskerk met grond daar omheen. Deze locatie willen wij gaan herontwikkelen. In hoofdstuk 3.3.1 zijn ontwikkelingen weergegeven van onze toekomstige investeringen. In de jaarrekening is onder 'financiële instrumenten' opgenomen welke risico's Goed Wonen Gemert onderkent en hoe zij er vervolgens op acteert.

Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen

Eind 2024 was Goed Wonen Gemert lid van zestien Verenigingen van Eigenaars. In elf hiervan hebben wij een meerderheidsbelang. Wij treden voor de verenigingen niet op als bestuurder en/of administrateur. Hieronder volgen per verbinding enkele kengetallen:

VVE	Naam	Statutair vermogen per 31-12-2024 in €	Jaaromzet 2024 in €	Lidmaatschaps- verhouding Goed Wonen Gemert	
101	VVE Goed Wonen voor de School, Bakel	40.007	31.772	90/179	50%
102	VVE Elisabethplaats15 t/m 55 (Onder-splitsing)	25.275	8.296	53/100	53%
103	VVE Nieuwe Biezen Gemert	123.945	49.760	59/100	59%
104	VVE Nieuwe Biezen 1, Gemert	83.839	61.162	942/2782	34%
106	VVE Elisabethplaats 10-28, Gemert	39.458	8.590	130/150	87%
107	VVE Kerkседriessen/Bernhardstraat	92.067	17.346	54/100	54%
108	VVE D'n Elsenhof, Elsendorp	178.956	40.522	957/1141	84%
109	VVE Mariënberg, Gemert	100.494	87.777	1820/4062	45%
110	VVE De Peperbus, Gemert	141.257	34.360	512/998	51%
111	VVE Groeskuilenstraat, Gemert	159.005	49.613	831/2141	44%
112	VVE Stallingsgarage Ruijschenbergh	115.867	87.282	9/195	5%
113	VVE Kruiseind Hoofdsplitsing	175.660	18.761	85/100+3910/4225 15/100+40/68	93% 59%
114	VVE Kruiseind Appartementen	156.958	68.355	3910/4225	93%
115	VVE Kruiseind Parkeerplaatsen	29.253	29.857	40/68	59%
116	VVE Oliemolen	121.077	39.972	2079/2742	76%

Goed Wonen Gemert heeft geen zodanige feitelijke beleidsbepalende invloed op Smart Finance en de VvE's dat deze aangemerkt moet worden als 'groepsmaatschappij'. Smart Finance en de VvE's behoren daarmee niet tot de consolidatiekring van Goed Wonen Gemert.

2.6 Kennis

De kennis van de medewerkers van Goed Wonen Gemert beschouwen we als een van de kostbaarheden die we koesteren. Goed Wonen Gemert is lid van Expeditie Loopbaan, een samenwerkingsverband van woningbouwcorporaties in Noord-Brabant op het gebied van HRM, mobiliteit en ontwikkeling. Samenwerkingsvaardigheden zijn voor Goed Wonen Gemert van groot belang. Dankzij onze keuze voor ketensamenwerking richten we ons op goed opdrachtgeverschap en sterke verbindingen met onze ketenpartners (collega-corporaties, welzijns- en zorginstellingen en advies- en bouwbedrijven). Juist door onze kennis van wat nodig is bij de huurders te verbinden aan de technische en inhoudelijke kennis van onze ketenpartners komen we tot een betere dienstverlening.

Lidmaatschappen van de Corporatie Academie, de Zorgalliantie, en een groot aantal werkgroepen binnen de regio (bijv. deelname aan sociaal domein gemeente Gemert-Bakel, ontwikkeling WOONST 2.0, opzet regionaal woonwagengebeleid, samenwerking op het terrein van bio-gebaseerd isoleren, doorontwikkeling woonruimteverdeling) dragen daartoe bij.



3 juli 2024: ondertekening WoonST 2.0 door 13 MRE-corporaties en de bouwbedrijven BAM Wonen en Hurks.

‘Wat het op de energierekening scheelt weten we over een paar maanden’

De woning van Jack en Anja op het Heijtsveld (Gemert) werd tijdens het groot onderhoud verduurzaamd. Extra isolatie en een hybride warmtepomp zorgen voor minder energieverbruik.



3 OPTIMALE RESULTATEN

3.1 Tevreden huurders

In het streven naar tevreden huurders leggen we de nadruk op het bieden van een woonomgeving die meer is dan alleen een huis: het is een plek waar huurders zich echt thuis voelen. We zetten ons in voor het creëren van fijne thuisomgevingen en aangename wijken. Dit realiseren we door de inzet van goed personeel, nauwe samenwerking met externe partners, en actief luisteren naar de wensen en behoeften van onze huurders.



Koffie-uurtje met bewoners complex Tonny van Asseldonk.

3.1.1 Regelgeving verhuringen

3.1.1.1 Woningtoewijzing

Passend toewijzen

Minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen beneden de huurtoeslaggrens moet passend worden toegewezen. Deze huishoudens mogen geen woning betrekken met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

In 2024 heeft Goed Wonen Gemert voldaan aan dit criterium: 98% is passend toegewezen.

DAEB-verhuringen

Naast passend toewijzen gelden ook de toewijzingsregels voor DAEB-woningen. Uitgangspunt hierbij is dat minimaal 85% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan de primaire doelgroep (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoons-huishoudens tot € 52.671).

	Sociale huurwoning (<€879,66)		Middenhuur (vanaf €879,66)	
	Aantal	%	Aantal	%
Inkomen <= € 47.699 en <= € 52.671	246	97,2%	1	6,7%
Inkomen > € 47.699 en € 52.671	7	2,8%	14	93,3%
Totaal	253		15	

	Norm: minimaal 85%
	Norm: maximaal 15%
	Valt buiten voorwaarden

Uit bovenstaand schema blijkt dat 97% van de verhuringen aan de primaire doelgroep is toegewezen. Daarmee voldoen we aan de 85% norm.

Niet-DAEB activiteiten

Naast ons sociale woningaanbod hebben we in de corporatiesector ook 'commercieel bezit', dat wij niet-DAEB noemen. Dit bezit bestaat uit woningen (huurprijs vanaf € 879,66) en garages. Met deze woningen bedienen we de huishoudens met een middeninkomen (vanaf ca. € 50.000). Bij de herijking van het SVB zullen we vaststellen wat toekomstige behoefte is aan niet-DAEB c.q. middenhuur woningen en welke rol voor Goed Wonen Gemert hierin is weggelegd

We hebben het volgende niet-DAEB bezit:

Niet-DAEB	2024
Woningen	206
Garages	60

3.1.2 Verhuringen

Onderstaande tabel geeft een specificatie van de verhuringen naar huurklasse weer.

Jaar	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Middenhuur	Totaal
2022	25 (16%)	104 (66%)	21 (13%)	7 (4%)	157
2023	52 (33%)	86 (54%)	12 (8%)	9 (6%)	159
2024	35 (13%)	162 (60%)	56 (21%)	15 (6%)	268

Urgentie

In 2024 werden er 11 urgentieverzoeken in behandeling genomen. Twee verzoeken zijn gehonoreerd (in 2023 waren het er 7). Aan beide toegewezen urgentieverzoeken is in 2024 opvolging gegeven en is in datzelfde jaar de huurovereenkomst getekend. Alle urgenten hebben binnen ons streven van drie maanden een woning gevonden, of als de situatie erom vraagt, een aanbod van ons gekregen en dit geaccepteerd.

NIEUWBOUW



Tonny van Asseldonk (Gemert)



Julianastraat (Gemert)



Paterslaan (De Rips)

Directe verhuringen

Naast 2 toewijzingen op basis van sociale urgentie, is een aantal woningen rechtstreeks aangeboden (bemiddeling). Het gaat om 21 woningen aan statushouders, 7 woningruil, 10 herstructureringsurgenten, 6 Groot naar Beter, 10 woningen waarbij we afspraken hebben met onze zorg-ketenpartners (AM woonbegeleiding, 't Leefhuis en Casa), 2 vanuit WMO verhuisprimaat, en 10 woningen die om een andere reden direct verhuurd zijn. Het aandeel directe verhuringen was in 2024 goed voor 25% van alle verhuringen. Dit percentage is licht gestegen in vergelijking met 2023 (22%).

3.1.3 Tevredenheid huurders (KWH)

Een goede woning in een prettige woonomgeving

Dienstverlening in- en extern

In het KWH-klantvizier kunnen we dagelijks zien wat onze actuele klanttevredenheidsscores zijn. Ook in 2024 zien de cijfers er goed uit. Hierdoor heeft het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark een A-score.

Wij bezitten al jarenlang het huurlabel. Vorig jaar is de geldingsduur van het label met een jaar verlengd tot eind maart 2025. We realiseren ons echter dat we continu moeten blijven werken aan het behoud van deze hoge klanttevredenheid. We doen dit allereerst door in het één-op-één contact met onze huurders, onze diensten op maat af te stemmen en tegelijkertijd alert te blijven op eventuele verbetermogelijkheden. Daarnaast pakken we klachten van huurders (via KWH of onze eigen klachtenprocedure) proactief op.



Vanuit de Aedes benchmark wordt het huurdersoordeel gemeten op een drietal onderdelen: nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek en vertrokken huurders. Op alle drie de onderdelen scoren we hoger dan vorig jaar en boven het landelijke sectorgemiddelde. Dit resulteert in een mooi gemiddelde van 8,2. Er is nog beperkte ruimte voor groei in de scores, met name door vooraf duidelijker te communiceren over de verwachtingen rond de oplevering en bij woningmutaties.

Binnen Goed Wonen Gemert kennen we de traditie van huurdersparticipatie. Uit contacten met onze huurders blijkt dat zij zeer tevreden zijn over onze aanpak om hen te betrekken bij het verbeteren van de dienstverlening. Zij waarderen het zeer dat zij mogen meedenken en meedoen. Rondom het herstructureringsproject Berglaren-Molenakker zijn we intensief in gesprek met de bewoners. Dit doen we samen met KAW (stedenbouwkundig planontwikkelaar). Het bijgevoegde plaatje geeft een beeld van hoe we deze participatie tot nu toe hebben vormgegeven:

Optimale RESULTATEN bereiken



Huurdersbelang Gemert-Bakel is vanaf het begin betrokken bij het project. Begin september heeft Huurdersbelang Gemert-Bakel het sociaal plan voor deze herstructurering goedgekeurd. Daarnaast zijn we aan de slag gegaan met de ontwikkeling van de ‘voorzorgcirkel’ bij de Nieuwe Biezen, Mariënborg en Nazareth (zie ook 3.5.). Zo hebben we twee appartementen verhuurd op basis van een motivering, waarbij de nieuwe huurders aangeven hoe zij de verbinding in het complex kunnen versterken, zodat er uiteindelijk een beter evenwicht ontstaat tussen zorgvragers en zorgaanbieders.

3.2 Betrokken en vitale medewerkers

3.2.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2024 bedraagt 1,74%. Dit is een daling van 2,81% ten opzichte van 2023. En betekent een kentering ten opzichte van de jaren 2021 tot en met 2023, waarin Goed Wonen Gemert hogere verzuimcijfers kende door langdurig verzuim. In totaal waren er 18 ziekmeldingen en de ziekmeldfrequentie is 0,65.



Medewerkers tijdens PV-activiteit 'De Alleskunner' (september 2024).

3.2.2 Opleidingen

Goed Wonen Gemert vindt het belangrijk om te investeren in het kennisniveau van medewerkers. Ook is het erg belangrijk dat medewerkers de competenties hebben die nodig zijn om hun werk goed uit te voeren. Het opleidingsbudget van Goed Wonen Gemert bedraagt jaarlijks ca. 3% van de bruto loonsom. Voor 2024 bedroegen de investeringen aan functionele opleidingen ruim € 67.300. Dat is € 2.600 per fte. Medewerkers ontwikkelden zich vooral door het volgen van actuele ontwikkelingen op hun vakgebied en het vergroten van hun handelingsperspectief in praktijksituaties, zowel intern als extern. Daarnaast boden we trainingen aan over maatschappelijk relevante thema's, waarvan deelname (voor een deel van de medewerkers) verplicht was. Er is geïnvesteerd in het actualiseren en vergroten van vakkennis bij de medewerkers op het gebied van woningwaardering, woningwet, incasso, communicatie, arbeidsrecht, WALS e.a. Daarnaast hebben alle medewerkers deelgenomen aan een workshop AI en ChatGPT. Tevens werden er diverse workshops georganiseerd die een bijdrage leverden aan het vitaal en duurzaam inzetbaar houden van medewerkers. Het thema Vitaliteit heeft een structurele plaats gekregen in ons opleidings- en trainingsprogramma. Daarnaast ontwikkelden medewerkers zich door hun talenten anders in te zetten binnen de organisatie en in projecten. Vier medewerkers kregen de gelegenheid om een talentenprogramma via Expeditie Loopbaan te volgen.

Loopbaanontwikkeling

In 2024 daalde de aanspraken op de individuele loopbaanontwikkelingsbudgetten met € 1.900 naar € 69.600. Medewerkers hebben in 2024 in totaal € 2.000 van hun individuele loopbaanontwikkelingsbudgetten besteed aan opleiding en coaching. Daarnaast is € 7.600 aan budget vervallen bij uitdiensttreding.

Talentontwikkeling

Bij Goed Wonen geloven we in de kracht van samenwerking en ontwikkeling. Daarom bieden we studenten graag de kans om ervaring op te doen binnen onze organisatie. Zo leveren we een waardevolle bijdrage aan hun professionele en persoonlijke groei, terwijl zij op hun beurt onze organisatie verrijken met hun talent en energie.

In 2024 hebben wij twee mbo-studenten de ruimte gegeven om zich binnen onze organisatie te ontwikkelen. Studenten van de opleidingen *Office & Management Support Specialist (MBO-4)* en *Legal, Insurance & HR Specialist (MBO-4)* hebben hun stage bij ons met succes afgerond. Dankzij de begeleiding en betrokkenheid van diverse collega's kregen zij een brede en waardevolle stage-ervaring. Dit wederzijdse leerproces heeft niet alleen de studenten geholpen bij hun professionele groei, maar bood ons als organisatie ook nieuwe inzichten en frisse perspectieven.



Stagiaire Fleur –Office & Management Support Specialist.

Door stagiairs een kans te geven, investeren we niet alleen in hun toekomst, maar ook in de toekomst van onze sector. Wij blijven ons daarom inzetten om een leerzame en inspirerende werkomgeving te bieden voor de professionals van morgen.

3.2.3 ARBO

In 2024 hebben vijf bedrijfshulpverleners (bhv'ers) hun jaarlijkse herhalingstraining gevolgd.

Verder is het volgende te melden:

- In 2024 is er een nieuw agressieprotocol opgesteld. Er wordt een registratie bijgehouden van incidenten met agressie en geweld. In 2024 is er 1 melding gedaan.
- Ongevallen worden geregistreerd. In 2024 zijn er geen (bijna-) ongevallen geregistreerd.
- Er is blijvend aandacht voor een goede werkplekinrichting voor de medewerkers met veel zittend werk (werkhouding, beeldschermbrillen). De maandelijkse stoelmassage draagt hieraan bij.
- De arbodienstverlening is ondergebracht bij Lohman Consult.
- De rol van externe vertrouwenspersoon is, via het Landelijk Instituut Vertrouwenspersonen (LIVP), belegd bij mevrouw Regina Nieboer. Er zijn in 2024 geen meldingen gedaan van ongewenst gedrag.
- In 2024 hebben we een jaarprogramma vitaliteit uitgevoerd door o.a. het geven van een aantal vitaliteitsworkshops. Ook voor 2025 wordt er weer een volledig jaarprogramma opgesteld.
- In 2024 zijn alle medewerkers uitgenodigd voor een Vitality Check (preventief medisch onderzoek) uitgevoerd onder alle medewerkers. 78% van de deelnemers hebben hier gebruik van gemaakt, dat is voldoende om organisatiebrede conclusies te mogen trekken. Om het werkvermogen, de arbeidsgerelateerde gezondheid en leefstijl te meten is gebruik gemaakt van de NES (Net Employability Standard). De scores van Goed Wonen op de drie deelgebieden zijn goed of uitstekend. De deelnemers scoren op alle gebieden beter dan de benchmark.

3.2.4 Strategische personeelsplanning

In 2019 stelde Goed Wonen Gemert voor de eerste keer een strategische personeelsplanning (SPP) op. In dit SPP, met een scope van 2018 – 2023, zijn in- en externe ontwikkelingen in kaart gebracht die van invloed zijn op de benodigde capaciteit voor de uitvoering van het scenario “Gemerts perspectief”. Het gaat hierin om de kwantitatieve en kwalitatieve personeelsbezetting en de te verwachten in- en uitstroom. Bij de aanname van nieuw personeel blijkt dat de in dit SPP gemaakte inschattingen bewaarheid zijn. In 2024 zijn deze gegevens geactualiseerd.



Tijdens de herhalingstraining test bhv'er Wendy Aikema de warmte van de reddingsdeken.

3.3 Genoeg, betaalbare en passende woningen

Om te kunnen bepalen wat we moeten doen om voldoende betaalbare en energiezuinige woningen voor onze verschillende doelgroepen hebben, werken we met een zogenaamd Strategisch Voorraad Beleid (SVB). In dit beleid staat o.a. hoeveel woningen we moeten toevoegen, verkopen en/of verduurzamen. Ook het soort woning (nultreden of niet-nultreden, éénpersoons- of meerpersoonswoningen e.d.) hebben we in dit beleid vastgelegd. Doordat de wereld om ons heen snel verandert wordt het SVB ieder jaar bekeken en zo nodig bijgesteld.

3.3.1 Nieuwbouw

We blijven investeren in vastgoed om te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgave. Naast het investeren in bestaande bouw, richten we ons ook op het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woningen.

Huisvestingsvraagstukken zijn aan tijd en verandering onderhevig. Daarom ontwikkelen we graag in samenspraak met onze huurders nieuwe woningen. We willen immers optimale huisvesting bieden aan onze huurders.



Houtbouw starterswoningen, Abtshof (De Mortel) – juni 2024.

3.3.1.1 Projecten opgeleverd

In 2024 zijn er 75 woningen opgeleverd. Alle opgeleverde woningen worden verhuurd als sociale huurwoning.

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Tonny van Asseldonkstraat (Doonheide II)	Gemert	18
Corrie Toelenstraat (Doonheide II)	Gemert	23
Boskant	Handel	8
Molenweg	Bakel	4
Pastoor van den Eindestraat / Abtshof	De Mortel	5
Paterslaan	De Rips	8
Woonwagens	Gemert	2
Julianastraat	Gemert	7
	Totaal	75

Verbouwing kantoor

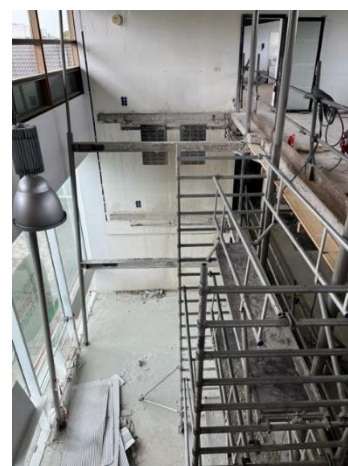
We hebben ons kantoor verbouwd en geschikt gemaakt voor het nieuwe werken. Daarmee voldoet ons kantoor nu aan de nieuwe duurzaamheidseisen. In januari 2024 is het kantoor weer in gebruik genomen.

3.3.1.2 Projecten in realisatie

In 2024 zijn 101 woningen in realisatie genomen.

Verbouwing kantoor (juni 2023).

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Roessel	Bakel	5
Herelaef	Bakel	8
Drossard de la Courtstraat	Gemert	20
Gerarduskerk	Gemert	50
Vogelweide	Gemert	12
Franssen	Handel	6
	Totaal	101



Roessel

Binnen het plangebied Roessel worden in totaal 15 woningen ontwikkeld. Het plan is ruim opgezet - met een oppervlakte van ca. 9.500 m² groot - en wordt gekenmerkt door veel groen en ligt aan de rand van Bakel. De huurwoningen, vijf stuks, zijn kleine eengezinswoningen. De overige 10 woningen worden ontwikkeld voor het koopsegment. De woningen die worden afgenomen door Goed Wonen, passen goed bij de doelgroep 'de vitale bewoner'. Onze

woningen worden gekenmerkt door 1,5 bouwlaag, hebben een verlengde woonkamer aan de achterzijde en twee volwaardige slaapkamers. Parkeren wordt in geheel in het openbaar gebied opgelost. Bijzonder aan deze woningen is dat ze in CLT (Cross Laminated Timber) worden uitgevoerd. De voordelen van houtbouw met CLT zijn groot: het is niet alleen sterk en stabiel, maar ook milieuvriendelijker dan traditionele bouwmaterialen. Bovendien zorgt het prefab karakter van CLT voor een snellere bouwtijd en minder overlast voor de omgeving.



Artist Impression Herelaef.

Herelaef, Bakel

Binnen het plangebied Roessel (toelichting in voorgaande alinea) worden in totaal 43 woningen ontwikkeld. Het plan is ruim opgezet – met een oppervlakte van ca. 14.250 m² groot – en wordt gekenmerkt door veel groen. Parkeren is zoveel mogelijk opgelost door middel van een parkeerkoffer, die buiten het directe zichtveld is geplaatst. De acht huurappartementen worden op een kavel van ca. 530 m² gepositioneerd over drie bouwlagen en variëren in grootte tussen 50 m² en 90 m² (GBO-woningen). De appartementen die door Goed Wonen worden afgenomen, beschikken allemaal over een berging en eigen parkeerplaats. De zes kleine appartementen zijn uitermate geschikt voor starters en één- of tweepersoonshuishoudens. De twee driekamer appartementen zijn geschikt voor twee- of meerpersoonshuishoudens en zouden evt. ingezet kunnen worden voor de middenhuur, conform de daarbij behorende inkomenseisen.

Drossard de la Courtstraat, Gemert

Drossard de la Courtstraat maakt deel uit van het masterplan 'Ripspark'. Het project wordt zowel stedenbouwkundig als architectonisch gelijktijdig ontwikkeld met De Gerarduskerk. De huidige 16 wooneenheden worden vervangen door 20 nieuwe wooneenheden, verdeeld over twee woonblokken van elk 10 wooneenheden. Tot het moment van definitieve sloop zijn de huidige woningen tijdelijk verhuurd aan vluchtelingen uit Oekraïne. Deze 20 nieuwe wooneenheden zijn bestemd voor de sociale woningbouw.



*Sloop 16 appartementen
Drossard de la Courtstraat.*

Gerarduskerk, Gemert

Tot eind 2017 waren Goed Wonen Gemert, de gemeente Gemert-Bakel en het kerkbestuur gezamenlijk eigenaar van deze locatie. Eind 2017 kwamen het eigenaarsdeel van de gemeente Gemert-Bakel en dat van het kerkbestuur te koop. Om verdere invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave heeft Goed Wonen Gemert eind 2017 de gehele locatie verworven, met de ambitie om hier ca. 50 wooneenheden te realiseren. Het woonprogramma is inmiddels vastgesteld en bestaat uit 48 wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes (ter grootte van twee appartementen). Met de ontmanteling van de Gerarduskerk is medio 2024 gestart. Doordat er bezwaar is gemaakt op de afwijzing van de monumentenaanvraag en het bijbehorende bouwplan, is het plan stil komen te liggen. De herstart van de ontwikkeling zal niet eerder plaats vinden dan in het 3e kwartaal van 2025.

Vogelweide, Gemert

Vogelweide is een ontwikkeling van Bouwbedrijf Versteegden. Het totale plan is 31 woningen groot: 19 grondgebonden woningen en 12 appartementen. In deze ontwikkeling zijn 12 appartementen opgenomen voor sociale woningbouw. Deze appartementen zijn ca. 75 m² groot en voldoen aan het programma van eisen (PvE) van Goed Wonen.

De ontwikkelaar en Goed Wonen hebben overeenstemming over de voorwaarde waarop deze woningen worden overgenomen. Dit dient enkel nog formeel vastgelegd te worden. De ontwikkelaar is gestart met de bouw van deze woningen. Prognose oplevering september 2024.



Bouw 6 woningen – Johannes Keijzershof (Handel).

Franssen, Handel

Deze locatie is aangekocht inclusief het onderliggend bouwplan. Het plan bestaat uit twee blokjes van drie woningen. De vier hoekwoningen zijn levensloopbestendig en de twee tussenwoningen kunnen aangemerkt worden als starterswoning. Kijkend naar de indeling, inhoud, uitstraling en energie ambities dan sluiten deze aan op de uitgangspunten van Goed Wonen.

Vervanging woonwagens

Het betreft vervangen van 1 koopwagen en 1 huurwagen. Beide woonwagens zijn door Goed Wonen gekeurd. Uit het keuringsrapport kwam naar voren dat vervangen van de wagens noodzakelijk is. Goed Wonen wordt eigenaar van de nieuwe woonwagens en gaat deze aan de zittende koper en huurder verhuren. De woonwagens worden gerealiseerd volgens de standaard van Goed Wonen. Opdracht is versterkt aan Kraaikamp. Kraaikamp is gespecialiseerd in het bouwen van woonwagens.

3.3.1.3 Herontwikkeling

In 2024 zijn geen projecten in herontwikkeling genomen

3.3.1.4 Aankoop woningen

In 2024 hebben we drie woningen teruggekocht middels koopgarant. Alle teruggekochte woningen zijn toegevoegd aan ons bezit.

Naast het terugkopen van koopgarantwoningen heeft Goed Wonen 16 woningen in Doonheide II aangekocht van projectontwikkelaar Keizersberg Vastgoed. Al deze woningen worden turnkey aangekocht en worden in twee fasen geleverd. In december 2023 zijn de eerste 6 woningen opgeleverd. De overige 10 woningen zijn in maart 2024 opgeleverd.

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Vroede Vrouwenlaan, Gemert	Gemert	10
Terugkoop woningen koopgarant	Gemert	3



Rijte van vijf van de tien woningen aan de Vroede Vrouwenlaan (Doonheide II, Gemert).

3.3.1.5 Projecten in ontwikkeling

Het betreft projecten waarvoor nog een haalbaarheidsstudie loopt. Deze projecten kunnen zowel vanuit Goed Wonen als door een projectontwikkelaar zijn opgestart. In alle projecten is het doel dat sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Project herstructurering Gerarduskerk e.o.	Locatie	Aantal	Oplevering
Centrumplan Milheeze	Milheeze		
Tiny Houses locatie kantoor	Gemert	6	2024/2025
Centrumplan Elsendorp	Elsendorp	25	2025 2025
Ter Tuynen Milheeze	Milheeze	9	2025-2026
Ontwikkelingen Keizersberg Vastgoed	Gemert - Bakel	120	Vanaf 2026
Herontwikkeling Groeskuilen	Gemert	10	2025/2026
Herontwikkeling Terrein van den Acker	Gemert	45	2026/2028

Project: Centrum Plan Milheeze

Goed Wonen was voornemens te participeren in de herontwikkeling van het centrumplan Milheeze. Het plan bestaat uit uitbreiding van de MFA (gemeente). Daarnaast is er de intentie een supermarkt toe te voegen en sociale woningbouw te realiseren. De invulling van de kerk wordt nader bepaald. Tussen het kerkbestuur en Goed Wonen is een intentieovereenkomst aangegaan voor aankoop van de kerk en de bijbehorende gronden waarop realisatie van de woningen en supermarkt kan plaatsvinden. We zien onze rol als ontwikkelaar van het totale plangebied (exclusief MFA). In een later stadium van de ontwikkeling van het centrumplan heeft de gemeenteraad Gemert- Bakel de stedenbouwkundige visie goedgekeurd, onder de voorwaarden die zijn vastgelegd in een amendement . Door dit amendement worden de kaders zodanig beperkt dat er slechts een zeer beperkt aantal huurwoningen kan worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen wij geen financieel haalbare businesscase opstellen. Daarom moeten wij ons helaas uit dit plan terugtrekken.

Project: Tiny Houses locatie kantoor

We onderzoeken of de locatie van onze huidige werkplaats getransformeerd kan worden naar huisvesting voor tijdelijke woningbouw, in de vorm van 6 Tiny Houses.

Deze ontwikkeling komt voort uit de transformatie van ons kantoor. Nu deze is afgerond, wordt de focus verlegd naar deze herontwikkeling. Er ontstaat nu ruimte om te onderzoeken welke opties de werkplaatslocatie biedt aan tijdelijke huisvesting. We pakken deze ontwerpfase pragmatisch aan. Focus ligt op een haalbaar ontwerp (zowel bouwtechnisch als budgettair) en op samenwerking met de gemeente rondom het bestemmingsplan.

Project: Centrumplan Elsendorp

Goed Wonen Gemert en de Dorpsraad zijn de samenwerking aangegaan om de bestaande kerk en omliggende gronden te herontwikkelen. Goed Wonen Gemert treedt op als ontwikkelaar en start hiervoor de haalbaarheidsstudie op. De uitkomst van de haalbaarheidsstudie is de grondslag om te komen tot verkoop- of aankoopprijs van de kerk voor het kerkbestuur en Goed Wonen Gemert.



Woonprogramma: een eerste quickscan laat zien dat de ontwikkeling van ca. 25 woningen mogelijk is. Er is een intentieovereenkomst getekend met het kerkbestuur voor aankoop van de kerk. Tussen gemeente en Goed Wonen is in grote lijnen overeenstemming in de planontwikkeling. Plannen zijn in 2024 meerdere keren aan het dorp gepresenteerd en het dorp is enthousiast over het voorliggende plan. In 2025 wordt bekeken of deze planontwikkeling tot definitieve besluitvorming gebracht kan worden.

Project: Ter Tuynen

In juli 2023 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan Ter Tuynen vastgesteld. Dit maakt het mogelijk om binnen deze nieuwe uitbreidingswijk 32 woningen te realiseren. Goed Wonen kan binnen deze ontwikkeling grond kopen van de gemeente voor de realisatie van 9 sociale huurwoningen.

De gemeente is dit plan bouwrijp aan het maken. Het jaar 2025 wordt gebruikt om alle benodigde vergunningen te verkrijgen, zodat rond de jaarwisseling gestart worden kan worden met de realisatie van de huurwoningen.

Project: Ontwikkelingen Keizersberg Vastgoed

Het betreft een ontwikkeling van Keizersberg Vastgoed. Het plan Doonheide II is de aanleiding om de samenwerking in nieuwe plannen eerder aan te gaan. Door Keizersberg Vastgoed zijn gronden aangekocht voor vastgoedontwikkelingen. Voor de locatie Gemert 240 woningen, locatie De Mortel 35 woningen en Bakel 160 woningen. Goed Wonen Gemert heeft aangegeven graag voor 30% mee te willen ontwikkelen t.b.v. de sociale woningbouw.

Project: Groeskuilen

BAM Wonen is voornemens om de locatie aan de Groeskuilen 101 in Gemert te herontwikkelen tot 33 grondgebonden woningen, bestaande uit 22 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen voor Goed Wonen, evenals 4 zelfbouwkavels voor de grondeigenaar. Het project omvat een gevarieerde mix van levensloopbestendige woningen en betaalbare rijwoningen in het koopsegment. Met dit gevarieerde woningaanbod voor diverse doelgroepen in zowel het koop- als het huursegment sluiten we naadloos aan bij de woningbouwprogrammering uit de geldende woonvisie 2020-2024 en dragen we zorg voor evenwicht in de huidige woningmarkt. De woningen in De Groesse Brink worden van hout gebouwd, met oog voor duurzaamheid. Een groot voordeel hiervan is de lage energielasten voor de bewoners. Doordat de bouw grotendeels in de fabriek plaatsvindt, is de bouwtijd aanzienlijk korter dan bij traditionele bouw (zie ook www.bam.flow.nl).



Project: Herontwikkeling Terrein van den Acker

De familie Van den Acker is van oudsher eigenaar van deze locatie en heeft Vrijborg ingeschakeld om deze unieke locatie te herontwikkelen. De locatie ligt aan de westzijde van Gemert en grenst dicht aan het centrum. Het betreft één van de oudste industriële locaties van Gemert; tot enkele jaren geleden waren hier nog de Johan van den Acker textielfabrieken gevestigd. De economische veranderingen in 2019 leidden tot sluiting van de fabriek, waardoor de fabrieksbebouwing sindsdien leegstaat en ook niet meer als industrie locatie gebruikt zal worden. Transformatie van industrie naar wonen is voor nu de opgave.

Vrijborg heeft een woningbouwplan ontwikkeld met de visie van behoud erfgoed, industrieel karakter, uitbreiding van het centrum, groen en voetgangersvriendelijk, efficiënte parkeeroplossingen en duurzaam. Voor dat deel wat toegekend wordt als sociale woningbouw ziet Vrijborg Goed Wonen graag als partner.

3.3.1.6 Herstructureringsprojecten

De veranderopgave voor Goed Wonen Gemert tot 2040 is fors: een groei met 600 woningen. Als we invulling willen geven aan deze veranderopgave, betekent dat dat we scherp moeten blijven kijken naar kansen in de markt en samenwerkingen omarmen met stakeholders en commerciële ontwikkelaars. Maar we moeten zeker ook blijven kijken welke kansen ons bestaand bezit biedt voor sloop/nieuwbouw of transformaties.

In navolging op de herstructurering van de wijken Berglaren en Molenakker in Gemert aan het begin van deze eeuw is Goed Wonen toe aan de volgende fase van dit project (fase 1 was in 2005, fase 2 was in 2007). In 2024 is project Berglaren Molenakker 2.0 opgestart. Goed Wonen staat hiermee, als een relatief kleine woningcorporatie, voor een grote uitdaging: het opzetten en uitvoeren van een herstructureringsplan voor ca. 100 woningen, verdeeld over een viertal deelgebieden binnen twee wijken. Ook deze herstructurering wordt gesplitst in twee fasen. Fase 1 Molenakker en fase 2 Berglaren. Voor fase 1 is het sloop besluit genomen en de werkzaamheden voor stedenbouwkundige verkaveling gestart.

Project herstructurering	Nader onderzoek	Sloop	Vervangende Nieuwbouw
Berglaren	2	29	56
Molenakker	14	50	83
Totaal Berglaren Molenakker 2.0	16	79	139



Containeractie Wassenaarstraat Gemert – project Berglaren Molenakker 2.0 (30 november 2024).

3.3.2 Onderhoud

Exploitatie onderhoud

Hieronder verstaan we alles wat te maken heeft met het onderhoud van een woning op het gebied van verduurzamen, verbeteringen en instandhouding.

Verduurzamen

Het verbeteren van de energiezuinigheid en het binnenklimaat. Met dit onderhoud worden woningen verduurzaamd waardoor het wooncomfort stijgt en het energieverbruik daalt. Hieronder vallen o.a. onze NOM opgave en zonnepanelen.

Verbeteringen

Zijn gericht op het verbeteren van het woongemak. Voorbeelden zijn casco-aanpassingen, zodat gelijkvloers gewoond kan worden, het vergroten van de badkamer en het plaatsen van een tweede toilet.

Instandhouding

Het verbeteren van die delen van het vastgoed die zijn verouderd maar nog wel functioneren. Zo houden we de woningen up-to-date. Denk hierbij o.a. aan het vernieuwen van badkamer, toilet en keuken en het vervangen van voegwerk, hemelwaterafvoer, bitumendaken en ook schilderwerkzaamheden.

Onderstaand een overzicht van de uitgaven rondom exploitatie onderhoud 2024.

Exploitatie onderhoud	Bedrag in €
Dynamisch onderhoud	602.000
Verduurzamen bezit	5.681.000
Schilderwerk	406.000
Transformatie	15.000
Contractonderhoud	400.000
Zonnepanelen (investering)	193.000
Energetische verbeteringen	783.000
Asbest	119.000
Cv-onderhoud	810.000
Onderhoud VVE	72.000
Overig planmatig	566.000
Investeringen overig	76.000
Totaal	9.723.000



Vervangen kozijnen woningen Heijtsveld (Gemert) tijdens groot onderhoud.

Toelichting uitgaven exploitatie onderhoud

Uitvoering dynamisch onderhoud

Onderhoud aan en vervanging van de keukens, badkamer en toilet doen we op dynamische wijze. Dit betekent dat we dit onderhoud vanuit de vraag van de huurder aansturen. In 2024 hebben 105 huurders een verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor vervanging van keukens, badkamer of toilet of een combinatie hiervan. Hiervan zijn 11 verzoeken niet gehonoreerd omdat deze niet aan de uitgangspunten voldeden. In totaal zijn 92 verzoeken in uitvoering genomen waar een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet is gerealiseerd.

Schilderwerk

In 2024 zijn er in totaal 406 wooneenheden, verdeeld over 28 complexen geschilderd. Het schilderwerk bestond uit het schilderen van casco-onderdelen en houtrotherstel. Daarnaast is er gevelbekleding vervangen, zijn enkele dakkapellen grondig hersteld, is op enkele plaatsen enkel glas vervangen door dubbelglas en zijn er algemene toegangsruimtes van complexen volledig geschilderd.

Ook wordt hang- en sluitwerk nagelopen en indien nodig vervangen. Bij vervanging van hang- en sluitwerk volgen we de Nationale Beveiligingsrichtlijn (NBR) waardoor we de veiligheid van een woning behouden of verbeteren.

Asbest

Net als voorgaande jaren heeft asbest aandacht binnen onze projecten. We streven naar asbestvrije woningen en laten het verwijderen van asbest samenvallen met andere bouwkundige werkzaamheden in en aan de woning. Voordeel van deze combinatie is dat er kostenefficiënt gewerkt wordt en de overlast beperkt wordt voor onze huurders. Dit betekent

dat bij mutatiewoningen, dynamisch onderhoud of waar geclusterd onderhoud wordt uitgevoerd (als in verduurzamingsprojecten) een asbestinventarisatie plaatsvindt. Wij volgen de wetgeving en de protocollen over het saneren van asbest.

Contractonderhoud

Om ervoor te zorgen dat installaties goed en veilig blijven werken, sluiten we contracten af met gespecialiseerde bedrijven. Deze contracten borgen de uitvoering van preventief onderhoud en de 24 uursservice voor storingen en reparaties. Het betreft contracten voor onderhoud aan cv-ketels, hybride systemen, lucht- en bodem warmtepompen, liften, brandmeldinstallaties en het legionellabeheer. Maar ook vervanging van cv-ketels gaat op contractbasis. Daarnaast is er een contract voor het jaarlijks reinigen van dakgoten en het ontstoppen van het riool.

Overig planmatig onderhoud

Naast bovenstaande projecten zijn er tal van kleine projecten opgestart. Op zichzelf staande projecten die ieder voor zich een kleine omvang hebben, maar alles bij elkaar toch vermeldingswaardig zijn. Daarnaast dragen ook deze kleine projecten bij aan het woongenot van onze huurders. Uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere het vochtwerend maken van gevels, het schoonmaken van kunststof kozijnen, het afstellen en smeren van hang- en sluitwerk, het vervangen van dakramen, het schoonmaken van platte daken, het repareren van voegwerk en het vervangen van goten, riolering en hemelwaterafvoer.



Reparatie- en mutatieonderhoud

Volgend overzicht geeft weer wat de uitgaven in 2024 zijn geweest voor uitgevoerde reparaties en mutatieonderhoud van de woningen.

Soort onderhoud	2023
Reparatieverzoeken	€ 743.000
Mutatieonderhoud	€ 457.000
Overig dagelijks onderhoud (o.a. servicekosten, voorraad en leegstand)	€ 17.000
Totaal	€ 1.217.000

3.3.3 Woningzoekenden

Op 31 december 2024 stonden er 5.040 woningzoekenden die in Gemert-Bakel woonachtig zijn ingeschreven in Wooniezie. Dat is een toename van bijna 9% ten opzichte van 2023.

Gemiddelde zoektijd

In onderstaande tabel staat per doelgroep de gemiddelde zoektijd in maanden weergegeven voor 2024:

Doelgroep	Gemiddelde zoektijd in maanden*
Starters	23
Doorstromers	22
Instromers (van koop of andere verhuurder)	15

*De gemiddelde zoektijd in maanden is exclusief de zoektijd bij bemiddeling

De gemiddelde zoektijd bedraagt 20 maanden. Dat is 1 maand lager dan het jaar ervoor. De zoektijd van de starters is ten opzichte van 2023 afgenomen (2024: 26 maanden), dit geldt ook voor de instromers (2024: 23 maanden). Bij de doorstromers daarentegen is de zoektijd van 15 maanden naar 22 maanden gegaan.

De druk op de woningmarkt blijft zichtbaar door de toename van het aantal ingeschrevenen, een zoektijd van ruim 1,5 jaar en het kijkend naar het gemiddeld aantal reacties op een advertentie zien we dat deze in 2024 gemiddeld 423 is. In 2023 was dat gemiddeld 294.

In onderstaande tabel zijn de zoektijd en de inschrijftijd naar herkomst van de woningzoekende vanuit het MRE-werkgebied weergegeven voor het jaar 2024.

Woonplaats	Zoektijd (maanden)	Inschrijftijd (jaren)
Gemert-Bakel	18	7,0
Helmond	38	6,0
Eindhoven	23	8,8
Overig MRE	23	7,8

In 2024 is 67% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden uit Gemert-Bakel, vorig jaar was dit 61%. Hiermee voldoen we ook aan de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging waarin we hebben afgesproken dat minimaal 50% van de nieuwe verhuringen wordt verhuurd aan inwoners van Gemert-Bakel.

De gemiddelde zoektijd (2023: 20) en inschrijftijd (2023: 7,5) van woningzoekenden uit Gemert-Bakel zijn afgenomen.



Alles gereed voor tekenen huurovereenkomsten en sleuteluitreiking 6 woningen Barbara van Berlostraat (Gemert, Doonheide II)

3.3.4 Huurbeleid en huurincasso

Om ervoor te zorgen dat ongeveer 85% van ons woningbezit betaalbaar blijft voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens hebben we voor onze DAEB-woningen een streefhuur van 60% van de maximaal toegestane huur. Voor onze niet-DAEB-woningen, woonwagens/standplaatsen en kamers zijn de streefhuurpercentages respectievelijk 72%, 65% en 70%.

Eind 2024 bedroeg de kale huurprijs van een woning gemiddeld 54% van de maximaal toegestane huurprijs. 82% onze woningen had een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 731,93) en zijn daarmee betaalbaar. In 2023 was dat 89%.

Huuraanpassing 2024

In 2024 zijn de volgende uitgangspunten gebruikt rondom de huurverhogingsronde, alles passend binnen de door de overheid afgegeven richtlijnen:

- Huurverhoging woningen 5,3%;
- Woningen met een E/F/G label krijgen geen huurverhoging. Hierop zijn 2 uitzonderingen:
 - Huurders die niet meewerken om hun 'open' verbrandingstoestel' te laten vervangen (door bijvoorbeeld een CV);
 - Woningen waarbij GWG dit jaar nog verduurzamingsactiviteiten zijn uitgevoerd.
- Verhoging EPV vergoeding per 1 juli met 3,8%.

Bij deze huurverhogingsronde zijn er 15 bezwaren ingediend, 2 daarvan waren gegrond en 13 waren ongegrond. Daarnaast zijn er 'indirecte bezwaren' doordat de huurverhoging (bewust dan wel onbewust) niet wordt betaald. We hebben hierover veel contact gehad met de betreffende huurders, uiteindelijk is het niet nodig geweest om een dossier richting de huurcommissie te laten verlopen.

Vanuit de wet eenmalige huurverlaging, welke in 2023 is ingesteld, waren er in 2024 nog 10 aanvragen binnen gekomen. Hiervan zijn er 3 toegekend en 7 niet.



Gwen Schardijn kreeg op 1 oktober de sleutel van haar seniorenwoning aan de Johannes Keijzershof in Handel.

Na doorvoering van de huuraanpassingen, toevoeging van nieuwbouw en mutaties van woningen valt 82% nog in de betaalbaarheidsklasse:

	2024		2023		Verskil	
Huurprijs categorie	Absoluut	In procenten	Absoluut	In procenten	Absoluut	In procenten
Goedkoop <= € 454,47	292	10%	370	13%	-78	-21%
Betaalbaar >€ 454,47 <= € 697,07	2.119	72%	2.190	76%	-71	-3%
Duur >€ 697,07	541	18%	320	11%	221	+69%
Totaal	2.952	100%	2.880	100%	+72	+3%

Het aantal woningen in de betaalbaarheidsklasse neemt zowel absoluut als procentueel af. De voornaamste reden hiervoor is dat de huurprijs categorieën ten opzichte van 2023 met slechts 0,5% zijn gestegen (vb de betaalbaarheidsgrens is in 2024 € 697,07 en was in 2023 € 693,60), en dat de huurverhoging in 2024 5,3% bedroeg. Dit zorgt voor de verschuivingen in de verschillende huurprijsklassen.

Huurachterstanden

De huurachterstand eind 2024 is € 346.772 (in 2023 € 266.054). De gemiddelde huurachterstand over 2024 bedraagt € 297.258 (in 2023 € 256.811). De betalingsproblematiek neemt toe en daarnaast zijn er een aantal erven dossiers en ontruiming en geweest waarbij de nodige mutatiekosten zijn gemaakt. Hierdoor is de huurachterstand significant toegenomen. Een deel van deze achterstand zal naar alle waarschijnlijkheid in 2025 'afgeboekt' worden.

Huurachterstanden voorkomen

Voorkomen dat huurders huurachterstanden opbouwen, zo weten we, voorkomt grotere problemen voor hen. De uitvoering en werkwijze monitoren we maandelijks. Verder is naar aanleiding van de Wet Vroegsignalering een convenant met de gemeente Gemert-Bakel gesloten om maandelijks huurachterstanden te melden. Doel is om alle problematische schulden per bewoner in beeld te krijgen en vroegtijdige inzet van ondersteuning om het verder oplopen van schulden te voorkomen.

In 2024 liepen er 28 deurwaarderzaken (45 in 2023). Vier keer werd er een ontruimingsvonnis op basis van huurachterstand uitgesproken door de rechter, waarvan er drie zijn uitgevoerd. Bij één dossier heeft de huurder alsnog de totale achterstand voldaan. In 2023 waren er ook vier vonnissen; alle vier de dossiers zijn op een andere manier opgelost (bijvoorbeeld door een betalingsregeling).

3.4 Verduurzaming van onze woningen

3.4.1 Energielabels

In 2024 komt onze energie-index voor de woningen uit op een gemiddelde score van 162 kWh per m², volgens de rekenmethodiek van NTA 8800.

Als we onze energie-index van 162 kWh per m² toetsen aan de labelscore, kunnen we concluderen dat ons woningbezit in 2024 uitkomt op een gemiddeld energielabel B. De range van energielabel B ligt tussen 160 en 190 kWh per m².

Verloop gemiddelde energie index Volgens Aedes-benchmark	
Jaar	Score
2021	193
2022	179
2023	173
2024	162

3.4.2 Zonnepanelen

Zonnepanelen leveren een structurele bijdrage aan verduurzaming en verlaging van de CO²-uitstoot. Ook in 2024 zijn er zonnepanelen geplaatst. We brengen deze aan bij een mutatie en bieden huurders de mogelijkheid om tegen een geringe vergoeding zonnepanelen te laten plaatsen. Wel zien we dat huurders iets terughoudender zijn geworden met het aanvragen. De belangrijkste reden hiervoor is dat per 1 juli 2024 de meeste energieleveranciers een terugleververgoeding vragen. Hierdoor is het business model voor de huurder minder gunstig geworden. Ook de afbouw salderingsregeling verlaagd de vraag naar zonnepanelen door huurders. Het plaatsen van zonnepanelen is een no-regret (geen spijt) maatregel en heeft nog steeds een positief effect op de woonlasten. In totaal zijn er op 148 (in 2024) woningen zonnepanelen aangebracht.



Rijen zonnepanelen op dak complex 'Tonny van Asseldonk' (Doonheide II, Gemert).

Totaal aantal geplaatste zonnepanelen

In totaal zijn er op 1.611 woningen en 15 complexen zonnepanelen geplaatst. In zijn totaliteit heeft Goed Wonen Gemert 16.019 zonnepanelen geplaatst.

Totaal aantal geplaatste zonnepanelen										
Jaar	Nieuwbouw		Bestaande Bouw		VerNOMmed		Complexen		Woningen	
	Woningen	ZP	Woningen	ZP	Woningen	ZP	Complexen	ZP	Woningen	ZP
2015-'20	155	1.951	721	4.573	104	3.001	9	472	980	9.525
2021	64	992	91	591	1	22			156	1.605
2022	6	72	126	789	46	949	2	36	178	1.810
2023	14	44	135	810			3	178	149	854
2024	78	739	70	420			1	383	148	1.159
Totaal woningen	317	3.798	1.143	7.183	151	3.972			1.611	14.953
Totaal complexen							15	1.069		1.069
Totaal aantal geplaatste zonnepanelen										16.022

CO2-besparing zonnepanelen 2024

De volgende tabel laat zien welke CO2-besparing is gerealiseerd door de in 2024 geplaatste zonnepanelen en wat de totale CO2-besparing is geweest als gevolg van de plaatsing van panelen in de jaren 2015 tot en met 2024.



Naam	Aantal zonnepanelen a 375 WP	Opgewekte KWH (85%) per jaar	Besparing CO2 per opgewekte KWH per jaar	Totale jaarlijkse besparing CO2
Besparing 2024	1159	434.625	0,46 KG	199.927
Besparing totaal	16.019	6.007.125	0,46 KG	2.763.277

3.4.3 Hybridificeren project

Samen met onze ketenpartner Kemkens is het eerste project 'hybridificeren' opgestart. Hierbij plaatsen we een hybride systeem in de bestaande cv-installatie. Het hybridificeren van onze woningen past in onze strategische keuze verduurzamen van ons bezit. Door hybridificeren verlagen we het gasverbruik en dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten. In 2024 zijn ca. 90 woningen voorzien van een hybride systeem en zijn de voorbereidingen gestart voor het jaar 2025.



Hybride systeem geplaatst in bestaande cv-installatie.

3.4.4 Bestrijden E-F-G labels

We blijven actief om de woningen met een label E-F-G te verbeteren naar een minimaal label D. En benaderen actief onze huurders die nog een openverbrandingstoestel hebben om over te stappen naar een hybride systeem. Voor zover ons bekend, zijn de laatste open verbrandingstoestellen in 2024 vervangen. Wat betreft het plaatsen van zonnepanelen zijn we wat terughoudend geworden. De belangrijkste reden hiervoor is dat per 1 juli de meeste energieleveranciers een terugleververgoeding vragen. Hierdoor is het business model voor de huurder minder gunstig geworden. Ook de afbouw salderingsregeling vraagt van ons extra aandacht om een passend antwoord te kunnen geven aan de huurders. Dit probleem is van toepassing op alle corporaties en daarom is er in het MRE-gebied de Tast Force zonnepanelen opgezet waar Goed Wonen zitting in heeft.

3.4.5 Flora en fauna

In 2023 hebben we stagnatie gehad bij onze verduurzamingsopgave. De belangrijkste reden hiervoor was dat de generieke gebiedsontheffing voor de Flora- en Faunawet niet werd afgegeven. Hierdoor was het noodzakelijk om de flora en fauna onderzoeken projectgebonden op te starten. Voor ca. 300 woningen zijn in 2023 de betreffende onderzoeken uitgezet en hebben we intussen voor enkele projecten goedkeuring ontvangen. Dit betekent dat we in 2024 weer gestart zijn met het verduurzamen van onze woningen.

In 2024 worden ongeveer 90 woningen verduurzaamd, verdeeld in drie fasen:

- **Fase 1:** ca. 30 woningen in Bakel (afgerond in 2024).
- **Fase 2:** ca. 45 woningen in Gemert (gestart eind augustus).
- **Fase 3:** ca. 15 woningen in De Mortel (gestart in december).

Groot onderhoud en verduurzaming Heijtsveld (Gemert).



3.5 Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken

Begeleiding bij wonen

Goed Wonen Gemert zorgt voor begeleiding van huurders waarbij een directe ondersteuningsvraag ligt. Ook het afgelopen jaar zijn er verschillende adressen in beeld gekomen. Hierbij speelden zaken als overlast, vervuiling, psychische problematiek en verslaving wisselend een rol. Ook hiervoor is, vaak samen met een van onze samenwerkingspartners, extra aandacht.

We hebben een contract met de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) in Helmond, die voor begeleiding kan worden ingezet. De afspraak is dat SMO op hele korte termijn een intake regelt en de begeleiding opstart om de situatie zo snel mogelijk te stabiliseren. Van daaruit bekijkt SMO, samen met Goed Wonen Gemert en de huurder, of - en zo ja, welke - andere professionele ondersteuning nog meer nodig is. In 2024 hebben we voor twee casussen de diensten van SMO afgenomen. Overige ondersteuningsvragen zijn in samenwerking met name met GGZ, Basic Me, AM woonbegeleiding, Leefhuis en Lumens.

Bewonersparticipatie

Goed Wonen Gemert heeft ook dit jaar overleggen gehad met Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel. Naast de reguliere overleggen heeft de periodieke themabijeenkomst plaatsgevonden in Handel op 12 oktober, een middag die in het teken stond van de huurders. De Woonbond was aanwezig, het Zorg Collectief Gemert gaf een presentatie over zorg & WMO, het EnergieHuis Slim Wonen gaf een toelichting over duurzaam wonen en Goed Wonen Gemert gaf een presentatie over Wooniezie.

Bijzondere woonvormen

Sommige huurders zijn aangewezen op een meer beschutte woonvorm, om van hieruit deel te kunnen nemen aan de maatschappij. Bij deze woonvormen levert Goed Wonen Gemert niet alleen de huisvesting. We zorgen er ook voor dat, in samenwerking met dorps- en buurtgenoten en zorg- en welzijnspartijen, de benodigde zorg en ondersteuning wordt geboden. Voorbeelden van dergelijke woonvormen zijn Casa, de Pandelaar, Samen 'Thuis, het Leefhuis, de Watermolen en de Berken. In 2024 zijn er 6 nieuwe verhuringen middels AM woonbegeleiding, 1 met Leefhuis, 1 vanuit Casa, en 5 vanuit de Berken.

Bewoners uit de Michaël flat organiseerden een lunch voor hun 5-jarig jubileum en nodigden ons uit.



Wonen en zorg

Langer thuis blijven wonen is een maatschappelijke ontwikkeling die sinds enkele jaren om goede oplossingen in ons wonen-zorgnetwerk vraagt. Naast het toevoegen van levensloopbestendige nultrredenwoningen, is het slimmer inzetten van bestaand bezit één van die oplossingen. Op basis van een eerste inventarisatie zijn we in 2023 in gesprek gegaan met de Zorgboog, Zorg Collectief Gemert en het Huurdersbelang Gemert-Bakel. In samenspraak met bewoners van Nieuwe Biezen, Mariënborg en Hof van Nazareth bekijken we of het gebied kan worden ingericht als hub. Hierin zou onze bijdrage een duidelijke woningtoewijzing kunnen zijn, waarbij er een goede mix tussen zorgvragers en zorgdragers ontstaat. Hiermee zou er een beschutte woonvorm ontstaan, waarin het voor de ouderen prettig wonen is en waarin de Zorgboog de zorgverlening, indien aan de orde, goed kan organiseren.

In 2024 hebben we de eerste twee verhuringen gedaan rondom dit concept, waarbij we de toewijzing hebben gebaseerd op gevoerde intakegesprekken met de kandidaten. Begin 2025 vindt een volgende verhuring plaats en plannen we de eerste evaluatie in om de bevindingen en leerpunten vast te stellen.

Groenonderhoud achterpaden

Omdat wij het belangrijk vinden om het voorbeeld te geven als het gaat om onderhoud van onze achterpaden, hebben wij een contract afgesloten met TenG. Zij zorgen voor regelmatig onderhoud. De signalerende functie ligt bij onze buurtcoaches. De buurtcoach gaat met de huurder in gesprek, zodat ook de huurder zelf de verantwoordelijkheid neemt voor het onderhoud van het achterpad.

Groenonderhoud en glasbewassing

Bij sommige (senioren)complexen neemt Goed Wonen Gemert het onderhoud van het gemeenschappelijk groen voor haar rekening. De kosten hiervoor worden niet of deels doorberekend in de servicekosten. Ook neemt Goed Wonen Gemert de bewassing van onbereikbaar glas in de verschillende appartementencomplexen voor haar rekening. De kosten hiervoor worden niet doorberekend in de servicekosten.

Buurtcoach

In zijn algemeenheid zijn de taken van onze buurtcoaches vooral gericht op het realiseren van een optimale leefbaarheid in de wijk en het op peil houden van de verhuurbaarheid van ons vastgoed in de wijk. Ze leveren een bijdrage aan het sociale klimaat in de wijk en houden toezicht op de straat en het onderhoud van de straten, gevels en tuinen. De buurtcoaches kunnen kleinere technische reparaties en diensten uitvoeren. Ook informeren zij de bewoners, houden ze spreekuren voor hen en bewaken ze de kwaliteit van de woningen en de woon-omgeving. De buurtcoaches houden intensief contact met de verschillende disciplines uit ons netwerk, zodat ook onze netwerkpartners betrokken zijn en blijven in de wijken.



Buurtcoach Mark geeft een bloemetje aan trouwe huurders fam. Van Lieshout voor hun 50-jarig jubileum als huurder.

Zo zijn onze buurtcoaches van meerwaarde voor de leefbaarheid in de wijken. De aanspreekbaarheid in de wijken wordt erg gewaardeerd. Ook de 'aftersalesgesprekken' (na een week of 6 kijken de buurtcoaches met de huurder terug op diens verhuizing, wat ging er goed en wat kan er beter) hebben duidelijk meerwaarde. Tot slot is het voor de buurtcoaches, door hun aanwezigheid, mogelijk om proactief mogelijke toekomstige problemen te signaleren en voor te blijven. Een rondslingerende vuilniszak is bijvoorbeeld aanleiding om eens met huurders in gesprek te gaan, nog voordat het een stapel vuilniszakken is en het daadwerkelijk als een probleem door de buurt ervaren wordt.

Wooncoach

Als spin in het web van de communicatie met onze huurders ondersteunen onze wooncoaches onze huurders bij het maken van keuzes over hun woning en hun woongenot. Daar waar de huurders bijvoorbeeld bij het wonen zorg- of hulpverlening nodig hebben zorgen zij er in afstemming met medewerkers van netwerkpartners voor dat deze ondersteuning geleverd wordt. Ook begeleiden zij onze huurders als er vraagstukken en problemen zijn rondom het betalen van de huur en op een prettige manier samenwonen met de burens. Zij hebben zodoende veel zicht op wat er speelt bij onze huurders en in de buurt.



Voormalig politiebureau Gemert

Huisvesting Oekraïners

Vanaf 2022 ondersteunen we de gemeente bij haar opgave rondom de huisvesting van Oekraïners, wij voeren het beheer op deze panden door de inzet van woon- en buurtcoach. In 2024 hebben we de verplaatsing van de locaties 'het Gelind' en 'Drossard de la Courtstraat' naar de nieuwe locatie 'Klooster Elsendorp' begeleidt. Hebben we het 'oude politiebureau' verbouwd, en hebben de

huisvesting (ongeveer 50 bedden) begeleidt. In totaal beheren we zo'n 200 opvangplekken. Het merendeel op locaties die niet in ons eigendom zijn (Klooster, Praktijkschool en Politiebureau), en een aantal in onze woningen die op termijn gesloopt worden.

Verbindingsacties

We hebben naast eerder genoemde activiteiten ook een aantal 'koffieurtjes' georganiseerd in een 3-tal complexen (Maria Aertshof, Kloostertuin en Doonheide), tijdens de 'Week van de eenzaamheid' hebben we deelgenomen aan een groepswandeling richting De Eendracht, om daar op informele wijze samen te zijn. We hebben in de Wassenaarstraat een containeractie gehad, waarbij de bewoners hun overbodige spullen kwijt konden, en hebben we een bijdrage geleverd aan de Burendag door een kleine versnapering aan te bieden.

Tot slot

Trouwe huurders, die een 50-jarig huurjubileum bij Goed Wonen vieren, zetten we in het zonnetje. Ook houden we ons bezig met uitgaven voor exploitatie en ondersteuning in de maatschappelijke ruimtes; in 'In den Drietip' en 'Samen'Thuis' zorgen we voor kruidenbakken en leveren we een bijdrage aan bewonerscommissies.



Koffie-uurtje aan de Kloostertuin (Gemert).

'In De Mortel blijven wonen was een grote wens.'

Jelco is blij dat hij met Jessie kan gaan samenwonen in 'zijn' dorp.



4 WAARDE OPLEVEREN

In het afgelopen jaar hebben we als woningcorporatie onvermoeibaar gewerkt aan het creëren van waarde die verder reikt dan alleen de stenen van onze huizen. Onze toewijding aan het welzijn van onze huurders blijft centraal staan, en we zijn trots op de tastbare resultaten die voortkomen uit onze inspanningen. Door een nauwe samenwerking tussen onze medewerkers en met onze partners hebben we niet alleen een solide basis voor een bloeiende gemeenschap gelegd, maar hebben we ook weer grote stappen gezet op het gebied van verduurzaming. Onze initiatieven hebben de kwaliteit van huisvesting verbeterd en tegelijkertijd bijgedragen aan een sterke sociale cohesie en een groenere toekomst voor ons allemaal.



Welzijn van huurders

Het welzijn van onze huurders staat centraal. We zorgen dat ze betaalbaar en passend wonen, in fijne wijken. Ons doel is om een gemeenschap te creëren waarin zij zich niet alleen goed, maar ook gehoord en veilig voelen.



Welzijn van medewerkers

We geloven dat het welzijn van onze medewerkers cruciaal is voor ons succes. Daarom bieden we waardig werk en gelijke kansen aan al onze teamleden. We streven naar een werkomgeving waarin ontwikkelingsmogelijkheden en een goede werk-privé balans centraal staan. Daarnaast zorgen we voor een veilige en gezonde werkplek, waar iedereen de kans krijgt om zijn volledige potentieel te benutten.



Duurzame omgeving

Wij zijn toegewijd aan het creëren van een duurzame woon- en leefomgeving. Door de verduurzaming van onze woningen verminderen we onze ecologische voetafdruk. Onze aandacht voor circulariteit en klimaatadaptief bouwen en onderhouden draagt bij aan een groenere toekomst. Ons doel is minder CO2-uitstoot en een gezonde leefomgeving voor zowel onze huurders als de planeet.



Sterke gemeenschap

Een sterke gemeenschap begint met goede relaties en samenwerking. We zetten ons in voor gelijke kansen voor iedereen, met extra aandacht en ondersteuning voor kwetsbare huurders. We stimuleren ontmoetingen en verbindingen tussen huurders en hun omgeving, actief strevend naar fijne wijken in leefbare buurten. Onze goede relatie en samenwerking met huurders en lokale partners vormen de bouwstenen voor een gemeenschap waarin iedereen gedijt.



5 IMPACT OP DE SAMENLEVING

Goed Wonen levert vooral een bijdrage aan vier van de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. We bevorderen partnerschappen (SDG 17), versterken duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11), verminderen armoede (SDG 1) en maken ons hard voor minder ongelijkheid (SDG 10). Door onze inzet voor samenwerking, innovatie en inclusiviteit streven we ernaar om een positieve verandering teweeg te brengen en een duurzamere, rechtvaardigere wereld voor iedereen te bevorderen.



Wij werken samen met onze partners

We geloven in de kracht van samenwerken en zijn vastberaden om onze woonomgeving te laten bloeien. Als woningcorporatie zetten we ons in om niet alleen huizen te bouwen, maar ook gemeenschappen te versterken. Dat kunnen we niet alleen. We werken hiervoor samen met onze bewoners en gewaardeerde partners. We begrijpen dat het pad naar duurzame huisvesting en bloeiende gemeenschappen alleen mogelijk is met de kracht van synergie en samenwerking.

Alleen ga je sneller, maar samen kom je verder. Onze doelen voor het creëren van betaalbare huisvesting en het verbeteren van de levenskwaliteit van onze huurders vergen een gezamenlijke inspanning. Samenwerken met partners stelt ons ook in staat om onze visie te verbreden en innovatieve oplossingen te ontwikkelen.

- **Lokale Overheden:** samenwerken met lokale overheden versnelt vergunningsprocessen en zorgt voor een effectievere implementatie van ons beleid.
- **Bedrijven:** door partnerschappen met bouwbedrijven en leveranciers vergroten we onze bouwcapaciteit en verbeteren we de efficiëntie en kwaliteit van onze (onderhouds)projecten.
- **Maatschappelijke Organisaties:** samenwerking met maatschappelijke organisaties helpt ons om de behoeften van de gemeenschap beter te begrijpen en op maat gemaakte oplossingen te bieden.





...voor betaalbare woningen

Onze inzet voor betaalbaar wonen is meer dan een streven; het is de kern van alles wat we doen. In het hart van onze organisatie ligt een diepgewortelde overtuiging: iedereen verdient een betaalbaar thuis. In ons streven naar dit doel omarmen we innovatie, duurzaamheid en gemeenschapsgericht denken.

Wij geloven in innovatie. We werken nauw samen met architecten en stedenbouwkundigen om slimme, kosteneffectieve ontwerpen te ontwikkelen. Dit stelt ons in staat om efficiënte en moderne wooneenheden te realiseren zonder afbreuk te doen aan kwaliteit en betaalbaarheid.

Een duurzaam huis is een betaalbaar huis. We investeren in duurzame bouwmaterialen en energie-efficiënte technologieën om niet alleen de impact op het milieu te verminderen, maar ook de levensduurkosten van onze woningen te verlagen. Het resultaat zijn woningen die niet alleen vriendelijk zijn voor het milieu maar ook voor de portemonnee van onze huurders.

Kijken en luisteren naar de behoeften van onze gemeenschap. Onze projecten zijn gebaseerd op uitgebreid onderzoek en betrokkenheid van de gemeenschap. Door te luisteren naar de behoeften en wensen van onze huurders, kunnen we woningen aanbieden die echt aansluiten op de lokale vraag.



...in een gezonde omgeving

Wij zetten in op duurzaamheid. Niet alleen als plicht, maar als belofte voor een groene, gezonde toekomst. Onze duurzaamheidsinspanningen zijn gericht op het bouwen van betaalbare duurzame woningen die een bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving.

We kiezen voor duurzame bouwmaterialen en energie-efficiënte oplossingen. Onze projecten omvatten energiezuinige systemen en hernieuwbare energiebronnen. Een circulaire aanpak bij (ver)bouwprojecten is voor ons vanzelfsprekend, omdat we geloven in verantwoord omgaan met materialen. Slim bouwen betekent niet alleen lagere kosten, maar ook een verminderde ecologische impact. Dit alles doen we niet alleen om de energierekening voor onze huurders te verlagen, maar ook om bij te dragen aan een duurzamere planeet.

Samen met lokale partners vergroenen we onze buurten. Meer groen in de tuinen, straten en wijken is niet alleen voor het oog, maar draagt ook bij aan het welzijn van onze bewoners en hun leefomgeving.

10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN



...met kansen voor iedereen.

Goed Wonen koestert het principe van gelijke kansen voor iedereen. We zijn vastbesloten om bij te dragen aan het verminderen van ongelijkheid en het creëren van een inclusieve woonomgeving waarin iedereen kan gedijen.

Ons woningbezit omvat verschillende groottes en typen, zodat we aan de unieke behoeften van diverse huishoudens kunnen voldoen. Iedereen verdient een thuis dat bij hun leven past. We zorgen er daarnaast voor dat onze woningen betaalbaar zijn voor diverse inkomensgroepen. Het maakt niet uit waar je vandaan komt of wat je verdient. Bij ons vind je een thuis.

We richten ons op specifieke initiatieven om kwetsbare groepen te ondersteunen, waaronder senioren, alleenstaande ouders en mensen in de laagste inkomensgroep. Samenwerkingen met maatschappelijke organisaties en de gemeente stellen ons in staat om sociale ondersteuning te bieden aan hen die het nodig hebben.

We streven naar inclusieve gemeenschappen. We moedigen ontmoetingen tussen burens aan en bevorderen een gevoel van verbondenheid. Wij stimuleren betrokkenheid binnen de gemeenschap. Een hechte gemeenschap is een veerkrachtige gemeenschap.



‘Ons kindje kan in geen mooier nestje geboren worden.’

Tarik en Esra kregen op 28 mei de sleutel van een nieuwbouwwoning aan de Vroede Vrouwenlaan (Doonheide II, Gemert).



BIJLAGE 1

Kostbaarheden-risicoanalyse

Thema	Toelichting	Beheersing
Doelgroep en betaalbaarheid	Onze primaire (sociale) doelgroep willen we een passende en betaalbare woning aanbieden. Omtrent bovengenoemde kostbaarheden (doelgroep en betaalbaarheid) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. Niet de passende (kwaliteit en kwantiteit) woning kunnen aanbieden aan de huurders: - o of vanuit het SVB - o alsook vanuit de maatschappelijke opgave rondom opvang van Statushouders en Oekraïense vluchtelingen (zonder substantiële uitbreiding woningbezit). 2. Betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders. 3. Huurders voelen zich niet thuis, veilig of gehoord. 4. Ontbreken van een sluitend vangnet voor mensen die buiten de boot dreigen te vallen. 5. Disbalans tussen boodschap vanuit landelijke overheid en ondernemingsplan GWG (bouwen, bouwen, bouwen & verduurzamen) versus praktische uitvoerbaarheid op gemeentelijk en provinciaal niveau (onvoldoende bouwlocaties, vertraagde vergunningverlening, en flora & fauna regelgeving. Netcongestie (file op het elektriciteitsnetwerk) en hiermee samenhangend de	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. SVB a. Jaarlijkse herijking/actualisatie van het SVB. Actualiseren van het huurbeleid, mede doordat per juli 2024 de wet betaalbare huur is ingegaan (impact op WWS en nieuwe huurklasse 'middenhuur'). b. Oplevering projecten (nieuwbouw en herstructurering) conform meerjarenbegroting en SVB-opgave. c. Onderzoek naar het optimaliseren van de inzet van ons huidige bezit (bijvoorbeeld 'friendscontracten' en optoppen) d. We zorgen voor een juiste diversiteit aan woonconcepten. e. Met de gemeente in overleg blijven over de taakstelling huisvesting Statushouders en rondom de ontwikkelingen van woonvraag Oekraïense vluchtelingen. Rondom de statushouders extra aandacht (en evt. budget vanuit gemeente) voor de mismatch van ons woningbezit (merendeel EGW) terwijl voornamelijk alleenstaanden gehuisvest moeten worden: in samenspraak op zoek naar creatieve (tussen) oplossingen: bijvoorbeeld

Thema	Toelichting	Beheersing
	aansluitproblematiek). 6. Het niet verkrijgen van betaalbare grondposities, ook gerelateerd aan de door de gemeente opgelegde '30% sociale huur norm' bij projectontwikkeling.	tijdelijke huisvesting en meer kamergewijs. Zie ook thema 'overheid en regelgeving'. 2. Woonlasten - Voldoen aan (wetgeving) passend toewijzen. - Voldoen aan DAEB-toewijzing (85-15). - Bouwen nul-op-de-meter (nieuwbouw)woningen, inpakken en/of elektrificeren van (bestaande) woningen (energieneutrale woningen). Diversiteit aan oplossingen voor ons bezit met als doel om de energielasten voor de huurder te beperken op een duurzame wijze (waaronder ook zonnepanelen). - Zie onderdeel 4, met name de rol (en actie) vanuit de vroegsignalering is hier van cruciaal belang. 3. Thuisgevoel, veilig & gehoord - Ondersteunen en faciliteren huurders voor het behoud van vitale wijken en kernen. Onder andere door inzet van de buurtcoach en wooncoach. - Blijven meten kwaliteit via klantonderzoeken. - Inzetten storytelling door en voor huurders. 4. Vangnet - Incassobeleid gericht op het vroegtijdig in contact komen met de huurder. - Intensiveren aandacht samenwerking met schulddienstverlening gemeente, waaronder vroegsignalering in samenspraak met de gemeente (opname in prestatieafspraken over de rapportering). - Inzetten woonbegeleiding (SMO) en inzet

Thema	Toelichting	Beheersing
		budgetcoaching. Proactieve rol en signalering van onze buurt- en wooncoaches. d. Als preventiemaatregel hebben we een signalerende, attenderende en ondersteunende rol om huurders meer regie over de eigen woonlasten (o.a. energie en onderhoud) te laten voeren. 5. Disbalans a. Met de gemeente en overige ontwikkelaars & betrokkenen uitvoering geven om 600 woningen te ontwikkelen (ook opgenomen in prestatieafspraken en blijvende deelname aan de taskforce wonen). b. Zie thema overheid en wetgeving, onderdeel 3 6. Grondposities a. In gesprek met gemeente en projectontwikkelaars om meer strategisch partnerschap aan te gaan (in plaats van per project in onderhandeling te gaan). b. Met gemeente afspraken maken over grondprijzen voor sociale huur (mogelijkheid om als prestatieafpraak op te nemen).
Woningbezit	We hebben een kwalitatief goed woningbezit: uitstekende conditie(score) en lage energie-indexen. Bij zowel nieuwbouw als bestaand bezit staat kwaliteit voorop. Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (woningbezit) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. We hebben een sterke focus op het verduurzamen (aardgasloos en minimaliseren energieverbruik) van woningen. Reputatierisico ligt op de loer	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. Reputatierisico a. Bewoners voorafgaand en tijdens het verduurzamingsproces goed meenemen. Ook na afronding van project regelmatig met de bewoners in gesprek gaan over de ervaringen met hun nieuwe woning. Deze ervaringen nemen we mee bij de volgende projecten.

Thema	Toelichting	Beheersing
	als we niet zorgvuldig omgaan met de bewoners. We hebben de huurdersdeelname nodig om te kunnen (blijven) verduurzamen. 2. Het behoud van deze kwaliteit (zowel financieel als beschikbaarheid) en het in stand houden hiervan wordt sterk bepaald door: - De belasting van nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven met problematieken rondom flora, fauna, pfas en stikstof (zie 'onder overheid en regelgeving'). - Hoge bouwkosten (zie 'financiële positie'). 3. Veranderende wet- en regelgeving en contractvoorwaarden van de energieleveranciers. Het gaat hier om de impact van de wijzigingen in de salderingsregeling en de introductie van de 'terugleveringskosten'. Deze financiële prikkels beperken de initiële vraag van huurders om te verduurzamen.	- Voldoende capaciteit binnen Goed Wonen Gemert om de bewoners van informatie te voorzien. - Storytelling door huurders aan huurders. - Hoofdaanpak bij verduurzamen is vraaggericht verduurzamen waarbij huurders zelf het initiatief nemen. Daarnaast de planmatige verduurzamingsaanpak voorzetten. 2. Kwaliteit in stand houden - Door gemeente opstellen van een SMP (Soorten Management Plan), in prestatieafspraken opnemen als onderwerp. In MRE-verband loopt een initiatief of er draagvlak is en mogelijkheden zijn om dit SMP-collectief op te pakken. - Zie thema 'financiële positie'. 3. In MRE verband afstemming zoeken hoe we dit gezamenlijk kunnen oppakken (inzet van EPV is hierbij ook een onderdeel). Zie daarnaast thema 'overheid en regelgeving' en de beheersingsmaatregel bij onderdeel 1.
Financiële positie	We zijn een financieel gezonde organisatie en dat willen we blijven. Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (goede financiële positie) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. Verdamping opgebouwd (maatschappelijk) kapitaal door: - financiële afroaming vanuit overheid (wat mogelijk versterkt wordt door VPB, ATAD, overdrachtsbelasting); - economische ontwikkelingen, waaronder de rente-	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. Verdamping kapitaal - Door middel van scenario's in de begroting beoordeelt Goed Wonen Gemert wat de impact is op haar vermogenspositie. - Monitoren rente-ontwikkelingen en bespreken in treasury-commissie en waar nodig hierop passend acteren (zonder het hebben van een rente- en beleggingsvisie).

Thema	Toelichting	Beheersing
	ontwikkeling en (mogelijke) belastingdruk; c. hoogte van de bouwkosten bij nieuwbouw als bij onderhoud/verbetering (daar staat tegenover dat we de huren niet kunnen/willen verhogen i.v.m. betaalbaarheid). Onze ketenpartners groeien in omvang, is omvang van GWG nog voldoende voor deze partners; d. inefficiënte inzet van vermogen (slecht rentmeesterschap). e. 'Gedwongen' inzet van kapitaal Goed Wonen Gemert (d.m.v. collegiale lening) in het kader van solidariteit (<i>brief AW 6 juli, maatschappelijk presteren corporaties</i>) 2. Focus op (duurzaamheids)ambitie, i.c.m. voorgaand punt kan impact hebben op onze financiële continuïteit, met mogelijke gevolgen voor onze investeringscapaciteit (nieuwbouw, duurzaamheid). 3. Verlies op toegang tot de kapitaalmarkt (niet meer kunnen lenen). 4. Onvoldoende beheersing van projecten. 5. De huidige marktontwikkelingen (stikstof, flora & fauna, vergunningstracjecten) zorgen voor stagnatie van nieuwbouw- en verduurzamingsactiviteiten. Dit zorgt voor druk op de stabiliteit van de bouwbedrijven.	c. Monitoren fiscale ontwikkelingen en bespreken in fiscale commissie en waar nodig hierop passend acteren. d. (Toe)zicht blijven houden op (financiële) ontwikkelingen d.m.v managementcyclus rondom begroting/meerjarenbegroting – maandelijkse kpi – tussenrapportage – jaarrekening - blijven handhaven. Met Woonst 2.0 zijn prijsafspraken gemaakt met aannemers. In gesprek blijven met ketenpartners. e. Blijven investeren, waarbij we opereren binnen de financiële parameters van het WSW. We zetten ons maatschappelijk vermogen in voor ons bezit in de gemeente Gemert-Bakel. 2. Ambitie a. Middels kasstroomprognoses financierbaarheid blijven toetsen, waarbij treasurycommissie initiërende/bewakende rol heeft. b. In de meerjarenbegroting de investeringen (nieuwbouw/duurzaamheid) opnemen en toetsen aan de gestelde normen. En door middel van scenario's in de begroting inzichtelijk maken wat mogelijke risico's/consequenties zijn. c. Door met ketenpartners samen te werken bieden we continuïteit en een hebben we een transparant inzicht in de prijsontwikkeling. 3. Toegang kapitaalmarkt a. Voldoen aan de parameters van het WSW, als hoeder van de borg (conformereren

Thema	Toelichting	Beheersing
		aan sector). 4. Projectbeheersing - Handelen conform investeringsstatuut en aanbestedingsbeleid . - Monitoren van de projecten (o.a. tussenrapportage). 5. In gesprek blijven met onze ketenpartners.
Medewerkers	Onze medewerkers zijn de kritische succesfactoren die ervoor zorgen dat Goed Wonen haar activiteiten kan verwezenlijken. Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (medewerkers) onderkennen we de onderstaande risico's. - Verdamping van kwalitatieve en professionele organisatie. We zijn kwetsbaar (bij vertrek/pensionering) omdat specialistische werkzaamheden slechts bij 1 functionaris zijn belegd. - Verlaging van de medewerkerstevredenheid. - Medewerkers hebben niet voldoende oog voor de maatschappelijke opgave en de rol die zij daarin vervullen.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). - Kwaliteit en professionaliteit - Ontwikkelperspectieven voor medewerkers aanbieden om werk met passie en bevologenheid te kunnen blijven doen. En medewerkers meer stimuleren tot het centraal stellen van hun eigen ontwikkeling. - Personeelsbeleid met focus op kwalitatieve formatie. En Goed Wonen Gemert heeft een strategisch personeelsplan waarbij rekening wordt gehouden met vertrek en carrièreperspectief van medewerkers. Bij vertrek van key-functionarissen tijdig werving opstarten en de mogelijkheden van samenwerking met collega-corporaties en/of uitbesteden in de overweging meenemen. - Aandacht blijven houden rondom 'het leiding geven aan jezelf, zodat medewerker continu kan werken aan persoonlijke ontwikkeling en leerproces.' - Opstellen van een inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers. - Medewerkerstevredenheid

Thema	Toelichting	Beheersing
		a. Continue aandacht voor balans werk en privé. b. Doorgaan met het vitalogisch programma. 3. We geven invulling aan het thema 'de lerende netwerkorganisatie'.
Belanghouders	Met onze belanghouders (zorg, welzijn, gemeente, collega corporaties) werken we intensief samen aan een gezamenlijk doel: een vitale en leefbare samenleving. Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (relatie met de belanghouders) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. Hebben we dezelfde verwachtingen (inclusief participatie, inzet financiële middelen en snelheid van handelen) rondom het gezamenlijke belang (GW-gemeente-huurders). 2. Verlies van maatschappelijke legitimatie (<i>voor-door-en met wie zijn wij hier op aard?</i>), waarbij imagoschade op de loer ligt. 3. Doordat we steeds meer kwetsbare mensen huisvesten kan de leefbaarheid verminderen (door meer druk op de wijk). Wat bij leefbaarheid ook meespeelt zijn individualisering, verminderende zelfredzaamheid, instroom 'niet-Gemertenaren'. 4. Beleidsmatig vraagstuk rondom ketensamenwerking vs (openbaar) aanbesteden.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. Gezamenlijk belang a. Vaststellen en uitvoeren van de prestatieafspraken (tussen Goed Wonen Gemert-gemeente-huurder+zorgpartijen). b. In gesprek blijven met het Huurdersbelang. 2. Maatschappelijke legitimatie a. Focus op grote DAEB-tak en een flexibele Niet-DAEB tak (8%). b. Evalueren en optimaliseren woonruimteverdeling. c. Actualiseren stakeholdersmanagement en de visie op besturen en toezichthouden hiermee in lijn brengen. 3. Leefbaarheid a. Blijven agenderen van de problematiek in de diverse wijkteams. b. Verdieping geven aan 'langer prettig wonen in de buurt'. Samen met gemeente en andere stakeholders hier invulling aan geven, bijvoorbeeld door het opzetten van voorzorgcirkels. c. Buurtcoach en wooncoach meer zichtbaarheid laten geven in de wijk. 4. Ketensamenwerking beleidsmatig verankeren: a. Handelen conform inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Thema	Toelichting	Beheersing
Overheid en regelgeving	Zoals eerder aangegeven is de gemeente één van onze belanghouders en maakt onderdeel uit van onze overheid(sorganisatie). De overheid legt ons wet- en regelgeving op welke wij opvolgen. Rondom de wet- en regelgeving zien we de volgende risico's. 1. Onduidelijkheden in veranderende regelgeving a. Beperking ondernemersvrijheid. b. Verduurzamings-opgaven Goed Wonen Gemert vs nog onvoldoende concrete invulling rondom dit onderwerp vanuit het Rijk. Bijvoorbeeld EV wetgeving, alternatief aardgas, subsidies, salderingsregeling. c. Algeheel rijksbeleid, impact nieuwe regering op 'versnelling, stagnatie, breuk met verleden'. 2. Extra opdracht overheden (statushouders en arbeidsmigranten). 3. De vergunningentrajecten rondom nieuwbouw en verNOMmen worden steeds meer 'belast' met problematieken rondom flora, fauna, pfas en stikstof, wat leidt tot vertraging in de uitvoering. Daarnaast ervaren we dat vanuit de gemeente de vergunningen niet tijdig gereedkomen (met name rondom (Milheeze, Elsendorp en flexwonen)	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. Wet- en regelgeving op de voet blijven volgen en daar waar nodig tijdig anticiperen, binnen de marges waardoor geen beperkende maatregelen worden opgelegd die de ondernemersvrijheid (verder) beperken. Rondom verduurzaming zal Goed Wonen Gemert tussentijdse evaluaties uitvoeren om 'vervolgkoers' te bepalen en beleidsmatig de koers verankeren (bijvoorbeeld het circulariteitsbeleid). 2. Zie thema 'doelgroep en betaalbaarheid' beheersing 1sub d. 4. Wet- en regelgeving blijven volgen, in overleg blijven met de gemeente rondom onze projecten en daarbij vooraf flora/fauna/pfas/stikstof te betrekken en in besluitvormingsdocumenten en tijdsplanningen rekening mee houden. Zie ook thema 'woningbezit-beheersing sub 2 a' m.b.t. de SMP.
Cultuur	Onze huidige cultuur van openheid, betrouwbaarheid, transparantie en weloverwogen besluiten nemen (bedachtzaamheid) willen we in ere houden. Governance staat hoog op de agenda.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (<i>nummering risico stemt overeen met beheersing</i>). 1. Zorgdragen voor goede communicatie over onze activiteiten

Thema	Toelichting	Beheersing
	Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (cultuur) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. Onze cultuur en werkwijze conflicteert met die van onze stakeholders. Wat we niet willen meemaken is dat er 'schijn van niet integer handelen' of 'verwijt van een regenteske (autoritair, op afstand) houding' ontstaat. 2. Verdwijnen van de bedrijfscultuur: korte communicatie- en beslislijnen, onderling respect, informeel, sfeer, eigen verantwoordelijkheid, pragmatisch ('gewoon doen' binnen de kaders), betrokken, flexibel, nieuwsgierig, transparant, enthousiasme en eigenzinnig.	(open, betrouwbaar, transparant en volledig). Samen met onze stakeholders onderzoeken of en hoe we strategisch partnership (nog) beter vorm kunnen geven. 2. Met elkaar in gesprek blijven, kritisch naar onszelf blijven kijken en verantwoordelijkheden laag in de organisatie blijven hanteren.
Externe ontwikkelingen	1. Cybersecurity wordt in vele risicoanalyses benoemd. Ook een thema wat bij GWG regelmatig onderwerp van gesprek is en waar vele beheersmaatregelen op zijn getroffen. Maar mocht het zich voordoen dan kan de continuïteit/dienstverlening in gevaar komen. 2. Klimaatproblematieken zoals hittestress (en de perceptie daarvan) en wateroverlast (vb. peellandbreuk, ondergelopen kelders) 3. Macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie, economische onrust (o.a. door oorlogen) en rente-onzekerheid.	Onderstaand een aantal beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's: 1 Cybersecurity 1. Firewalls, actuele software, spamfilter; 2. EDR (monitoring van devices/virusscanner); 3. 'Sonicwall': monitoring op het (verdachte) dataverkeer; 4. Wachtwoordenbeleid gekoppeld aan Microsoftproducten en Multi Factor Authentication; 5. (Bijna) volledig in de cloud; 6. Aandacht voor awareness; 7. Cybersecurityverzekering' 8. Read-only back-ups; 9. Certificeringen van Itris Viewpoint (primair pakket). 2 Klimaat Samen met gemeente problematiek onderzoeken, en bij projecten specifiek agenderen. 3 Macro-economie

Thema	Toelichting	Beheersing
		Zie de beheersing bij thema 'financiële positie, verdamping kapitaal'.

Bijlage 2

Kengetallen

BOEKJAAR	2024	2023	2022	2021	2020
GEGEVENS BEZIT					
In exploitatie:					
<i>Woongelegenheden</i>					
1. Huurwoningen	2.884	2.806	2.783	2.779	2.716
2. Eenheden in verzorgingshuizen	68	74	72	69	63
3. Overige woongelegenheden					
Totaal woongelegenheden	2.952	2.880	2.855	2.848	2.779
<i>Niet woongelegenheden</i>					
4. Garages	59	59	59	76	76
5. Parkeerplaatsen	1	1	1	1	1
6. Maatschappelijk vastgoed	10	10	9	10	10
Totaal niet woongelegenheden	70	70	69	87	87
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie (ongewogen)	3.022	2.950	2.924	2.935	2.866
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie (gewogen)	2.984	2.912	2.885	2.883	2.814
In aanbouw:					
1. Huurwoningen	51	83	8		69
2. Eenheden in verzorgingshuizen					
3. Overige woongelegenheden					
4. Garages					
5. Parkeerplaatsen					
6. Maatschappelijk vastgoed					
	51	83	8	0	69
MUTATIES WOONGELEGENHEDEN IN EXPLOITATIE					
1. Aantal opgeleverd	85	8	0	69	0
2. Aantal aangekocht	4	36	11	3	64
3. Aantal verkocht	1	1	1	2	2
4. Aantal gesloopt	16	17	21	0	45
5. Aantal van voorraad naar in exploitatie	0	0	0	0	0
6. Aantal van in exploitatie naar voorraad	0	0	0	0	3
7. Samenvoeging	0	0	1	1	5
Totaal	72	26	-12	69	9
1. Goedkoop	292	370	350	391	365
2. Betaalbaar	2.119	2.190	2.154	2.224	2.028
3. Duur	541	320	351	233	386
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
1. Mutatiegraad	8,9%	5,4%	5,4%	8,5%	5,1%
2. Aanbiedingsgraad					
2. Huurachterstand in % jaarhuur	1,07%	1,01%	0,92%	0,87%	1,06%
3. Huurderving in % jaarhuur	0,7%	1,2%	1,3%	0,9%	0,5%

BOEKJAAR	2024		2023		2022		2021		2020	
KWALITEIT										
1. Kosten niet planmatig onderhoud per verhuureenheid	€	814	€	687	€	624	€	571	€	516
2. Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	€	551	€	587	€	837	€	455	€	434
3. Totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	€	1.365	€	1.274	€	1.461	€	1.026	€	950
PRIJS / KWALITEITSVERHOUDING										
1. Gemiddeld aantal punten WWS		180		169		170		169		171
2. Gemiddelde netto huurprijs	€	605	€	574	€	573	€	562	€	561
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT										
1.A Solvabiliteit op beleidswaarde	%	69	%	66	%	69	%	67	%	62
1.B Solvabiliteit op marktwaarde	%	76	%	76	%	78	%	79	%	78
2. Liquiditeit (current ratio)		1,6		0,4		0,8		0,4		1,4
3. Liquiditeit excl.aflossing komend boekjr		1,9		0,5		1,2		0,6		2,1
4. Rentabiliteit eigen vermogen	%	14,1	%	1,2	%	4,6	%	8,7	%	8,4
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	%	2,1	%	1,8	%	1,9	%	2,1	%	2,0
6. Rentabiliteit totaal vermogen	%	11,7	%	1,7	%	4,2	%	7,7	%	7,2
7. Operationele cash flow per verhuureenheid	€	2.549	€	2.803	€	2.131	€	3.215	€	2.305
8. Werkkapitaal (x € 1.000)	€	3.412	€	-3.730	€	-854	€	-2.305	€	1.836
9. Loan to Value op beleidswaarde	%	27	%	29	%	25	%	28	%	34
10. Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	%	20	%	20	%	17	%	17	%	19
11. ICR		4,51		5,45		4,62		6,51		4,79
12. Discontinuïteit	%	21	%	15	%	15	%	24	%	28
13. Loan to cashflow		15,67		12,02		13,65		8,5		12,5
BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING										
1. Eigen vermogen per verhuureenheid	€	161.024	€	141.727	€	141.346	€	134.882	€	126.235
2. Voorzieningen per verhuureenheid	€	1.326	€	1.858	€	2.432	€	0	€	0
3. Leningen inclusief aflossing komend boekjaar per verhuureenheid	€	39.936	€	33.681	€	29.088	€	27.417	€	28.877
4. Totaal opbrengsten per verhuureenheid	€	7.262	€	7.020	€	7.025	€	6.975	€	6.906
5. Overige bedrijfslasten per verhuureenheid exclusief waardeverandering MVA	€	3.039	€	2.965	€	3.685	€	3.172	€	3.071
6. Jaarresultaat per verhuureenheid	€	22.717	€	1.691	€	6.539	€	11.667	€	10.590
PERSONEELSBEZETTING										
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar afdeling:										
1. Directie		1,1		1,0		1,0		1,0		1,0
2. P&C		2,5		2,7		2,0		2,9		2,9
3. P&O en communicatie		1,6		1,6		1,6		1,6		1,6
4. Secretariaat		0,8		0,8		0,8		0,8		0,8
5. Vastgoed		8,8		9,1		9,7		7,8		8,3
6. Wonen		7,9		8,2		8,4		8,4		9,2
Totaal aantal formatieplaatsen		22,7		23,3		23,5		22,4		23,7
waarvan vacant		0		0		1		1		1
Totaal aantal personeelsleden exclusief vacant		26		28		28		26		28



JAARREKENING

januari – december 2024

1. INHOUDSOPGAVE

1. INHOUDSOPGAVE	84
2. Balans per 31 december 2024	86
3. Winst-en-verliesrekening over 2024	88
4. Kasstroomoverzicht over 2024	89
5. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	90
5.1 Algemeen	90
5.2 Regelgeving	90
5.3 Oordelen en schattingen	90
5.4 Verbindingen	91
5.5 Salderen	92
5.6 Financiële instrumenten	92
5.7 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	92
6. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	94
6.1 Algemeen	94
6.2 Stelselwijziging	94
6.3 Schattingonzekerheid	94
6.4 Presentatiewijzigingen	95
7. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	96
7.1 Vergelijking met voorgaand jaar	96
7.2 Materiële vaste activa	96
7.3 Vastgoedbeleggingen	96
7.4 Financiële activa	104
7.5 Voorraden	105
7.6 Vorderingen	106
7.7 Liquide middelen	106
7.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	106
7.9 Voorzieningen	107
7.10 Financiële passiva	108
8. Grondslagen van resultaatbepaling in jaarrekening	109
8.1 Algemeen	109
9. Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht	114
9.1 Toepassing directe methode	114
9.2 Begrip geldmiddelen	114
9.3 Rubricering van ontvangsten en uitgaven u.h.v. intrest en winstbelasting	114
10. Toelichting op de balans	115
10.1 Materiële vaste activa	115
10.2 Vastgoedbeleggingen	116
10.3 Marktwaaarde	117
10.4 Financiële vaste activa	121
10.5 Voorraden	124
10.6 Vorderingen	125
10.7 Liquide middelen	126
10.8 Eigen vermogen	127
10.9 Voorzieningen	128
10.10 Langlopende schulden	128
10.11 Kortlopende schulden	130
10.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	132
10.13 Financiële instrumenten	132
10.14 Financiële vaste activa	134
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	134
11.1 Rangschikken van posten volgens de functionele indeling	134
11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	134
11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	137
11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	138

11.5	Netto resultaat overige activiteiten.....	139
11.6	Overige organisatiekosten.....	139
11.7	Leefbaarheid	139
11.8	Financiële baten en lasten.....	140
11.9	Belastingen	140
11.10	Bestemming van het resultaat 2024	144
11.11	Gebeurtenissen na balansdatum.....	144
12.	Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB	145
12.1	Gescheiden Balans DAEB per 31 december 2024	145
12.2	Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB over 2024.....	147
12.3	Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB over 2024.....	148
12.4	Gescheiden Balans Niet-DAEB per 31 december 2024.....	149
12.5	Gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024	151
12.6	Gescheiden Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024	152
13.	Verantwoording normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	153
13.1	Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-)commissarissen.....	153
14.	Ondertekening jaarrekening.....	157
14.1	Bestuur.....	157
14.2	Raad van commissarissen	157
15.	Overige gegevens	158
15.1	resultaat bepaling.....	158
15.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	158

Plaatsing energieneutrale huurwagen op De Peij in Gemert (28 mei 2024).



2. Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor winstbestemming in hele euro's)

ACTIVA		BOEKJAAR	BOEKJAAR
OMSCHRIJVING		2024	2023
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.285.812	4.172.156
Vastgoedbeleggingen			
2 DAEB vastgoed in exploitatie	536.802.030		453.486.736
3 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	51.931.767		45.493.455
4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.754.624		22.958.513
5 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.410.558		11.340.118
Totaal materiële vaste activa		615.898.979	533.278.822
Financiële vaste activa			
6 Andere deelnemingen	15.000		15.000
7 Latente belastingvordering(en)	351.080		1.641.677
8 Leningen u/g	18.614		18.614
Totaal financiële vaste activa		384.694	1.675.291
Som der vaste activa		620.569.485	539.126.269
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	197.620		-
10 Overige voorraden	18.166		27.113
Totaal voorraden		215.786	27.113
VORDERINGEN			
11 Huurdebiteuren	221.520		199.451
12 Gemeenten	928.470		118.900
13 Belastingen en premies sociale verzekeringen	218.530		-
14 Overige vorderingen	109.736		133.917
15 Overlopende activa	4.586		-
Totaal vorderingen		1.482.842	452.268
16 LIQUIDE MIDDELEN		7.142.374	1.863.513
Som der vlottende activa		8.841.002	2.342.894
TOTAAL ACTIVA		629.410.487	541.469.163

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor winstbestemming in hele euro's)

P A S S I V A

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
EIGEN VERMOGEN		
17 Herwaardeingsreserve	356.157.890	294.931.958
18 Overige reserves	56.549.989	112.851.701
19 Resultaat boekjaar	67.787.379	4.924.221
Totaal eigen vermogen	480.495.258	412.707.880
VOORZIENINGEN		
20 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.955.596	5.411.084
Totaal voorzieningen	3.955.596	5.411.084
LANGLOPENDE SCHULDEN		
21 Schulden/leningen overheid	-	-
22 Schulden/ leningen kredietinstellingen	118.446.524	96.668.727
23 Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.084.395	20.608.470
Totaal langlopende schulden	139.530.919	117.277.197
KORTLOPENDE SCHULDEN		
24 Schulden aan overheid	-	-
25 Schulden aan kredietinstellingen	722.203	1.409.019
26 Schulden aan leveranciers	2.389.232	2.153.513
27 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.059.882	1.684.623
28 Schulden ter zake van pensioenen	-	24.793
29 Overlopende passiva	1.257.397	801.054
Totaal kortlopende schulden	5.428.714	6.073.002
TOTAAL PASSIVA	629.410.487	541.469.163



3. Winst-en-verliesrekening over 2024

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
30 Huuropbrengsten	20.432.898	19.471.955
31 Opbrengsten servicecontracten	303.905	270.990
32 Lasten servicecontracten	-331.862	-280.123
33 Overheidsbijdragen	90.000	90.000
34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.129.986	-1.147.618
35 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.400.965	-4.110.402
36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.320.350	-1.228.603
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.643.640	13.066.199
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
37 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	751	188.001
38 Verkoopkosten	-12.765	-10.830
39 Toegerekende organisatiekosten	-12.582	-11.867
40 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-68.084	-177.314
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-92.680	-12.010
41 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.078.602	-3.068.282
42 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.731.169	603.362
43 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	320.186	-66.022
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.129.957	-2.530.942
43 Opbrengsten overige activiteiten	768.182	500.130
44 Kosten overige activiteiten	-58.586	-62.833
Netto resultaat overige activiteiten	709.596	437.297
45 Overige organisatiekosten	-1.007.011	-1.157.154
46 Leefbaarheid	-698.733	-558.601
47 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	97.730	32.151
48 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.566.841	-1.859.855
Saldo financiële baten en lasten	-2.469.111	-1.827.704
Resultaat voor belastingen	71.215.658	7.417.085
49 Belastingen	-3.428.279	-2.492.864
Resultaat na belasting	67.787.379	4.924.221

4. Kasstroomoverzicht over 2024

(in hele euro's)

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
Saldo liquide middelen begin boekjaar	1.863.513	2.519.308
Cashflow operationeel		
ontvangsten		
Huur	20.394.093	19.438.633
<u>Zelfstandige huurwoningen</u>	<u>20.014.747</u>	<u>19.066.909</u>
<u>Onzelfstandige huurwoningen</u>	<u>38.143</u>	<u>31.998</u>
<u>Intramuraal</u>	<u>53.907</u>	<u>63.718</u>
<u>Maatschappelijk vastgoed</u>	<u>244.176</u>	<u>243.713</u>
<u>Parkeervoorzieningen</u>	<u>43.120</u>	<u>32.295</u>
Vergoedingen	300.758	270.871
Overheidsontvangsten	90.000	90.000
Overige bedrijfsontvangsten	882.316	514.901
Renteontvangsten	22.709	-
Saldo ingaande kasstromen	21.689.876	20.314.405
uitgaven		
Personeelsuitgaven	-2.041.855	-1.940.504
<u>Lonen en salarissen</u>	<u>-1.597.538</u>	<u>-1.503.984</u>
<u>Sociale lasten</u>	<u>-231.486</u>	<u>-241.202</u>
<u>Pensioenlasten</u>	<u>-212.831</u>	<u>-195.318</u>
Onderhoudsuitgaven	-4.099.867	-3.843.023
Overige bedrijfsuitgaven	-2.702.752	-2.419.412
Renteuitgaven	-2.165.983	-1.834.407
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-84.002	-151.211
Verhuurdersheffing	-	-
Vennootschapsbelasting	-2.804.754	-1.804.787
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-185.273	-159.860
Saldo uitgaande kasstromen	-14.084.486	-12.153.204
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.605.390	8.161.201
Cashflow (des)investeren		
ontvangsten		
ontvangsten verkoop bestaand bezit	750	188.000
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop	-	-
ontvangsten verkoop nieuwbouw	-	-
ontvangsten uit desinvesteringen overig	-	-
ontvangsten uit verkoop grond	1	1
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	751	188.001
uitgaven		
uitgaven nieuwbouw huur	-16.346.583	-10.177.254
uitgaven verbeteringen bestaand bezit	-5.494.569	-1.313.249
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden	-1.208.595	-8.525.676
uitgaven nieuwbouw koop	-	-
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop	-	-
uitgaven sloop	-53.545	-
uitgaven investeringen overig	-342.513	-3.250.912
externe kosten bij verkoop	-12.165	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-23.457.970	-23.267.091
Cashflow Financiële vaste activa		
ontvangsten financiële vaste activa	-	12.229
uitgaven financiële vaste activa	-	-
	-	12.229
Kasstroom uit (des) investeringen	-23.457.219	-23.066.861
Cashflow financieel		
ontvangen nieuwe leningen geborgd	22.500.000	15.586.086
uitgaven aflossingen leningen geborgd	-1.369.310	-1.336.221
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd	-	-
	21.130.690	14.249.865
Saldo liquide middelen eind boekjaar	7.142.374	1.863.513
Mutatie liquide middelen	5.278.861	-655.795

5. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

5.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Statutaire naam van de toegelaten instelling	Stichting Goed Wonen Gemert
Adres	Drossard de la Courtstraat 51 5421 JG Gemert
Postadres	Postbus 82 5420 AB Gemert
Telefoon	0492 - 348888
Fax	0492 - 348800
E-mail	info@goedwonengemert.nl
Website	www.goedwonengemert.nl

Stichting Goed Wonen Gemert is opgericht op 8 april 1960 voor onbepaalde tijd.

Bij Koninklijk Besluit van 9 september 1960 nummer 47, verlengd per 8 december 1980 nummer 9, is Stichting Goed Wonen Gemert toegelaten in de zin van de Woningwet. Zij is uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Stichting Goed Wonen Gemert is ingeschreven onder nummer 17024194 in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel regio Brabant te Eindhoven.

5.2 Regelgeving

Stichting Goed Wonen Gemert heeft de jaarrekening opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT.

5.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Goed Wonen Gemert zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het Niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De belangrijkste oordelen hebben betrekking op het bepalen of en voor welke mate de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van toepassing is voor het bezit van Goed Wonen Gemert

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen hierbij

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 7.3.1

5.4 Verbindingen

Verder heeft Goed Wonen Gemert de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen

- Coöperatie Smart Finance B.A. gevestigd te Utrecht

In 2009 startte Smart Finance de Starters Renteregeling, in samenwerking met enkele woningcorporaties, Achmea Hypotheekbank (FBTO, Woonfonds) en Vereniging Eigen Huis. De deelnemende woningcorporaties hebben zich verenigd in Smart Finance. Voor het daadwerkelijk uitvoeren en verwerken van de starters renteregeling en alle operationele werkzaamheden die hiermee zijn verbonden, is een afzonderlijke rechtspersoon opgericht met de naam Social Finance. De aandelen van Social Finance zijn in zijn geheel in handen van Coöperatie Smart Finance.

Eind 2024 was Goed Wonen Gemert lid van zestien Verenigingen van Eigenaars. In elf hiervan hebben wij een meerderheidsbelang. Wij treden voor de verenigingen niet op als bestuurder en/of administrateur. Hierna volgen per verbinding enkele kengetallen:

VVE	Naam	Statutair vermogen per 31-12-2024 in €	Jaaromzet 2024 in €	Lidmaatschaps- verhouding Goed Wonen Gemert	
101	VVE Goed Wonen voor de School, Bakel	40.007	31.772	90/179	50%
102	VVE Elisabethplaats 15 t/m 55 (Onder-splitsing)	25.275	8.296	53/100	53%
103	VVE Nieuwe Biezen Gemert	123.945	49.760	59/100	59%
104	VVE Nieuwe Biezen 1, Gemert	83.839	61.162	942/2782	34%
106	VVE Elisabethplaats 10-28, Gemert	39.458	8.590	130/150	87%
107	VVE Kerkse diessen/Bernhardstraat	92.067	17.346	54/100	54%
108	VVE D'n Elsenhof, Elsendorp	178.956	40.522	957/1141	84%
109	VVE Mariënborg, Gemert	100.494	87.777	1820/4062	45%
110	VVE De Peperbus, Gemert	141.257	34.360	512/998	51%
111	VVE Groeskuilenstraat, Gemert	159.005	49.613	831/2141	44%
112	VVE Stallingsgarage Ruijschenbergh	115.867	87.282	9/195	5%
113	VVE Kruiseind Hoofdsplitsing	175.660	18.761	85/100+3910/4225	93% 59%

				15/100+40/68	
114	VVE Kruiseind Appartementen	156.958	68.355	3910/4225	93%
115	VVE Kruiseind Parkeerplaatsen	29.253	29.857	40/68	59%
116	VVE Oliemolen	121.077	39.972	2079/2742	76%

Goed Wonen Gemert heeft geen zodanige feitelijke beleidsbepalende invloed op Smart Finance en de VvE's dat deze aangemerkt moet worden als 'groepsmaatschappij'. Smart Finance en de VvE's behoren daarmee niet tot de consolidatiekring van Goed Wonen Gemert.

5.5 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

In de winst-en-verliesrekening vindt geen saldering plaats van opbrengsten en kosten.

5.6 Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de bindende overeenkomst is aangegaan.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

5.7 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Goed Wonen Gemert heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De Niet-DAEB activiteiten van Goed Wonen Gemert zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de Niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van parkeergelegenheden dat onlosmakelijk gekoppeld is aan Niet-DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 11 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de Niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel Niet-DAEB.	<u>Balans:</u> • Vastgoedbeleggingen • Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop • Huurdebiteuren • Voorziening onrendabele investeringen • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden • Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling • Overige waardeverminderingen • Niet-gerealiseerde waardeveranderingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Overheidsontvangsten • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en Niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als Niet-DAEB.	<u>Balans:</u> • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> • Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/Niet-DAEB tak van Goed Wonen Gemert op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ Niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/Niet-DAEB is de verhouding van het aantal DAEB en Niet-DAEB eenheden t.o.v. het totaal aantal eenheden.	<u>Balans:</u> • Overige voorraden • Belastingen en premies sociale verzekeringen • Overlopende passiva • Schulden aan leveranciers <u>Winst-en-verliesrekening:</u> • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten • Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven

6. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

6.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen 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, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

6.2 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2024 is er geen sprake van een stelsel- of schattingswijziging.

6.3 Schattingonzekerheid

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

6.3.1 Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 6.3.

6.3.2 Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Goed Wonen Gemert de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend

2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd

3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.

4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 23,2 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

6.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

7. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

7.2 Materiële vaste activa

7.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Goed Wonen Gemert verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

7.3 Vastgoedbeleggingen

7.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het Niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met (aanvankelijk) een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig

artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Goed Wonen Gemert hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Goed Wonen Gemert een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daardoor heeft Goed Wonen Gemert geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

Goed Wonen Gemert verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 11-10-2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Goed Wonen Gemert als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Goed Wonen Gemert voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is

verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Goed Wonen Gemert richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Goed Wonen Gemert maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.

- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als Niet-DAEB-vastgoed.

Parameters

De volgende disconteringsvoet is conform het handboek modelmatig waarderen 2024, gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Type vastgoed	Disconteringsvoet min. en max.
Woongelegenheden	4,86% - 6,31%
Maatschappelijk onroerend goed	9,74% - 9,89%
Parkeergelegenheden	7,94% - 8,03%
Intramuraal vastgoed	8,67% - 9,51%



Felicitatie Aard Pennings (voorzitter HBGB) door Gerard de Bruijn (penningmeester HBGB) ter ere van zijn 25-jarig jubileum.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters conform het handboek modelmatig waarderen 2024:

(Bedragen in hele euro's)

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW scenario door exploiteren	€1.530- €2.327	€1.530- €2.327	€1.530- €2.327	€1.530- €2.327	€1.530- €2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW scenario uitponden	€878-€1.223	€878-€1.223	€878-€1.223	€878-€1.223	€878-€1.223
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW scenario door exploiteren	€1.405- €2.426	€1.405- €2.426	€1.405- €2.426	€1.405- €2.426	€1.405- €2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW scenario uitponden	€831-€1.405	€831-€1.405	€831-€1.405	€831-€1.405	€831-€1.405
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	4.375	4.375	4.375	4.375	4.375
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	4.375	4.375	4.375	4.375	4.375
Beheerkosten per VHE - EGW	€542,49	€542,49	€542,49	€542,49	€542,49
Beheerkosten per VHE - MGW	€532,33	€532,33	€532,33	€532,33	€532,33
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1229%	0,1229%	0,1229%	0,1229%	0,1229%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde eenheden	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – midden segment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – geliberaliseerde eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9%	9%	9%	9%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m² BVO	€8,91	€8,91	€8,91	€8,91	€8,91
Mutatieonderhoud per m² BVO	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2901%	0,2901%	0,2901%	0,2901%	0,2901%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9%	9%	9%	9%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€67,67	€67,67	€67,67	€67,67	€67,67
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€227,82	€227,82	€227,82	€227,82	€227,82
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€33,83	€33,83	€33,83	€33,83	€33,83
Beheerkosten garagebox per jaar	€46,24	€46,24	€46,24	€46,24	€46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten per eenheid	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99	€643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9%	9%	9%	9%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m² BVO	€11,84	€11,84	€11,84	€11,84	€11,84
Mutatiekosten per m² BVO	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89	€14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1229%	0,1229%	0,1229%	0,1229%	0,1229%

Parameters intramuraal zorgvastgoed, vervolg	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9%	9%	9%	9%



Groot onderhoud Handel (mei 2024).



Bepaling beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

- Uitgaan van het doorexploiteerscenario en geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Goed Wonen Gemert bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Goed Wonen Gemert hanteert in haar beleid een streefhuur van 60% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB woningen. Kamerverhuur heeft een streefhuur van 70%. Voor de Niet-DAEB woningen wordt een streefhuur van 72% gehanteerd met een optopping op minimaal 879,66.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Goed Wonen Gemert en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Goed Wonen Gemert hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten. 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' in de resultatenrekening. Goed Wonen Gemert hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De norm is gebaseerd op een gemiddelde van de jaarrekening 2024 en de eerste 9 begrotingsjaren
 - Hierbij is rekening gehouden met de toegerekende kosten conform de functionele winst-en-verliesrekening 2024
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van maatschappelijk onroerend goed / zorg onroerend goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Jaar	2024	2023
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	60% DAEB 72% Niet-DAEB met optopping op €880,66	60% DAEB 72% Niet-DAEB met optopping op €808,06
Onderhoudsnorm	MJOB	€1.975
Beheerlasten	€799,39	€790
Discontovoet	4,86% - 6,31%	5,10% - 6,44%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie (zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie) afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur &

beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Goed Wonen Gemert heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

7.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs. Hierbij wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen.

7.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Goed Wonen Gemert zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Goed Wonen Gemert rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van de feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

7.4 Financiële activa

7.4.1 Deelnemingen

Goed Wonen Gemert heeft geen deelnemingen met invloed van betekenis. De deelnemingen waarop Goed Wonen Gemert geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

7.4.2 Vorderingen: leningen u/g en overige vorderingen

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

7.4.3 Overige effecten (vast) en vlottende effecten

De vervolgwaardering in de balans vindt plaats tegen reële waarde en de verwerkingswijze van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in het resultaat.

7.4.4 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente (2,04%) bestaat uit de voor Goed Wonen Gemert geldende rente voor langlopende leningen (2,75%) onder aftrek van belasting op basis van het toekomstige effectieve belastingtarief (25,8 %). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, langlopende schulden en afschrijvingspotentieel.

7.4.5 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

7.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Goed Wonen Gemert op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Goed Wonen Gemert de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7.5 Voorraden

7.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt

gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

7.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

7.5.3 Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde op basis van een gemiddelde prijs.

7.6 Vorderingen

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

7.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de (verkrijgings- of vervaardigingsprijs).

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, de verkoopvoorraad en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie, verkoopvoorraad en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

7.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs 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 gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

7.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

7.10 Financiële passiva

7.10.1 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden is er een terugkoopverplichting opgenomen die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

7.10.2 Kortlopende schulden

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

Ondertekening samenwerkingsovereenkomst 'ICT-Platform Oost-Brabant' door corporaties (20 november 2024).



8. Grondslagen van resultaatbepaling in jaarrekening

8.1 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.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Goed Wonen Gemert naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Goed Wonen Gemert. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Deze verdeelsleutels zijn gebaseerd op basis van het aantal uren dat medewerkers besteden aan de verschillende activiteiten in de functionele winst-en-verliesrekening.

8.1.1 Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

8.1.2 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

8.1.3 Opbrengsten servicecontracten

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

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

8.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de overige overheidsbijdragen opgenomen. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

8.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

8.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief. Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

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

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

8.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

8.1.8 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.1.9 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

8.1.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

8.1.11 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

8.1.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaaarde) gewaardeerde vastgoed in exploitatie. Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

8.1.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Hieronder wordt de waardevermindering of -vermeerdering van VOV-vastgoed verantwoord.

8.1.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Hieronder worden afwaarderingsverliezen en herwaarderings op voorraden (koopwoningen gereed en in ontwikkeling, teruggekocht VOV-vastgoed bestemd voor verkoop) verantwoord.

8.1.15 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

8.1.16 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, leergeld, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, et cetera.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

8.1.17 Financiële baten en lasten

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

8.1.18 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Goed Wonen Gemert heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De Belastingdienst heeft in november 2022 de VSO2 opgezegd. Vanaf 2023 is de VSO2 dan ook niet meer geldend.

Goed Wonen Gemert heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

8.1.19 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Goed Wonen Gemert. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs.

8.1.20 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel. Deze is opgesteld door te kijken naar het aantal FTE per activiteit (gekeken is naar de verschillende functies bij Goed Wonen Gemert en de activiteiten die zij verrichten). Aan de hand hiervan is aan elke FTE en dus activiteit een evenredig deel van de overige bedrijfskosten toegekend.

8.1.21 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

8.1.22 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

8.1.23 Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Stichting Goed Wonen Gemert.
- Stichting Goed Wonen Gemert is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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

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

9. Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

9.1 Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

9.2 Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

9.3 Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en winstbelasting

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

10. Toelichting op de balans

De belangrijkste posten van de balans worden hieronder toegelicht.

10.1 Materiële vaste activa

10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(in hele euro's)

VASTE ACTIVA

	2024
Materiële vaste activa	
1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.285.812
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
1 januari	
Aanschafwaarde	5.612.971
Cumulatieve afschrijvingen	-1.440.815
Waarde 1 januari 2024	4.172.156
Mutaties	
Investeringsen	360.802
Desinvesteringen	-47.210
Desinvestering cum.afschr	42.210
Afschrijvingen (excl des)	-242.146
Totaal mutaties	113.656
 Aanschafwaarde	 5.926.562
Cumulatieve afschrijvingen	-1.640.751
Waarde 31 december 2024	4.285.812

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Automatisering: 3,5 of 7 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

De investeringen 2024 komen voort uit pc-hardware, mobiele telefoons, inventaris en de verbouwing van ons kantoor.

10.2 Vastgoedbeleggingen

(in hele euro's)

	2024	2023
2 DAEB vastgoed in exploitatie	536.802.030	453.486.736
3 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	51.931.767	45.493.455
4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.754.624	22.958.513
5 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.410.558	11.340.118
	<u>615.898.979</u>	<u>533.278.822</u>

Het verloop van deze posten is als volgt:

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari :			
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	202.752.691	25.766.462	228.519.153
Cumulatieve herwaarderings	257.304.702	20.118.207	277.422.909
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-6.570.658	-391.214	-6.961.872
Boekwaarde per 1 januari 2023	453.486.736	45.493.455	498.980.190
Mutaties:			
Opleveringen DAEB vastgoed	24.070.880	-	24.070.880
Waardeverminderingen oplevering DAEB vastgoed	-2.985.265	-	-2.985.265
Aankopen	-	-	-
Investerings, uitgaven na eerste verwerking	6.605.286	261.630	6.866.916
Sloop	-185.401	-	-185.401
Herwaardering sloop	-1.396.541	-	-1.396.541
Afwaardering sloop	-	-	-
Verkoop	-35.140	-	-35.140
Herwaardering verkoop	-230.564	-	-230.564
Herclassificatie van en naar DAEB vastgoed	-	-	-
Afwaardering herclassificatie van en naar DAEB vastgoed	-	-	-
Herclassificatie naar voorraad koop	-	-	-
Herwaardering herclassificatie naar voorraad koop	-	-	-
Herclassificatie van koopgarant	444.685	-	444.685
Herwaardering van koopgarant	486.992	-	486.992
Herwaardering	55.179.838	5.947.872	61.127.710
Waardeverminderingen	-668.111	-12.784	-680.895
Terugneming waardeverminderingen	1.855.157	241.594	2.096.751
Totaal van de mutaties	83.315.295	6.438.312	89.753.607
Stand 31 december :			
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	233.653.001	26.028.092	259.681.093
Cumulatieve herwaarderings	311.517.906	26.066.079	337.583.985
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-8.368.877	-162.404	-8.531.281
Boekwaarde	536.802.030	51.931.767	588.733.797

In 2024 zijn drie woningen teruggekocht uit koopgarant en in exploitatie is genomen. Daarnaast is er één woning uit de exploitatie gehaald en op voorraad verkopen gezet. Hiernaast is er één woning aangekocht.

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.756 (2023: 2.684) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 266 (2023: 266) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikking ontvangen in 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 699.934 duizend (2023: € 657.031 duizend).

10.3 Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

10.3.1 Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarden per 1 januari 2024	453.486.736	45.493.455
Voorraadmutaties		
Sloop/verkoop	-1.819.394	-
Nieuwbouw/aankoop	22.229.148	-
Overige	287.358	-
Objectgegevens		
Contractgegevens	109.703	-
WOZ-waarde	7.349.611	1.060.873
Mutatiekans	-3.103.601	-22.996
Contractuur en leegstand	9.552.354	691.576
Maximale huur	2.612.519	-31.210
Complexindeling	-108.279	-24.357
Basisgegevens en oppervlakte	909.529	26.808
Parameterwijzigingen		
Methodische wijzigingen	10.659.879	977.360
Validatie markthuurst en disconteringsvoet	42.323.402	3.950.618
Marktonwikkelingen	-7.686.933	-190.358
Boekwaarde per 31 december 2024	536.802.030	51.931.767

Goed Wonen Gemert heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden 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 marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

10.3.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 434,9 miljoen (2023: € 336,4 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2024 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde per 31 december 2024	536.802.047	51.931.763
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-16.537.858	-2.033.007
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-201.233.200	-9.736.923
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Goed Wonen Gemert	-13.675.311	125.013
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer	13.647.395	1.656.061
Aanpassing disconteringsvoet	70.425.833	3.507.155
Totaal aanpassingen	-147.373.141	-6.481.701
Beleidswaarde per 31 december 2024	389.428.906	45.450.062

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van ons beleid. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van ons beleid. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. Er wordt uitgegaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Goed Wonen Gemert hanteert in haar beleid een streefhuur van 60% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB woningen. Kamerverhuur heeft een streefhuur van 70%. De Niet-DAEB woningen hebben een streefhuur van 72% opgetopt naar € 879,66 (prijsspeil 2024).
4. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Goed Wonen Gemert hanteert hierbij een gemiddelde onderhoudsnorm van € 1.983 per vhe, gebaseerd op de jaarrekening 2024 en de eerste 14 begrotingsjaren.
5. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid voor de restant levensduur van de vhe's. Goed Wonen Gemert hanteert hierbij een gemiddelde beheernorm van € 799 gebaseerd op de jaarrekening 2024 en de eerste 9 begrotingsjaren.
6. Het inrekenen van een sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

Hieronder is het effect op de beleidswaarde opgenomen, bij aanpassing van verschillende parameters.

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand + € 25,-	4,33%
Streefhuur per maand - € 25,-	-4,38%
Onderhoudsnorm + € 100,-	-2,70%
Onderhoudsnorm - € 100,-	2,70%
Beheernorm + € 50,-	-1,32%
Beheernorm - € 50,-	1,32%

Verstreckte zekerheden

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

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

10.3.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand 1 januari :		
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	5.449.465	17.854.292
Cumulatieve herwaarderings	17.509.048	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-6.514.174
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>22.958.513</u>	<u>11.340.118</u>
Mutaties:		
Herwaardering aankoop	-	-
Investerings	-	14.936.876
Herclassificatie van en naar DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-
Herclassificatie naar onderhanden projecten	-	-
Herclassificatie naar voorraad koop	-	-
Herwaardering naar voorraad koop	-	-
Herclassificatie van en naar in exploitatie	-101.290	-24.070.880
Afwaardering van en naar in exploitatie	-	2.811.786
Herwaardering van en naar in exploitatie	-486.992	-
Herclassificatie van de voorziening	-	-1.455.489
Overboeking grondwaarde sloop	-	185.401
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-337.254
Herwaardering	1.384.393	-
Totaal van de mutaties	<u>796.111</u>	<u>-7.929.559</u>
Stand 31 december :		
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	5.348.175	8.905.689
Cumulatieve herwaarderings	18.406.449	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-5.495.131
Boekwaarde	<u>23.754.624</u>	<u>3.410.558</u>

Het verloop van het aantal woningen in de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Aantal eenheden 1 januari	123	127
Verkopen boekjaar		
Aankopen boekjaar		
Terugkopen boekjaar	3	4
Aantal eenheden 31 december	120	123

10.4 Financiële vaste activa

10.4.1 Andere deelnemingen

6 Andere deelnemingen

	Boekwaarde 1-1-2024	Aan-/verkoop	Resultaat / dividend deelneming	Boekwaarde 31-12-2024
Coöperatie Smart Finance B.A.	15.000	-	-	15.000
Totaal boekwaarde	15.000	-	-	15.000

Sleuteloverdracht 6 woningen Barbara van Berlostraat, Gemert (februari 2024).



10.4.2 Latente belastingvorderingen

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

(in hele euro's)

7 Latente belastingvordering(en)

	2024	2023
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen contante waarde	351.080	1.641.677
Boekwaarde 31 december	<u>351.080</u>	<u>1.641.677</u>
Latentie Disagio leningen		
Boekwaarde 1 januari	2.200	4.368
Opboekingen ten gunste van het resultaat	-	0
Onttrekkingen	-2.200	-2.168
Afboekingen ten laste van het resultaat	-	-
Boekwaarde 31 december	<u>-</u>	<u>2.200</u>
Latentie verkoopwoningen		
Boekwaarde 1 januari	7.042	7.132
Dotaties ten laste van het resultaat	5.174	-
Onttrekkingen	-	-90
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Boekwaarde 31 december	<u>12.216</u>	<u>7.042</u>
Latentie afschrijvingen		
Boekwaarde 1 januari	1.632.435	1.659.520
Dotaties ten laste van het resultaat	-	170.397
Onttrekkingen	-1.293.571	-197.482
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Boekwaarde 31 december	<u>338.864</u>	<u>1.632.435</u>
Latentie verrekenbare verliezen		
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	-
Onttrekkingen	-	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-	-
Boekwaarde 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a Vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.
- b Vastgoed in exploitatie: sloop binnen vijf jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop.

- Aangezien Goed Wonen Gemert enkel vervangende nieuwbouw pleegt bij sloopwoningen is er geen latentie opgenomen.
- c Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop binnen 10 jaar
Het verschil in de waardering commercieel en fiscaal zal binnen een afzienbare periode worden gerealiseerd. In de berekening is voor de woningen die zijn aangewezen om te verkopen een latentie gevormd. Hiertoe is 25% van het waarderingsverschil contant gemaakt tegen een discontovoet.
- d Afschrijvingspotentieel
Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde die van tijdelijke aard is vanwege afschrijvingen. Als de fiscale boekwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde en de fiscale bodemwaarde nog niet is bereikt en de fiscale bodemwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde wordt er een latentie gevormd.
- e Verkoop woningen onder VOV
Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.
- f Leningen o/g en u/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk - vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Goed Wonen Gemert een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2024 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.
- Het vormen van een coronareserve

Goed Wonen Gemert volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

10.4.3 Leningen u/g

(in hele euro's)

	2024	2023
Stand 1 januari	18.614	30.843
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-	-12.229
Waardeveranderingen	-	-
Stand 31 december	18.614	18.614

Starters renteregeling

Met de Starters renteregeling wordt, via Social Finance N.V. (samenwerkingsverband van deelnemende woningcorporaties), gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente voorgesloten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De post is in afbouw omdat Social Finance is gestopt met het aanbieden van de startersrenteregeling. Eind 2024 liep er nog één renteregeling.

10.5 Voorraden

(in hele euro's)

	2024	2023
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	197.620	-
10 Overige voorraden	18.166	27.113
	215.786	27.113

10.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Eind 2024 staat er één woning op de voorraad bestemd voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor verkoop

	Aantal	Boekwaarde	Boekwaarde
Sociaal vastgoed: woningen	1	197.620	-
		197.620	-

10.5.2 Overige voorraden

(in hele euro's)

	2024	2023
Voorraad panelen	18.166	27.113
	18.166	27.113

De voorraad zonnepanelen is gewaardeerd tegen de gemiddelde inkoopprijs.

10.6 Vorderingen

(in hele euro's)

		2024	2023
11	Huurdebiteuren	221.520	199.451
12	Gemeenten	928.470	118.900
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	218.530	-
14	Overige vorderingen	109.736	133.917
15	Overlopende activa	4.586	-
		<u>1.482.842</u>	<u>452.268</u>

10.6.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:
(in hele euro's)

Huurdebiteuren			
De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:			
11		2024	2023
	Zittende huurders	163.853	181.143
	Vertrokken huurders	<u>220.798</u>	<u>134.743</u>
		384.651	315.886
	Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-163.131</u>	<u>-116.435</u>
		<u>221.520</u>	<u>199.451</u>
Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:			
		2024	2023
	Stand 1 januari	-116.435	-129.738
	Onttrekking	579	46.046
	Dotatie	-47.275	-32.743
	Vrijval	-	-
	Stand 31 december	<u>-163.131</u>	<u>-116.435</u>

Eind 2024 bedraagt de huurvordering na aftrek van de voorziening dubieuze debiteuren 1,01% van de huuropbrengsten (2023: 1,01%).

10.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

		2024	2023
13	Te vorderingen vennootschapsbelasting van het boekjaar	218.530	-
	Premies sociale verzekering	-	-
	Pensioenpremie	-	-
		<u>218.530</u>	<u>-</u>

10.6.3 Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

	2024	2023
14 Overige vorderingen	109.736	133.917
	<u>109.736</u>	<u>133.917</u>

10.6.4 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

Overlopende activa	2024	2023
15 Afrekening servicekosten	4.519	-
Overig	67	-
	<u>4.586</u>	<u>-</u>

10.7 Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

	2024	2023
16 Rekening-courant	2.692.374	113.513
Spaarrekening	4.450.000	1.750.000
	<u>7.142.374</u>	<u>1.863.513</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Goed Wonen Gemert.

10.8 Eigen vermogen

10.8.1 Herwaarderingsreserve, overige reserves en resultaat boekjaar

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in hele euro's)

	2024	2023
17 Herwaarderingsreserve	356.157.890	294.931.958
18 Overige reserves	56.549.989	112.851.701
19 Resultaat boekjaar	67.787.379	4.924.221
	480.495.258	412.707.880

De specificatie van de herwaarderingsreserve (het niet gerealiseerde eigen vermogen) is als volgt:

(in hele euro's)

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Herwaarderingsre serve voorraad koop woningen	Totaal
Stand 1 januari 2023	256.091.813	20.364.748	18.015.169	-	294.471.730
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	-176.536	-	-	-	-176.536
Relaisatie herwaardering a.g.v. sloop	-2.369.269	-	-	-	-2.369.269
Toename door aankoop koopgarantwoning	-	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	3.268.252	-295.621	33.402	-	3.006.033
Afname a.g.v. daling marktwaarde	-	-	-	-	-
Herclassificatie	490.442	49.081	-539.523	-	-
Oplevering nieuwbouw					
Stand 31 december 2023	257.304.702	20.118.208	17.509.048	-	294.931.958
Stand 1 januari 2024	257.304.702	20.118.207	17.509.048	-	294.931.957
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	-	-	-	-	-
Relaisatie herwaardering a.g.v. sloop	-1.459.649	-	-	-	-1.459.649
Toename door aankoop koopgarantwoning	-	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	55.179.838	5.947.872	1.384.393	-	62.512.103
Afname a.g.v. daling marktwaarde	-	-	-	-	-
Herclassificatie	319.536	-	-486.992	167.456	-
Oplevering nieuwbouw	173.479				173.479
Stand 31 december 2024	311.517.906	26.066.079	18.406.449	167.456	356.157.890

De specificatie van het gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

(in hele euro's)

	2024	2023
Stand 1 januari	112.851.701	94.446.431
Oplevering nieuwbouw	-173.479	-
Afname als gevolg van stijging marktwaarde	-62.512.103	-3.006.033
Realisatie herwaardering als gevolg van verkoop	-	176.536
Realisatie herwaardering als gevolg van sloop	1.459.649	2.369.269
Resultaat voorgaand boekjaar	4.924.221	18.865.498
Stand 31 december	56.549.989	112.851.701

10.9 Voorzieningen

10.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

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

(in hele euro's)

	2024	2023
20 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		
Stand 1 januari	5.411.084	7.016.935
Toevoegingen	337.254	3.178.049
Onttrekking	-1.792.742	-4.783.900
Stand 31 december	3.955.596	5.411.084

De voorziening onrendabele investeringen 2024 is gevormd voor de projecten Gerarduskerk, Drossard de la Courtstraat, Roessel, Johannes Keijzershof, Herelaef Bakel en Vogelweide.

10.10 Langlopende schulden

(in hele euro's)

	Gemiddelde rente	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
2024					
21 Schulden/leningen overheid	0,0%	-	-	-	-
22 Schulden/ leningen kredietinstellingen	2,8%	2.080.880	113.446.524	5.000.000	118.446.524
23 Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	-	-	-
					21.084.395
		2.080.880	113.446.524	5.000.000	139.530.919
2023					
21 Schulden/leningen overheid	0,0%	-	-	-	-
22 Schulden/ leningen kredietinstellingen	2,7%	1.706.051	91.668.727	5.000.000	96.668.727
23 Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	-	-	-
					20.608.470
		1.706.051	91.668.727	5.000.000	117.277.197

In 2024 zijn er 4 nieuwe leningen afgesloten. Er zijn met BNG 2 nieuwe lening afgesloten. Eén lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 3,29% voor een periode van 40 jaar en één lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 2,979 voor een periode van 8 jaar. Met NWB zijn 2 nieuwe leningen afgesloten. Een lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 3,12% voor een periode van 27 jaar, en een lening van € 7,5 miljoen met een rentepercentage van 2,98% voor een periode van 10 jaar.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt € 121.501.000 (2023: € 94.289.000).

10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van schulden overheid en kredietinstellingen is als volgt:

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1 januari 2024	-	96.668.727	96.668.727
Nieuwe leningen	-	22.500.000	22.500.000
Overheveling naar leningen kredietinstellingen voorgaand jaar	-	1.409.019	1.409.019
Overheveling naar leningen kredietinstellingen	-	-722.203	-722.203
Aflossingen	-	-1.369.310	-1.369.310
Vrijval agio leningen	-	-39.709	-39.709
Stand 31 december 2024	-	118.446.524	118.446.524

Het agio op de leningen bestaat uit een agio door de leningruil Vestia (2021) waarbij een lening met een marktconforme rente is geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. En de leningovername van Mooiland (2023). Het agio valt jaarlijks (via de effectieve rentemethode) vrij over de resterende looptijd van de overgenomen leningen.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 117,8 mln. (2023: € 99,5 mln.) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Goed Wonen Gemert zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie voor de gehele portefeuille niet zonder toestemming te bezwaren.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe methode.

10.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

(in hele euro's)

	2024	2023
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.501.900	14.998.550
Waardeverminderingen/vermeerderingen	6.106.570	6.282.915
	<u>20.608.470</u>	<u>21.281.465</u>
Mutaties		
Aankoop woningen	-	-
Verkochte woningen	-221.482	-275.768
Teruggekochte woningen	-366.800	-496.650
Opwaarderingen	1.064.207	99.423
Afwaarderingen	-	-
	<u>475.925</u>	<u>-672.995</u>
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.135.100	14.501.900
waardeverminderingen/vermeerderingen	6.949.295	6.106.570
	<u>21.084.395</u>	<u>20.608.470</u>

10.11 Kortlopende schulden

(in hele euro's)

KORTLOPENDE SCHULDEN		2024	2023
24	Schulden aan overheid	-	-
25	Schulden aan kredietinstellingen	722.203	1.409.019
26	Schulden aan leveranciers	2.389.232	2.153.513
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.059.882	1.684.623
28	Schulden ter zake van pensioenen	-	24.793
29	Overlopende passiva	1.257.397	801.054
		5.428.714	6.073.002

10.11.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De specificatie van de schulden aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

(in hele euro's)

Schulden aan kredietinstellingen		2024	2023
24	Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	-	-
25	Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	722.203	1.409.019
		722.203	1.409.019

Zekerheden

Door de huisbankier is aan Goed Wonen Gemert een rekening-courantkredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen. Hier is ultimo 2024 geen gebruik van gemaakt.

10.11.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie van de belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

(in hele euro's)

		2024	2023
27	Verschuldigde vennootschapsbelasting	-	448.542
	Loonbelasting	74.726	54.022
	Omzetbelasting	985.156	1.182.059
		1.059.882	1.684.623

10.11.3 Overlopende passiva

De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:

(in hele euro's)

Overlopende passiva		2024		2023	
		Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
29	Nog te betalen rente op leningen	948.850	-	501.842	-
	Nog te betalen onderhoudskosten	-	-	-	-
	Aangegane verplichtingen	-	-	-	-
	Reservering vakantiedagen en overuren	74.573	-	75.639	-
	Reservering gratificatie	1.329	-	-	-
	Persoonlijk ontwikkelingsbudget	69.564	69.564	71.492	71.492
	Diverse te betalen kosten	-	-	12.618	-
	Voorstand vertrokken en huidige huurders	163.081	-	139.463	-
		1.257.397	69.564	801.054	71.492

Lunchwandeling langs (deel) bezit Woonmeij tijdens Talentmanagementprogramma Expeditie Loopbaan 2024/2025. In deze groep nemen collega's Wendy (blauwe jurk) en Stephanie (zwart shirt) deel.



10.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Heffing saneringsfonds

Goed Wonen Gemert zal de komende tien jaren naar verwachting geen gelden afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Er is geen saneringsheffing geheven over 2024 (2023: € 0).

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Goed Wonen Gemert een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Goed Wonen Gemert opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 30.192) en het gecommiteerde obligo 3,694%. Het maximumbedrag van de lening bedraagt € 2.644.000 per 31 december 2024 (€ 2.252.000 per 31 december 2023).

Goed Wonen Gemert zal de komende tien jaren naar verwachting in totaal € 3.924.334 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen, dient Goed Wonen Gemert het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Goed Wonen Gemert verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Investeringsverplichtingen

Met betrekking tot nieuwbouw en aankoop van woningen zijn er verplichtingen aangegaan van € 17.905.320. In 2025 en 2026 worden verschillende projecten opgeleverd en zal aan de verplichtingen voldaan worden.

Verder zijn er met betrekking tot het verduurzamen van woningen verplichtingen aangegaan van € 591.318.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 is Goed Wonen Gemert onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 108.097, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.13 Financiële instrumenten

10.13.1 Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

10.13.2 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Goed Wonen Gemert, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Goed Wonen Gemert is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Goed Wonen Gemert zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Goed Wonen Gemert om deze risico's te beperken is als volgt.

10.13.3 Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Goed Wonen Gemert kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Goed Wonen Gemert maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de corporatie enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Voor Goed Wonen Gemert is het risico inzake huurdebiteuren beperkt. Ondanks deze situatie is hiervoor een voorziening getroffen.

10.13.4 Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Goed Wonen Gemert over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Goed Wonen Gemert aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een kredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 1,0 miljoen.

10.13.5 Renterisico (kasstroomrisico's)

Goed Wonen Gemert loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele hoofdsom loopt Goed Wonen Gemert risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

10.13.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Goed Wonen Gemert loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in hele euro's):

Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-
1 - 5 jaar	-	5.000.000	-	5.000.000
6 - 10 jaar	18.727.742	515.048	-	19.242.790
11 - 15 jaar	-	-	1.515.513	1.515.513
16 - 20 jaar	17.773.333	-	-	17.773.333
> 20 jaar	33.500.000	30.000.000	12.137.090	75.637.090
	70.001.076	35.515.048	13.652.603	119.168.727

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,8% (2023: 2,7%). De duration van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 18,42 jaar (2023: 19,37)

10.13.7 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille voor zover dit mogelijk is.

10.13.8 Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Goed Wonen Gemert het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

10.14 Financiële vaste activa

Aangenomen wordt dat marktwaarde gelijk is aan de verkrijgingsprijs voor de deelneming en de lening u/g. De marktwaarde van de deelnemingen bedraagt € 15.000. De marktwaarde van de lening u/g is € 14.451 (2023 € 13.775). De waarde van de latente belastingvorderingen (€ 351.080) is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde. Deze waarde geeft de contante waarde van toekomstige kasstromen weer tegen de rentecurve van 31-12-2024 waarbij uitgegaan is van het meest ongunstige scenario.

10.14.1 Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de waarde in het economisch verkeer.

10.14.2 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De marktwaarde van deze post bedraagt € 121.501.000. Deze waarde geeft de contante waarde van toekomstige kasstromen weer.

11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

11.1 Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld.

11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.2.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

(in hele euro's)

30 Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	18.274.052	17.439.985
Intramuraal DAEB	153.173	194.723
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.830.343	1.719.555
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	269.101	318.943
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	43.171	41.571
	<u>20.569.840</u>	<u>19.714.777</u>
Huurderving wegens leegstand	-136.942	-242.822
	<u>20.432.898</u>	<u>19.471.955</u>

Huurverhoging 2024:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 is voor de meeste huren een huurverhoging van 5,3% doorgevoerd. Huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum kregen een huurverlaging.

11.2.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie van de opbrengsten servicecontracten is als volgt:

(in hele euro's)

31 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	316.216	280.778
Huurderving wegens leegstand	-12.311	-9.788
Totaal vergoedingen	<u>303.905</u>	<u>270.990</u>

11.2.3 Lasten servicecontracten

De specificatie van de lasten servicecontracten is als volgt:

(in hele euro's)

32 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Warmtevoorziening	-1.322	-555
Electraverbruik	-79.953	-45.894
Gasverbruik	-11.138	-20.448
Waternverbruik gemeenschappelijk	-13.094	-12.823
Gas/Elektraverbruik gemeenschappelijk	-14.566	-16.137
Huismeester	0	-372
Alarmtelefoon lift	-6.537	-6.498
Inboedelverzekering	0	-138
CV onderhoud	-106.388	-88.190
Witgoed	0	3
Omzet tv en internet	0	-1.260
Lampen vervangen	0	-1.570
onr.zaak belasting	-288	-4.312
Overige lasten servicecontracten	-98.577	-81.929
Totaal servicecontracten	-331.862	-280.123

11.2.4 Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen bestaat uit een exploitatiebijdrage van de gemeente Gemert-Bakel ten behoeve van de exploitatie van de woonwagenlocaties (in 2024 en 2023 voor € 90.000,-). Deze bijdragen wordt jaarlijks ontvangen t/m 2046.

(in hele euro's)

33 Overheidsbijdragen

	2024	2023
Exploitatiebijdragen	90.000	90.000
Totaal overheidsbijdragen	90.000	90.000

11.2.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie van de lasten verhuur en beheeractiviteiten is als volgt:

(in hele euro's)

34 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-565.826	-635.184
Toegerekende overige organisatiekosten	-490.820	-484.998
Toegerekende opbrengsten	25.466	35.645
Toegerekende afschrijvingen	-98.806	-63.081
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.129.986	-1.147.618

11.2.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de lasten onderhoudsactiviteiten is als volgt:

(in hele euro's)

35 Onderhoudslasten

	2024	2023
Klachtenonderhoud	-703.187	-667.619
Mutatieonderhoud	-457.383	-324.586
Periodiek onderhoud	-400.094	-249.308
CV aanleg / onderhoud	-810.205	-709.836
Planmatig onderhoud	-1.643.280	-1.709.850
Overig onderhoud	-19.262	-9.725
Toegerekende personeelskosten	-281.977	-307.048
Toegerekende afschrijvingen	-36.226	-24.205
Toegerekende overige organisatiekosten	-132.887	-149.678
Toegerekende opbrengsten	83.536	41.453
Totaal lasten onderhoud	-4.400.965	-4.110.402

11.2.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit is als volgt:

(in hele euro's)

36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen en verzekeringen	-1.282.421	-1.218.445
Contributie Aedes en verhuurderbijdrage	-37.929	-10.158
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.320.350	-1.228.603

11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De specificatie van het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille is als volgt:

(in hele euro's)

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
37 Verkoopopbrengst verkoopportefeuille	751	188.001
38 Verkoopkosten	-12.765	-10.830
39 Toegerekende organisatiekosten	-12.582	-11.867
40 Boekwaarde woningen	-68.084	-177.314
Totaal netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-92.680	-12.010

In 2024 is één woonwagen verkocht, welke door ons wordt vervangen door een nieuwe woonwagen (2023: 1 woning).

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt:

(in hele euro's)

41 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Afwaardering wegens onrendabel deel DAEB vastgoed in ontwikkeling	-337.254	-3.178.049
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-680.895	-1.469.000
Terugneming waardevermindering vastgoed in exploitatie	2.096.751	1.578.767
Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	1.078.602	-3.068.282

De afwaardering wegens onrendabel deel DAEB vastgoed in ontwikkeling betreft de onrendabele top van de projecten Gerarduskerk, Drossard de la Courtstraat, Roessel, Johannes Keijzershof, Herelaef Bakel en Vogelweide.

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt:

(in hele euro's)

42 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Stijging waarde vastgoed in exploitatie	59.731.169	603.362
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.731.169	603.362

11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

De specificatie van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV is als volgt:

(in hele euro's)

43 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2024	2023
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	1.384.393	33.402
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen verkocht ond	-1.064.207	-99.424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	320.186	-66.022

11.5 Netto resultaat overige activiteiten

De specificatie van het netto resultaat overige activiteiten is als volgt:

(in hele euro's)

Netto resultaat overige activiteiten

	2024	2023
43 Overige bedrijfsopbrengsten	768.182	500.130
44 Toegerekende personeelskosten	-18.839	-19.826
Toegerekende overige organisatiekosten	-39.747	-43.007
Totaal netto resultaat overige activiteiten	709.596	437.297

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de ontvangsten van EPV (energieprestatie-vergoeding), bijdrage zonnepanelen en het uitlenen van het personeel. Daarnaast wordt dakoppervlak verhuurd voor een antenne. In de toegerekende kosten zit tevens de lasten voor het huurdersonderhoud opgenomen.

11.6 Overige organisatiekosten

De specificatie van de overige organisatiekosten zijn als volgt:

(in hele euro's)

45 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-571.250	-621.607
Toegerekende overige organisatiekosten	-381.416	-486.407
Toegerekende afschrijvingen	-54.345	-49.140
Totaal overige organisatiekosten	-1.007.011	-1.157.154

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de controlekosten van governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie en ondernemingsraad.

11.7 Leefbaarheid

De specificatie van de overige organisatiekosten zijn als volgt:

(in hele euro's)

46 Leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-88.030	-67.707
Toegerekende overige organisatiekosten	-210.298	-158.162
Personeelskosten toe te rekenen aan leefbaarheid	-400.405	-332.732
Totaal leefbaarheid	-698.733	-558.601

11.8 Financiële baten en lasten

11.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De specificatie van de andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten is als volgt:

(in hele euro's)

47 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente liquide middelen	97.730	32.151
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	97.730	32.151

11.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

De specificatie van de rentelasten en soortgelijke kosten is als volgt:

(in hele euro's)

48 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente schulden/leningen overheid	0	0
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.527.887	-1.813.084
Provisie en kosten betalingsverkeer	-38.954	-46.771
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.566.841	-1.859.855

11.9 Belastingen

De specificatie van de belastingen is als volgt:

(in hele euro's)

49 Belastingen

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	-2.141.470	-2.484.370
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	3.788	20.849
Mutatie latente belastingen	-1.290.597	-29.343
Overige mutaties		
Totaal belastingbaten en -lasten	-3.428.279	-2.492.864

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 (Vaststellingsovereenkomst I en II). 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. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Goed Wonen Gemert 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.

Fiscale winsten kunnen niet meer worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk t.o.v. het commercieel resultaat bedraagt 4,8% voor 2024 (33,6% in 2023) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor belasting	71.215.658	7.417.085
Actue VPB last		
Verkoopresultaat	261.847	-7.542
Afschrijvingen	934.088	-669.797
Waardeveranderingen	-61.275.037	3.011.342
Onderhoudskosten	-3.004.883	-25.837
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.697	-8.697
Rentebaten	60.274	42.804
Agio leningruil Vestia	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-
Herinvesteringsreserve	-198.000	-
Kleinschaligheids investeringsafrek	-2.026	-
Fiscale afwaardering bezit	-	-
Beperkt aftrekbare kosten fiscaal loon	6.035	5.677
Niet aftrekbare rente	363.727	-82.979
Fiscaal resultaat voor belasting	<u>8.352.986</u>	<u>9.682.056</u>
Belastingbedrag 25,8%/15%	<u>2.141.470</u>	<u>2.484.370</u>
Mutatie latente	1.295.771	199.740
Onttrekkingen latenties	<u>-5.174</u>	<u>-170.397</u>
Dotaties latente	<u>1.290.597</u>	<u>29.343</u>
Totaal mutatie latenties		
Correcties voorgaande jaren*	<u>-3.788</u>	<u>-20.849</u>
Totaal correcties voorgaande jaren	<u>-3.788</u>	<u>-20.849</u>
Totale VPB last	<u>3.428.279</u>	<u>2.492.864</u>
Effectief belastingtarief	4,8%	33,6%

11.9.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De specificatie van de afschrijvingslasten is als volgt:

(in hele euro's)

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-241.910	-163.077
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	-241.910	-163.077

25 november 2024 – Op bezoek bij huurders Antoon en Angelique Haazen.
'Ons kerstdorp zit vol verhalen en herinneringen.'



11.9.2 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De specificatie van de lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten is als volgt:

(in hele euro's)

Lonen en salarissen

	2024	2023
Lonen en salarissen	-1.599.582	-1.509.889
Af: ontvangen ziekengeld	0	3.971
	<u>-1.599.582</u>	<u>-1.505.918</u>
Inhuur personeel	-43.393	-165.704
Salarissen	<u>-1.642.975</u>	<u>-1.671.622</u>

Sociale lasten

	2024	2023
Sociale lasten	-251.653	-242.381
Sociale lasten	<u>-251.653</u>	<u>-242.381</u>

Pensioenlasten

	2024	2023
Cao-pensioenpremie SPW	-188.038	-196.390
Pensioenpremies	<u>-188.038</u>	<u>-196.390</u>

In 2024 waren er gemiddeld 22,7 formatieplaatsen (2023: 23,3). Deze kan uitgesplitst worden naar de volgende afdelingen:

	2024	2023
Directie	1,1	1,0
P&C	2,5	2,7
P&O en communicatie	1,6	1,6
Secretariaat	0,8	0,8
Vastgoed	8,8	9,1
Wonen	7,9	8,2
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>22,7</u>	<u>23,3</u>
Totaal aantal personeelsleden	26	28

Er zijn geen werknemers in het buitenland werkzaam.

11.9.3 Accountantskosten

De specificatie van de accountantskosten is als volgt:

(in hele euro's)

Accountantskosten

	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	72.317	68.221
Andere controle opdrachten	0	0
Advieskosten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Accountantskosten	<u>72.317</u>	<u>68.221</u>

11.10 Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 van € 67,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Het kabinet heeft op 16 april 2025 aangekondigd de huurprijzen voor 2025 en 2026 te willen bevriezen. Deze aangekondigde huurbevriezing voor 2025 én 2026 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2024 in de jaarrekening 2024, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (versie maart 2025) zijn bepaald. Goed Wonen heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2024.

De beleidswaarde per 31-12-2024, rekening houdend met de huurbevriezing 2025 en 2026, komt daarmee op € 418.314.156,-. De impact van deze verlaging op ons beleid en onze plannen zijn toegelicht in ons jaarverslag op pagina 36.

Nancy en Patrick Peters voor hun nieuwe woning aan de Schout de Visscherestraat (Gemert).



12. Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

12.1 Gescheiden Balans DAEB per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor winstbestemming in hele euro's)

ACTIVA	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
OMSCHRIJVING		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.172.623	4.056.251
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	536.802.030	453.486.736
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.375.108	21.658.310
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.410.558	11.340.118
Totaal materiële vaste activa	562.587.696	486.485.164
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	13.500	13.500
Latente belastingvordering(en)	345.716	1.632.596
Leningen u/g	10.570	10.570
Overige effecten	-	-
Vordering op groepsmaatschappij	5.400.000	6.216.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	46.689.523	39.627.790
Totaal financiële vaste activa	52.459.309	47.500.456
Som der vaste activa	619.219.628	538.041.871
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	197.620	-
Overige voorraden	17.042	25.989
Totaal voorraden	214.662	25.989
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	196.199	173.019
Gemeenten	927.709	118.139
Belastingen en premies sociale verzekeringen	234.476	-
Overige vorderingen	109.124	133.305
Overlopende activa	4.519	-
Totaal vorderingen	1.472.027	424.463
LIQUIDE MIDDELEN	7.012.603	1.535.283
Som der vlottende activa	8.699.292	1.985.735
TOTAAL ACTIVA	627.918.920	540.027.606

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor winstbestemming in hele euro's)

PASSIVA

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaardeingsreserve	329.618.945	274.420.197
Overige reserves	83.088.934	133.363.462
Resultaat boekjaar	67.787.379	4.924.221
Totaal eigen vermogen	480.495.258	412.707.880
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.955.596	5.411.084
Totaal voorzieningen	3.955.596	5.411.084
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/ leningen kredietinstellingen	118.446.524	96.668.727
Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.806.208	19.392.600
Totaal langlopende schulden	138.252.732	116.061.327
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	722.203	1.409.019
Schulden aan leveranciers	2.214.818	1.992.294
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.052.134	1.648.990
Schulden ter zake van pensioenen	-	22.937
Overlopende passiva	1.226.179	774.075
Totaal kortlopende schulden	5.215.334	5.847.315
TOTAAL PASSIVA	627.918.920	540.027.606

12.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
Huuropbrengsten	18.552.456	17.713.373
Opbrengsten servicecontracten	288.180	258.966
Lasten servicecontracten	-334.136	-280.111
Overheidsbijdragen	90.000	90.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.038.888	-1.052.035
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.079.536	-3.851.077
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.209.467	-1.123.123
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.268.609	11.755.993
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	751	188.001
Verkoopkosten	-12.177	-9.942
Toegerekende organisatiekosten	-12.582	-11.867
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-68.084	-177.314
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-92.092	-11.122
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	849.792	-2.802.492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.783.297	898.983
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	303.190	-56.344
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.936.279	-1.959.853
Opbrengsten overige activiteiten	730.111	465.559
Kosten overige activiteiten	-54.133	-58.292
Netto resultaat overige activiteiten	675.978	407.267
Overige organisatiekosten	-932.578	-1.075.342
Leefbaarheid	-645.562	-513.977
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	212.105	166.194
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.566.125	-1.891.728
Saldo financiële baten en lasten	-2.354.020	-1.725.534
Resultaat voor belastingen	63.856.614	6.877.432
Belastingen	-3.130.968	-2.228.086
Resultaat deelnemingen	7.061.733	274.875
Resultaat na belasting	67.787.379	4.924.221

12.3 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

(in hele euro's)

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
Saldo liquide middelen begin boekjaar	1.535.283	1.595.457
Cashflow operationeel		
ontvangsten		
Huur	18.508.471	17.694.072
<u>Zelfstandige huurwoningen</u>	<u>18.172.245</u>	<u>17.354.643</u>
<u>Onzelfstandige huurwoningen</u>	<u>38.143</u>	<u>31.998</u>
<u>Intramuraal</u>	<u>53.907</u>	<u>63.718</u>
<u>Maatschappelijk vastgoed</u>	<u>244.176</u>	<u>243.713</u>
<u>Parkeervoorzieningen</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Vergoedingen	285.027	258.847
Overheidsontvangsten	90.000	90.000
Overige bedrijfsontvangsten	838.809	476.035
Renteontvangsten	137.083	134.817
Saldo ingaande kasstromen	19.859.390	18.653.771
uitgaven		
Personeelsuitgaven	-1.917.385	-1.819.702
<u>Lonen en salarissen</u>	<u>-1.481.140</u>	<u>-1.391.788</u>
<u>Sociale lasten</u>	<u>-213.131</u>	<u>-222.976</u>
<u>Pensioenlasten</u>	<u>-223.114</u>	<u>-204.938</u>
Onderhoudsuitgaven	-3.823.098	-3.604.928
Overige bedrijfsuitgaven	-2.494.007	-2.282.227
Renteuitgaven	-2.165.124	-1.867.203
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-79.975	-149.225
Verhuurdersheffing	-	-
Vennootschapsbelasting	-2.499.236	-1.584.396
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-174.392	-151.713
Saldo uitgaande kasstromen	-13.153.217	-11.459.394
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.706.173	7.194.377
Cashflow (des)investeringen		
ontvangsten		
ontvangsten verkoop bestaand bezit	750	188.000
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop	-	-
ontvangsten verkoop nieuwbouw	-	-
ontvangsten uit desinvesteringen overig	-	-
ontvangsten uit verkoop grond	1	1
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	751	188.001
uitgaven		
uitgaven nieuwbouw huur	-16.346.583	-10.177.254
uitgaven verbeteringen bestaand bezit	-5.217.492	-1.295.817
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden	-1.208.595	-6.317.615
uitgaven nieuwbouw koop	-	-
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop	-	-
uitgaven sloop	-53.545	-
uitgaven investeringen overig	-338.503	-3.249.960
externe kosten bij verkoop	-11.577	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-23.176.294	-21.040.646
Cashflow Financiële vaste activa		
ontvangsten financiële vaste activa	816.000	1.123.229
uitgaven financiële vaste activa	-	-
	816.000	1.123.229
Kasstroom uit (des) investeringen	-22.359.543	-19.729.416
Cashflow financieel		
ontvangen nieuwe leningen geborgd	22.500.000	15.586.086
uitgaven aflossingen leningen geborgd	-1.369.310	-1.336.221
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd	-	-1.775.000
	21.130.690	12.474.865
Saldo liquide middelen eind boekjaar	7.012.603	1.535.283
Mutatie liquide middelen	5.477.320	-60.174

12.4 Gescheiden Balans Niet-DAEB per 31 december 2024

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor winstbestemming in hele euro's)

ACTIVA	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
OMSCHRIJVING		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	113.189	115.905
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	51.931.767	45.493.455
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.379.516	1.300.203
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	53.311.283	46.793.658
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1.500	1.500
Latente belastingvordering(en)	5.364	9.081
Leningen u/g	8.044	8.044
Overige effecten	-	-
Totaal financiële vaste activa	14.908	18.625
Som der vaste activa	53.439.380	46.928.188
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	1.124	1.124
Totaal voorraden	1.124	1.124
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	25.321	26.432
Gemeenten	761	761
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	612	612
Overlopende activa	67	-
Totaal vorderingen	26.761	27.805
LIQUIDE MIDDELEN	129.771	328.230
Som der vlottende activa	157.656	357.159
TOTAAL ACTIVA	53.597.036	47.285.347

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor winstbestemming in hele euro's)

P A S S I V A

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaardeingsreserve	26.538.945	20.511.761
Overige reserves	13.088.845	18.841.154
Resultaat boekjaar	7.061.733	274.875
Totaal eigen vermogen	46.689.523	39.627.790
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Totaal voorzieningen	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
Schulden aan groepsmaatschappij	4.147.000	5.000.000
Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.278.187	1.215.870
Totaal langlopende schulden	5.425.187	6.215.870
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	174.414	161.219
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.694	35.633
Schulden ter zake van pensioenen	-	1.856
Overlopende passiva	31.218	26.979
Totaal kortlopende schulden	1.482.326	1.441.687
TOTAAL PASSIVA	53.597.036	47.285.347

12.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
Huuropbrengsten	1.880.442	1.758.582
Opbrengsten servicecontracten	15.725	12.024
Lasten servicecontracten	2.274	-12
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-91.098	-95.583
Lasten onderhoudsactiviteiten	-321.429	-259.325
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-110.883	-105.480
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.375.031	1.310.206
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Verkoopkosten	-588	-888
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-588	-888
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	228.810	-265.790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.947.872	-295.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	16.996	-9.678
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.193.678	-571.089
Opbrengsten overige activiteiten	38.071	34.571
Kosten overige activiteiten	-4.453	-4.541
Netto resultaat overige activiteiten	33.618	30.030
Overige organisatiekosten	-74.433	-81.812
Leefbaarheid	-53.171	-44.624
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	33.434
Rentelasten en soortgelijke kosten	-115.091	-135.604
Saldo financiële baten en lasten	-115.091	-102.170
Resultaat voor belastingen	7.359.044	539.653
Belastingen	-297.311	-264.778
Resultaat na belasting	7.061.733	274.875

12.6 Gescheiden Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

(in hele euro's)

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2024	BOEKJAAR 2023
Saldo liquide middelen begin boekjaar	328.230	923.851
Cashflow operationeel		
ontvangsten		
Huur	1.885.622	1.744.561
<u>Zelfstandige huurwoningen</u>	<u>1.842.502</u>	<u>1.712.266</u>
<u>Onzelfstandige huurwoningen</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Intramuraal</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Maatschappelijk vastgoed</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Parkeervoorzieningen</u>	<u>43.120</u>	<u>32.295</u>
Vergoedingen	15.731	12.024
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	43.507	38.866
Renteontvangsten	-	32.660
Saldo ingaande kasstromen	1.944.860	1.828.111
uitgaven		
Personeelsuitgaven	-124.470	-120.802
<u>Lonen en salarissen</u>	<u>-116.398</u>	<u>-112.196</u>
<u>Sociale lasten</u>	<u>-18.355</u>	<u>-18.226</u>
<u>Pensioenlasten</u>	<u>10.283</u>	<u>9.620</u>
Onderhoudsuitgaven	-276.769	-238.095
Overige bedrijfsuitgaven	-208.745	-137.185
Renteuitgaven	-115.233	-134.681
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4.027	-1.986
Verhuurdersheffing	-	-
Vennootschapsbelasting	-305.518	-220.391
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-10.881	-8.147
Saldo uitgaande kasstromen	-1.045.643	-861.287
Kasstroom uit operationele activiteiten	899.217	966.824
Cashflow (des)investeringen		
ontvangsten		
ontvangsten verkoop bestaand bezit	-	-
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop	-	-
ontvangsten verkoop nieuwbouw	-	-
ontvangsten uit desinvesteringen overig	-	-
ontvangsten uit verkoop grond	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	-
uitgaven		
uitgaven nieuwbouw huur	-	-
uitgaven verbeteringen bestaand bezit	-277.077	-17.432
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden	-	-2.208.061
uitgaven nieuwbouw koop	-	-
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop	-	-
uitgaven sloop	-	-
uitgaven investeringen overig	-4.011	-952
externe kosten bij verkoop	-588	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-281.676	-2.226.445
Cashflow Financiële vaste activa		
ontvangsten financiële vaste activa	-	1.775.000
uitgaven financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des) investeringen	-281.676	-451.445
Cashflow financieel		
ontvangen nieuwe leningen geborgd	-	-
uitgaven aflossingen leningen geborgd	-	-
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd	-816.000	-1.111.000
	-816.000	-1.111.000
Saldo liquide middelen eind boekjaar	129.771	328.230
Mutatie liquide middelen	-198.459	-595.621

13. Verantwoording normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

13.1 Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-)commissarissen

13.1.1 Bestuurders

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012).

Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in 2024 ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 82.384 (2023: € 161.130) en is als volgt gespecificeerd (in hele euro's):

	2024	2023
Bestuurder		
Periodiek betaalde beloning	71.380	140.061
Beloning betaalbaar op termijn	11.004	21.069
	<u>82.384</u>	<u>161.130</u>
De specificatie is als volgt:		
Salaris	66.259	128.004
Vakantiegeld	5.121	10.240
Bijtelling prive gebruik auto	-	1.817
Eenmalige uitkering	-	-
	<u>71.380</u>	<u>140.061</u>
Pensioenpremie	11.004	21.069
	<u>11.004</u>	<u>21.069</u>

13.1.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Stichting Goed Wonen Gemert van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Stichting Goed Wonen Gemert. Het voor Stichting Goed Wonen Gemert toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000. Het betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse indeling E).

13.1.3 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Tijdens 'De dag van de goede daad' maakten wij met een groepje Oekraïense vluchtelingen een rondrit door Gemert.



Gegevens 2024				
bedragen x € 1		J.H. Abbring		H.J.G. Vedder
Functiegegevens ⁵		Directeur bestuurder		Adviseur*
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2024	01/06 t/m 31/12		01/01 t/m 26/07	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0		1,0	
Dienstbetrekking? ⁸	Ja		Ja	
Bezoldiging ⁹				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	71.380		83.703	
Beloningen betaalbaar op termijn	11.004		12.908	
Subtotaal	82.384		96.611	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	99.399		96.612	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	82.384		96.611	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023 ¹⁴				
bedragen x € 1		H.J.G. Vedder		
Functiegegevens ⁵		Directeur bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12			
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0			
Dienstbetrekking? ⁸	Ja			
Bezoldiging ⁹				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.061			
Beloningen betaalbaar op termijn	21.069			
Subtotaal	161.130			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	163.000			
Bezoldiging	161.130			

* Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31 mei 2024 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder

13.1.4 Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 74.800 (2023: € 68.200) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in hele euro's):

1C Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024										
bedragen x C 1	De heer B.I.M. van der Cammen		De heer B. Poort		De heer R.A.T. Koolen		Mevrouw N.J Weijers-Huijersjans		Mevrouw C.H.A. Simons	
Functiegegevens ²	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging ³	20.400		13.600		13.600		13.600		13.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	25.500		17.000		17.000		17.000		17.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	20.400		13.600		13.600		13.600		13.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023 ⁸										
bedragen x C 1	De heer B.I.M. van der Cammen		De heer B. Poort		De heer R.A.T. Koolen		Mevrouw N.J Weijers-Huijersjans		Mevrouw C.H.A. Simons	
Functiegegevens ²	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/02 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/08 t/m 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging ³	17.050		12.400		12.400		12.400		5.167	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	22.373		16.300		16.300		16.300		6.833	

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief btw.

De bezoldiging komt niet boven de WNT norm zoals die geldt in 2024 van € 25.500 (2023 € 24.450) voor de voorzitter en € 17.000 (2023 € 16.300) voor de leden. Ervoor zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Goed Wonen Gemert aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

De persoonlijke gegevens van de toezichthouders, per 31 december 2024, zijn in de tabel beschreven:

Naam	Functie	Datum in functie	Datum uit functie	Huidige termijn	Jaar van aftreden/herkiesbaar
De heer B.I.M. van der Cammen	Voorzitter	1-feb-23		1 ^e termijn	feb-27
Mevrouw N.J. Weijers-Huijers	Lid	22-jun-21		1 ^e termijn	jun-25
Mevrouw C. Simons	Lid	1-aug-23		1 ^e termijn	aug-27
De heer B. Poort	Lid	29-mei-18		2 ^e termijn	jun-26
De heer R.A.T. Koolen	Lid	1-nov-19		2 ^e termijn	nov-27

14. Ondertekening jaarrekening

14.1 Bestuur

De jaarrekening van Goed Wonen Gemert is opgesteld en vastgesteld door het bestuur op 20 juni 2025.

Joke Abbring
Directeur- bestuurder

14.2 Raad van commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd en vastgesteld door de raad van commissarissen op 20 juni 2025.

B.I.M. van der Cammen
Voorzitter

C.H.A. Simons
Lid

R.A.T. Koolen
Lid

B. Poort
Lid

N.J. Weijers-Huijerjans
Lid

15. Overige gegevens

15.1 resultaat bepaling

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

15.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van stichting “Goed Wonen Gemert”

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van stichting “Goed Wonen Gemert” te Gemert gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting “Goed Wonen Gemert” op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van stichting “Goed Wonen Gemert” 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het jaarverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 21.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2034.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2034, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;

- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat stichting "Goed Wonen Gemert" 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 waarden marktwaarde. 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 2024 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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.

's-Hertogenbosch, 20 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:

 Sjoerd van Bakel
20 juni 2025 09:35 +02:00

S.B.J. van Bakel MSc RA