

JAARVERSLAG 2025

Goed Wonen Gemert

Samen | Betrokken | Duurzaam | Initiatief | Leergierig

Goed Wonen
Qconcepts

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Met als basis ons BEDRIJFSMODEL...

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

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

Ons woningbezit
We hebben **3.055** 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 gedrag 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.

...om optimale RESULTATEN te bereiken...

Tevreden huurders die wonen in een fijn (t)huis in prettige wijken
Huurders voelen zich veilig, thuis en gehoord.
- Algemeen huurdersoordeel in 2024: **8,1**
- Kwaliteit van de woning: **7,4**
- Buurt waarin de huurders wonen: **7,7**



Betrokken en vitale medewerkers
Die zich continu kunnen en willen ontwikkelen.
- **3%** van de loonsom beschikbaar voor opleidingen.
- Het ziekteverzuimpercentage was **2,47%**.
- De OR stelde een Koersplan Medezeggenschap op.



Genoeg, betaalbare en passende woningen
We zetten grote stappen om de woonbehoefte van nu én de toekomst op te lossen. In 2025:
- hebben we **227** woningen verhuurd;
- waren er **51** nieuwbouwwoningen klaar;
- kochten we **49** appartementen van de Zorgboog;
- namen we **65** woningen in realisatie.



Verduurzaming van al onze woningen
- We plaatsten **455** zonnepanelen.
- We hebben bij **68** woningen de bestaande cv-installaties hybride gemaakt.
- We hebben tijdens renovatie **103** woningen gerenoveerd en volledig verduurzaamd.
- We maakten **118** keukens gasloos.



Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken
In 2025:
- organiseerden we een jubileumlunch voor ruim **300** huurders die **50** jaar of langer bij ons huren;
- zijn we gestart met het Buurt Budget voor ondersteuning van huurdersactiviteiten;
- beheerden we de huisvesting van **200** Oekraïners;
- hielden we container- en tuinacties op **2** locaties.

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

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-privébalans;
- 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 CO_2-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.

...en IMPACT hebben op de samenleving.

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



voor betaalbare woningen



in een gezonde omgeving



met kansen voor iedereen.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

INHOUDSOPGAVE

1 ONS BEDRIJFSMODEL 5
1.1 Missie 5
1.2 Ambitie (visie) 5
1.3 Kernwaarden 7
1.4 Strategische speerpunten 8
1.5 Governance 9
1.5.1 Raad van commissarissen 9
1.5.2 Klachtencommissie 19
1.5.3 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 20
1.5.4 Informatiebeveiliging 21
2 ONZE WAARDEVOLLE MIDDELEN 23
2.1 Ons woningbezit 23
2.2 Onze medewerkers 25
2.2.1 Organisatie 25
2.2.2 HRM visie 26
2.2.3 Formatie 27
2.2.4 Ondernemingsraad 27
2.3 Sociaal netwerk 28
2.3.1 Gemeente en belanghouders 28
2.3.2 Opdrachtgeverschap 30
2.4 Natuur en milieu 31
2.4.1 Verduurzaming bestaand bezit 31
2.4.2 Milieu en duurzaamheid 32
2.5 Een goede financiële basis 35
2.5.1 Het eigen vermogen 35
2.5.2 Fiscaliteiten 36
3 OPTIMALE RESULTATEN 38
3.1 Tevreden huurders 38
3.1.1 Regelgeving verhuringen 38
3.1.2 Verhuringen 39
3.1.3 Tevredenheid huurders (KWH) 40
3.2 Betrokken en vitale medewerkers 41
3.2.1 Ziekteverzuim 41
3.2.2 Opleidingen 41
3.2.3 ARBO 42
3.2.4 Strategische personeelsplanning 42
3.2.5 Kennis 43
3.3 Genoeg, betaalbare en passende woningen 44
3.3.1 Nieuwbouw 44
3.3.2 Onderhoud 49
3.3.3 Woningzoekenden 52
3.3.4 Huurbeleid en huurincasso 53
3.4 Verduurzaming van onze woningen 55
3.4.1 Energielabels 55
3.4.2 Zonnepanelen 55
3.4.3 Hybridificeren project 57
3.4.4 Bestrijden E-F-G labels 57
3.5 Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken 58
4 WAARDE OPLEVEREN 63
5 IMPACT OP DE SAMENLEVING 64

Bijlage 1 Kostbaarheden-risicoanalyse 71
Bijlage 2 Kengetallen 81
Bijlage 3 Jaarrekening 83

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

ALGEMENE GEGEVENS

Statutaire naam van de toegelaten instelling	Stichting Goed Wonen Gemert
Adres	Drossard de la Courtstraat 51, 5421 JG 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 op 28 november 2025.

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 150 corporaties lid van KWH. KWH ‘begeleidt en inspireert’ bij het werken aan kwaliteit.

Stichting Goed Wonen Gemert is aangesloten bij de Zorgalliantie.nu!, een regionaal kennis- en leernetwerk van organisaties gericht op innovatie in wonen, welzijn, zorg en onderwijs.

Stichting Goed Wonen Gemert is 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’.

Stichting Goed Wonen Gemert is als partner verbonden aan JINC. Deze non-profitorganisatie zet zich al meer dan 20 jaar in voor gelijke kansen richting de arbeidsmarkt voor jongeren uit wijken met sociaaleconomische uitdagingen.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

VOORWOORD BESTUURDER

Met trots presenteren wij u het Jaarverslag 2025 van Goed Wonen Gemert. Ondanks de complexe omstandigheden waarin we opereren – van geopolitieke spanningen en economische onzekerheden tot klimaatveranderingen – hebben wij ons vol ingezet om onze ambities waar te maken. Bij een aantal mijlpalen wil ik graag even stilstaan.

Als eerste natuurlijk ons nieuwe Koersplan 'Kijken door de ogen van de gemeenschap' dat we eind 2025 hebben opgeleverd. Nieuw maar nog wel steeds met onze vertrouwde missie. Want die is nog even actueel als eerst. Onze maatschappelijke opgave blijft onverminderd groot. Tegelijkertijd vragen maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen om het herijken en opnieuw scherpstellen van onze inzet. En om een helder afwegingskader voor als zich onderweg (financiële) tegenslagen voordoen. De ambities die we hebben opgeschreven bouwen nadrukkelijk voort op de koers die we in de afgelopen jaren al hebben ingezet, maar we leggen wél nieuwe accenten. Ook markeren we scherper onze rol en bijdrage vanuit het wonen. Een koers die we samen met onze medewerkers, huurders(organisatie), professionele partners en betrokkenen van allerhande maatschappelijke initiatieven maakten. Het is een compact plan met tegelijkertijd veel inhoud én doelen die via een uitvoeringsagenda vertaald zijn naar concrete acties. We hebben zin om daar de komende jaren verder mee aan de slag te gaan.

Doelen realiseren kan alleen met hulp van betrokken en bevlogen medewerkers. En dat zit goed bij Goed Wonen. Eind 2024 is een organisatie breed onderzoek gehouden, waarin we onze medewerkers o.a. hebben gevraagd om hun eigen bevlogenheid en het werkgeverschap van Goed Wonen te beoordelen. De resultaten zijn begin 2025 gedeeld. We zijn er best een beetje trots op dat de scores boven de regionale benchmark liggen.

We blijven ons richten op het creëren van voldoende, goede en betaalbare woningen en een leefbare woonomgeving waarin onze huurders zich thuis voelen. In 2025 hebben wij 51 sociale huurwoningen opgeleverd en ons ingezet voor het verduurzamen en renoveren van onze woningvoorraad, met oog voor milieuvriendelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Tegelijkertijd werkten we aan het verbeteren van leefbaarheid, woon- en zorgvoorzieningen en veiligheid, zodat onze huurders in een prettige en veilige omgeving kunnen wonen.

Op het gebied van samenwerking zijn duidelijke stappen gezet. Binnen onze organisatie werken afdelingen steeds beter samen en wij intensiveren de samenwerking met gemeente en overige externe partners. Deze inspanningen hebben geleid tot meer transparantie wat de kwaliteit van onze dienstverlening versterkt en de tevredenheid van onze huurders verhoogt.



Dit jaarverslag biedt u een overzicht van onze resultaten, uitdagingen en de acties die wij ondernemen om onze maatschappelijke opgave zo goed mogelijk te vervullen. Wij blijven ons inzetten voor de belangen van onze huurders, nu en in de toekomst.

Ik wens u veel leesplezier!

Joke Abbring, directeur-bestuurder

maart 2026

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

‘Dit huis voelt echt als een lot uit de loterij’

In januari verhuisden Pim en Ilse, samen met hun zoontje Florian, van Eindhoven naar Gemert. ‘*We hebben hier een fijne plek gevonden om ons gezin te laten groeien.*’



concepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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’ waren de ambities van Goed Wonen Gemert voor de periode van 2021 tot en met 2025 vastgelegd. Eind 2025 hebben we ons nieuwe Koersplan 'Kijken door de ogen van de gemeenschap’ opgeleverd. Nieuw maar nog wel steeds met onze vertrouwde missie. Want die is nog even actueel als eerst.

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.



Figuur 1: voorkant Koersplan 'Kijken door de ogen van de gemeenschap'

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bijzondere positie en verantwoordelijkheden

Goed Wonen Gemert is de enige woningcorporatie die actief is in de gemeente Gemert-Bakel. Die bijzondere positie brengt grote verantwoordelijkheden met zich mee. Meer dan andere bedrijven en organisaties is Goed Wonen Gemert er voor iedereen die ons nodig heeft: gezinnen, alleenstaanden, starters, senioren en bijzondere, kwetsbare groepen. Om onze maatschappelijke impact te versterken, is meer nodig dan een goede en onderbouwde volkshuisvestelijke inzet. Het vraagt ook iets van de doorontwikkeling van onze organisatie om deze ambitie op overtuigende wijze waar te kunnen maken. En van de wijze waarop we invulling geven aan de verbinding en samenwerking met bewoners en netwerkpartners. Bij Goed Wonen plaatsen we het wonen altijd in het grotere geheel van leven en samenleven, van de gemeenschap dus. Wonen als 'puzzelstuk' in een grotere opgave. Een puzzelstuk dat aansluit op al het andere. Vanuit het wonen dragen wij bij aan sterke en gebalanceerde buurten en dorpen. Aan gemeenschappen die ook bij tegenwind overeind blijven; die toekomstbestendig zijn en waar mensen zich thuis voelen. Ongeacht hun persoonlijke situatie. Dat vraagt van ons om consequent door de ogen van de ander en de gemeenschap te kijken naar onze eigen rol en toegevoegde waarde. Dat beschouwen we als kern van de ontwikkelopgave voor onszelf in de komende jaren. Zie het als een perspectiefwisseling.



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 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 middelen 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Figuur 2: ondertekening commitmentverklaring '100% circulaire installaties in de bouw' met 13 MRE-corporaties en 5 installateurs (maart 2025).



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 voor de komende jaren zien uit te werken in ambities:

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

1. Het realiseren van meer woningen in rap tempo als topprioriteit met bijzondere aandacht voor de samenwerking in de driehoek gemeente, ontwikkelaars en wijzelf.
2. Diversiteit in woonconcepten: antwoord op gevarieerde woonvragen van onze huidige en toekomstige huurders.
3. Continueren en verbreden van onze duurzaamheidsinzet waarbij investeringen niet alleen dienen bij te dragen aan het milieu, maar ook aan betaalbaarheid en comfortabel wonen.
4. Het versterken van zorgzame en vitale kernen die tegen een stootje kunnen en die mensen in iedere situatie en levensfase een thuis bieden aan mensen.

Onze maatschappelijke verankering:

5. Uitgangspunt voor onze volkshuisvestelijke inzet is steeds hoe we – consequent kijkend door de ogen van de gemeenschap – waarde kunnen toevoegen aan het (samen)leven in de dorpen van Gemert-Bakel. 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.



Figuur 3: renovatie en verduurzaming van 25 woningen aan de Vlasakker in Gemert (gereed september 2025). Hierbij zijn Weheat warmtepompen geplaatst.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1.5 Governance

1.5.1 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) bestond in 2025 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 eisen het afgelopen jaar ook nageleefd.

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;
- De directie met gevraagd en ongevraagd advies terzijde te staan;
- De werkgeversrol vervullen 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 2025, 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		1e termijn	feb-27
Mevrouw N.J. Weijers-Huijerjans	Lid	22-jun-21		2e termijn	jun-29
Mevr. C.H.A. Simons	Lid	1-aug-23		1e termijn	aug-27
De heer B. Poort	Lid	29-mei-18		2e termijn	jun-26
De heer R.A.T. Koolen	Lid	1-nov-19		2e termijn	nov-27

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Nevenfuncties

De leden van de RvC hebben per 31 december 2025 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 haar expertise 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
- Lid RvT Vivantes Zorggroep (ouderenzorg)

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 zijn kennis van vastgoed(ontwikkeling) en duurzaamheidsvraagstukken.
(Neven)functies:

- Directeur Duurzame Ontwikkeling bij Heijmans
- Lid stuurgroep Mobiele Werktuigen en Bouwlogistiek (Topsector Logistiek)
- Voorzitter Beleidsadviescommissie Duurzaamheid bij Bouwend Nederland

Mevrouw Nicole Weijers-Huijerjans

Benoemd vanwege haar volkshuisvestelijke kennis en ervaring.
(Neven)functie:

- Directeur Zorg bij Daelzicht (tot april 2025)
- Eigenaar BOL interim & verandermanagement, werkzaam als zelfstandig manager en adviseur
- Bestuurder bij stichting Wimani







Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 is mevrouw Nicole Weijers-Huijerjans herbenoemd door de Raad van Commissarissen voor een tweede termijn. In april 2025 heeft de Autoriteit Woningcorporaties daarvoor een positieve zienswijze afgegeven. Vanwege het aflopen van de tweede termijn van de heer Bart Poort per juni 2026 heeft de RvC de werving opgestart voor de opvolging en het wervingsprofiel vastgesteld.

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 2025 geïndexeerd. De vergoedingen zijn gebaseerd op het advies van de Beroepsregel van VTW.

a. voorzitter: een vast honorarium op jaarbasis van € 21.600
b. overige leden: een vast honorarium op jaarbasis van € 14.400

In 2025 is een bedrag van € 79.200 aan vergoedingen betaald aan de RvC. Daarnaast zijn reis-, verblijfs-, wervings-, studie- en vergaderkosten gemaakt. De totale kosten voor toezicht bedroegen € 100.289. Met de leden van de RvC zijn geen arbeidsovereenkomsten met Goed Wonen Gemert afgesloten.

Figuur 4: bouwproject Herelaef te Bakel (februari 2025).



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.
- De RvC vergadert voorafgaand aan 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 het project Gerarduskerk en herstructurering Berglaren/Molenakker.
- De raad heeft een auditcommissie ingesteld. In deze auditcommissie hebben de heer Poort (voorzitter) en mevrouw Simons zitting. De auditcommissie heeft het afgelopen jaar zes 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 kadernota, jaarrekening en begroting, het controleplan, de tussenrapportages, de investeringsvoorstellen, impact huurbevriezing per 1 juli 2025 en het reglement misstanden, frauderesponseplan en 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 2024 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. In 2025 is dit ook telkens gelukt.
- De huurderszetel binnen de RvC wordt gezamenlijk bekleed door de heer Koolen en mevrouw Weijers. In 2025 heeft er tweemaal formeel overleg plaatsgevonden.
- Een goed gebruik is 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 2025 niet bijeengeroepen.

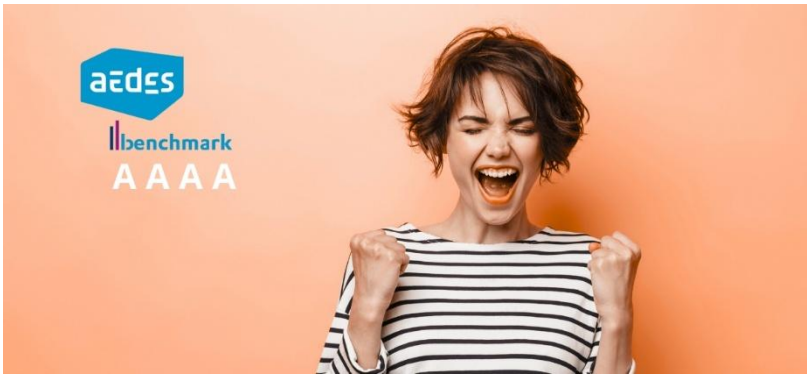
Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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
- Koersplan;
- Prestatieafspraken met gemeente en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel;
- Herijking Woondeal Zuidoost-Brabant;
- Impact van een huurbevriezing per 1 juli 2025;
- Voortgang projecten op de middellange termijn;
- Voortgang herontwikkeling Gerarduskerk;
- Opvang Oekraïense vluchtelingen en statushouders;
- Verduurzamingsplan;
- Voortgang herstructurering Berglaren Molenakker;
- Aankoop 49 (zorg)appartementen van Zorgboog.

2) De opzet & werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen
- Controleplan;
- Treasuryjaarplan 2025;
- Kadernota;
- Frauderesponsplan;
- Regeling melding misstanden of integriteitschending;
- Verstrekking nieuwe volmacht bedrag WSW;
- 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 2026 en meerjarenbegroting;
- Jaarverslag 2024;
- Aedes benchmark 2024;
- De tussenrapportages.



Figuur 5: Vier keer A-score in Aedes-benchmark 2025 voor huurderstevredenheid, financiën, onderhoud & verbetering én duurzaamheid.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4) De naleving van wet- en regelgeving

- Herbenoeming 2e termijn Nicole Weijers lid RvC;
- Opstellen profiel werving Lid met profiel juridisch-bestuurlijk;
- Statutenwijziging;
- Herijken reglementen RvC;
- Assurance-rapport accountant;
- Rapportage, in de tussentijdse rapportages, over de interne controles;
- Nieuwe volmacht bedrag WSW;
- Visie op besturen en toezichthouden;
- Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2026;
- Functioneringsgesprek bestuurder;
- Zelfevaluatie RvC.

Goedgekeurde besluiten

De RvC heeft in haar vergaderingen de volgende besluiten goedgekeurd:

- Koersplan;
- Jaarrekening en bestuursverslag 2024;
- Begroting 2026;
- Treasuryjaarplan 2026;
- Bezoldiging leden RvC 2026;
- Salariëring directeur-bestuurder 2025;
- Aanpassen Statuten d.d. 17 december 2018;
- Aanpassing reglementen: reglement RvC, bestuursreglement, reglement auditcommissie, regelement remuneratiecommissie;
- Aanpassen volmacht bedrag WSW;
- Visie op toezicht en besturen;
- Regeling omgaan met melden van misstanden of integriteitschending;
- Frauderesponseplan;
- Opdrachtverstrekking bureau opvolging Bart Poort (RvC-lid met juridisch-bestuurlijk profiel);
- Wervingsprofiel RvC lid juridisch-bestuurlijk;
- Investeringsbesluiten:
  - Aankoop 49 (zorg)appartementen van Zorgboog in Gemert
  - 6 wooneenheden Tiny houses Gemert;
  - 9 woningen Ter Tuynen Milheeze;
  - Aankoop woning Komweg Gemert.

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.



Figuur 6: concept ontwerp 9 woningen volgens WoonST-concept aan Ter Tuynen in Milheeze

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.



Figuur 7: Aard Pennings (voorzitter HBGB)



Figuur 8: OR-leden Stephanie Donkers (voorzitter), Daisy van Berlo (toegetreden in 2025), Wendy Aikema, Paul Schepers (afgetreden in 2025)

Toezichtkader

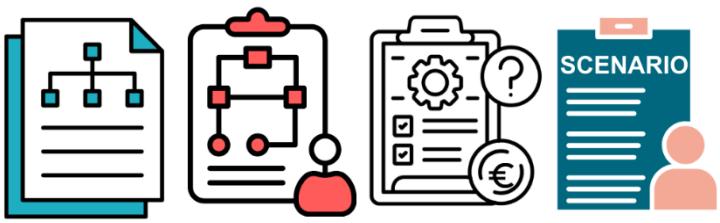
Belangrijk toezichtkader is de vastgestelde visie op besturen en toezichthouden. Daarnaast biedt de meerjarenbegroting inzicht in de activiteiten voortkomend uit het Koersplan. Het afgelopen jaar is wederom nadrukkelijk stilgestaan bij versnelling van de nieuwbouwopgave, de verduurzamingsactiviteiten door Goed Wonen Gemert en de betaalbaarheid. In 2025 is het gehele toezichtkader herijkt (o.a. aan de hand van de VTW-handleiding).

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 doorgerekend. 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.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1.5.1.5 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.

1.5.1.6 Governancecode

De Governancecode is vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waar commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich aan houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de Governancecode.

De Governancecode Woningcorporaties bestaat al sinds 2007. De code stimuleert een opener cultuur en meer zelfreflectie bij de mensen die bij corporaties werken. De code helpt om vaker dilemma's te bespreken met elkaar én met de raad van commissarissen (RvC).

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 'pas toe'. De RvC onderschrijft de code integraal. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen, waaraan corporaties zich dienen te houden.

Governance inspectie/ visitatie

In mei vond er een governance-inspectie plaats door de Autoriteit Woningcorporaties. Eindconclusie was dat Goed Wonen Gemert in ruime mate voldoet aan de getoetste eisen van de Governancecode. 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 dat daarom geen interventies en geen (aanvullende) toezicht-afspraken worden gemaakt.
Op 2 oktober vond het beoordelingsgesprek risicoprofiel plaats met het WSW. Het risicoprofiel blijft laag-midden. Hoewel de ruimte in de financiële ratio's door de toegenomen ambitie daalt, blijft de impact op het risicoprofiel beperkt dankzij het sterke bedrijfsmodel en de kwaliteit van de (financiële) sturing.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 de position paper van de bestuurder. Daarnaast is schematisch een samenvatting opgenomen 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 creëren in een intensieve relatie met en participatie van alle betrokken partijen. Op de onderdelen 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 2024 van de RvC onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden op 26 maart 2025. Aan de hand van een vooraf afgenomen vragenlijst is het gesprek gevoerd over de governance-paradox. De uitkomsten van deze zelfevaluatie leverden input voor het herzien van de visie op toezicht en besturen.

De leden van de RvC hebben in 2025 voldaan aan de VTW-regeling voor het behalen van minimaal 5 PE-punten. Deze PE (permanente educatie) punten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis 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 betreffende commissaris hier vooraf melding van. Dit staat als standaard agendapunt op elke RvC-vergadering. De RvC bepaalt vervolgens wat dit betekent voor de rol van het betreffende lid. Dit kan betekenen dat hij/zij zich moet onthouden van deelname aan de vergadering of bespreking van het onderwerp. Ook kan worden bepaald dat de transactie niet op de voorgestelde wijze kan doorgaan.

Figuur 9: Groot onderhoud en verduurzaming van 25 woningen aan de Vlasakker in Gemert (mei 2025).



Een van de commissarissen is directielid van Heijmans en heeft volledigheidshalve aangegeven dat het bouwbedrijf Whoon, een 100% dochter van Heijmans Woningen, betrokken is bij een ontwikkellocatie in Gemert waar Goed Wonen naar verwachting de sociale huurwoningen wil afnemen. Hierover is afstemming geweest tussen directeur-bestuurder en RvC. Mocht deze ontwikkeling concreet worden dan meldt de directeur-bestuurder dit aan de RvC. De betreffende commissaris zal dan 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.

1.5.1.7 Werkgeversrol

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

1.5.1.8 Samenstelling bestuur

De RvC houdt toezicht op het bestuur van Goed Wonen Gemert. Het bestuur werd in 2025 gevormd door mevrouw J.H. Abbring (geboren 11 februari 1968). Zij is per 1 juli 2024 in dienst getreden.

1.5.1.9 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.

1.5.1.10 Functioneren bestuur

De RvC houdt jaarlijks met de directeur-bestuurder een voortgangs- en een jaargesprek. In het jaargesprek wordt het algemeen functioneren van de directeur-bestuurder besproken en worden de specifieke resultaatafspraken beoordeeld. De remuneratiecommissie heeft op 19 maart 2025 het gesprek met de directeur-bestuurder Joke Abbring gevoerd.

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:

Joke Abbring (1 juli 2024 t/m 31 december 2025)

Jaar	2024	2025	Totaal
PE-punten	42,5	87,5	130



Figuur 10: Joke geeft via JINC een sollicitatietraining op het Praktijkcollege Tilburg (april 2025)

1.5.1.11 Integriteit bestuurder

Een integriteitscode maakt deel uit van de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder.

In 2025 is er geen sprake geweest van belangenverstrengeling c.q. tegenstrijdigheid van belangen.

1.5.1.12 Nevenfuncties bestuurder

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

- Voorzitter Raad van Toezicht SPO Venray
- Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Rivierenland (onbezoldigde functie)
- Voorzitter bestuur Platform MKW (onbezoldigde functie)



Figuur 11: Joke tijdens bijeenkomst voor ondertekening commitmentverklaring 100% circulaire installaties.

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.

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, WSZ uit Eersel en ‘Thuis uit Eindhoven. 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.

De regionale geschillencommissie heeft in 2025 één geschil tussen een huurder en Goed Wonen Gemert in behandeling genomen. De geschillencommissie heeft het geschil van de huurder als ongegrond verklaard, en geeft aan dat Goed Wonen Gemert correct heeft gehandeld en passende maatregelen heeft genomen.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 wijkt 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 september 2025 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:

- het risico op het niet verkrijgen van betaalbare grondposities;
- de mismatch rondom de huisvesting van met name alleenstaande statushouders, die we nu vaak moeten huisvesten in (grotere) eengezinswoningen;
- het betaalbaarheidsvraagstuk, dat gecompliceerder wordt door onder andere landelijke wetgeving en ontwikkelingen rondom de salderingsregeling en terugleverkosten die energieleveranciers in rekening brengen, en de impact daarvan op het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen en de EPV-vergoeding;
- de afhankelijkheid van derden bij de realisatie van onze opgaven, met nadruk op strategische partnerships, om voldoende sociale woningen toe te voegen en invulling te geven aan de verduurzamingsopgave;

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- onduidelijkheden en veranderende wet- en regelgeving rondom duurzaamheid, energie en vergunningen (zoals het Soortenmanagementplan - SMP);
- de macro-economische ontwikkelingen, zoals de oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten, waardoor inflatie kan oplaaien en renteonzekerheid ontstaat;
- de instroom van veel nieuwe collega's in korte tijd, onder andere ter vervanging van medewerkers die met pensioen zijn gegaan en veel kennis en ervaring hadden;
- de cyberonveiligheid die nog altijd toeneemt en daardoor onverminderd onze aandacht vraagt.

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).

In 2025 is geen sprake geweest van datalekken. In 2024 hebben we een extern bureau opdracht gegeven voor het uitvoeren van een Quickscan Privacy en Security, om inzicht te krijgen in de status van de implementatie van de AVG. Begin 2026 huren we een externe partij in die ons ondersteunt bij AVG-vraagstukken.

Figuur 12: Fam. Smolders (links) en de heer Van Bakel (rechts) zijn al 54 jaar goede buren in De Rips (oktober 2025).



‘Het is te hopen dat ik ook zo’n fijne buurt heb bij mijn volgende huis.’

Saskia moet – met pijn in haar hart - verhuizen door de sloop van haar woning in de Wassenaarstraat. *“Ik ben verwend met de plek waar ik nu woon.”*



2 ONZE WAARDEVOLLE MIDDELEN

2.1 Ons woningbezit

Eind 2025 had Goed Wonen Gemert 3.055 woongelegenheden in eigendom. Deze woongelegenheden 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 € 477,21	Betaalbaar van € 477,21 tot € 731,94	Duur van € 731,94 t/m € 900,07	Middenhuur vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82**	
Bakel	53	193	56	8	310
De Mortel	9	49	5	0	63
De Rips	21	55	10	2	88
Elsendorp	9	39	8	0	56
Gemert	156	1.654	401	60	2.271
Handel	13	103	36	1	153
Milheeze	39	69	6	0	114
Totaal	**300**	**2.162**	**522**	**71**	**3.055**
% van totaal	10%	71%	17%	2%	100%

**Huurprijsklassen 2025*

***Geen woongelegenheden in de vrije sector vanaf €1.184,82*

De woongelegenheden zijn als volgt verdeeld qua woningtypen:

Woningtype	Aantallen
Niet-Nultreden	2.024
Nultreden (grondgebonden woning of appartement met lift)	923
Overige woongelegenheid (kamer, standplaats, zorgwoning, etc.)	108
Totaal	**3.055**

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

opgave kunnen realiseren. Ook onderzochten we potentiële herontwikkelingslocaties in onze bestaande voorraad. In paragraaf 3.3.1 worden de diverse projecten/ontwikkelingen toegelicht.

Ultimo 2025 is onze opgave:

Woning opgave	Aantal woningen
Stand VHE's eind 2025 VHE's in exploitatie (Zelfstandige VHE's)	2.944*
Nog te verrichten ingreep:	
- Verkoop	-19
- Sloop	-83
- Aankoop/terugkoop Koopgarant	+54
- Nieuwbouw/beter benutten bestaand bezit	+618
Saldo woningbezit Goed Wonen Gemert 2040	**3.514**

** Vanuit onze opgave wordt anders naar ons bezit gekeken. Woningen die niet door iedereen bewoond kunnen worden (zoals woningen bestemd voor huurders met zorg en woonwagens) worden niet in de beginstand VHE's meegenomen. Daarom wijkt de beginstand van 2.944 woningen af van de tabel bij paragraaf 2.1, waar 3.055 woningen zijn opgenomen.*

Figuur 13: Vijf CLT-houtbouw woningen aan de Sluisweg in Bakel (maart 2025).



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 **HR-adviseur**.

Figuur 14: Uitstapje van de personeelsvereniging. Nachtje weg in Breda met activiteiten (oktober 2025).





Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 lijnorganisatie-gedachte is losgelaten en er afdelingsoverschrijdend wordt samengewerkt. Door de projectmatige wijze van werken is er veel verbinding tussen wonen, vastgoed en de stafafdelingen.

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



Figuur 15: Wooncoaches en buurtcoach samen met bewoners in de wijk aan de slag tijdens de 'Snoei & Stort Dag' (april 2025).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.2.3 Formatie

Het aantal formatieplaatsen bedroeg eind 2025 21,84 fte (fulltime-equivalenten). Eind 2025 had Goed Wonen Gemert 26 medewerkers in dienst: 10 mannen en 16 vrouwen. 16 medewerkers werken parttime (dienstverbanden tussen 20 en 32 uur per week). In 2025 hebben vier medewerkers de organisatie verlaten: drie vanwege pensionering en één om zijn loopbaan elders voort te zetten. In 2025 zijn vijf nieuwe medewerkers in dienst gekomen: verhuurconsulent, financieel administratief medewerker, adviseur I&A, contract- en databeheerder en HR-adviseur. De HR-dienstverlening organiseren we samen met Compaen en Woonpartners. De HR-adviseur is formeel in loondienst bij Woonpartners en maakt deel uit van een team van HR-adviseurs die werkzaam zijn voor een drietal corporaties (Woonpartners, Compaen en Goed Wonen Gemert).

2.2.4 Ondernemingsraad

De samenstelling van de ondernemingsraad op 31 december 2025 was als volgt:

Naam	Functie	Datum in functie	Datum uit functie	Huidige termijn	Jaar van aftreden/ herbenoeming
S. Donkers	Voorzitter	juni 2021		2e termijn	juni 2027
W. Aikema	Lid	mei 2024		1ste termijn	mei 2027
D. van Berlo	Lid	april 2025		1ste termijn	april 2028
P. Schepers	Lid	januari 2015	april 2025		

In 2025 is Paul Schepers afgetreden als lid, na 10 jaar onderdeel te zijn geweest van de ondernemingsraad. Daisy van Berlo heeft Paul vervangen en is als nieuw lid van de ondernemingsraad aangesteld. 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 2025 vier keer regulier met de directeur-bestuurder. Verder heeft er een extra vergadering plaatsgevonden voor de actualisatie van het SPP en een extra overleg over de voorgenomen plannen om het functie- en loongebouw te actualiseren. De ondernemingsraad heeft daarnaast samen met de directeur-bestuurder een training gevolgd. Dit heeft geleid tot het opstellen van een gezamenlijk ‘Koersplan medezeggenschap’, dat begin 2026 is vastgesteld. Daarnaast heeft de ondernemingsraad op 9 september 2025 vergaderd met de RvC.

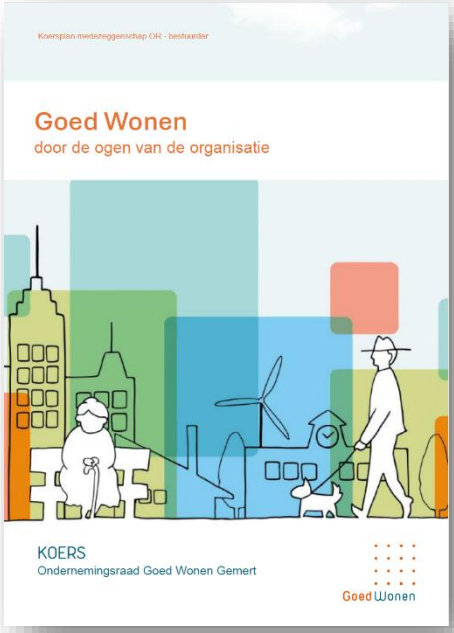
De OR is aangesloten bij de regionale ondernemingsraad infORmatief. In 2025 zijn zij tweemaal bij elkaar gekomen.

Tijdens de OR-directievergaderingen in 2025 zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- collectieve vrije dagen;
- beleid ‘thuiswerken’ en ‘9 uur per dag werken’;
- regeling misstanden;
- integriteitscode;
- protocol e-mail, social media en internetgebruik;
- privacyverklaring;

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- proces selectie nieuw RVC-lid;
- veiligheid medewerkers op kantoor;
- opleidingen OR;
- voortgang invulling (komende) vacatures;
- werkdruk;
- herschrijven functieprofielen;
- up-to-date;
- meetbaar werken;
- artikel 24 overleg:
    - nieuwe koersplan (van de organisatie);
    - samenwerking met de gemeente;
    - prestatieafspraken;
    - sloopbesluit Berglaren Molenakker;
    - agressieprotocol.



Figuur 16: Voorkant Koersplan medezeggenschap (december 2025).

2.3 Sociaal netwerk

Bij de totstandkoming van ons Koersplan 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 (2021-2025) wordt beschreven gaan we voor 'Samen sterke gemeenschappen weven'. Een knipoog naar het verleden van Gemert als weversdorp. Maar vooral ook een metafoor voor de potentiële kracht en tegelijkertijd de kwetsbaarheid van het sociale weefsel. Oftewel het komt nauw als je met je inzet de leefbaarheid en sociale samenhang in kernen wilt versterken. En juist dat wordt de komende jaren steeds belangrijker nu de vergrijzing toeslaat, voorzieningen dreigen weg te vallen in de dorpen en de zorg in toenemende mate onder (personele) druk staat. Standaardrecepten bestaan niet meer omdat iedere dorpskern zijn eigen behoeften en uitdagingen kent. In o.a. de prestatieafspraken met de gemeente hebben we 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 de 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. 2025 was het zesde uitvoeringsjaar van deze meerjarenafspraken. In de met de gemeente en huurders gemaakte afspraken voor 2025 bouwen we voort op de steeds betere samenwerking.
Met name de realisatie van meer woningen is een belangrijk thema dat continue aandacht vraagt. Hiervoor is sinds 2023 een taskforce ingericht, met als gezamenlijk uitgangspunt dat bij projectontwikkelingen 30% van de woningbouwopgave wordt bestemd voor sociale huurwoningen. In 2025 zijn tussen gemeente, Huurdersbelang Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert de kaders voor nieuwe meerjarige prestatieafspraken (2026-2030) vastgesteld en heeft een doorvertaling hiervan in de jaarschijf van 2026 plaatsgevonden. Voor het eerst is in dit proces ook de input van zorg- en welzijnspartijen opgehaald. Begin 2026 zullen deze hernieuwde prestatieafspraken worden getekend.



Figuur 17: ondertekening prestatieafspraken 2025. Hanneke Coppens (wethouder gemeente Gemert-Bakel), Gerard de Bruijn (bestuurslid HBGB), Joke Abbring (directeur-bestuurder Goed Wonen Gemert)

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 en De Zorgboog) 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

In 2025 heeft Goed Wonen 49 appartementen overgenomen van de Zorgboog. Bij deze overname is onderstaande gezamenlijke ambitie uitgesproken:
"De samenwerking tussen Goed Wonen en de Zorgboog is gericht op het aanbieden van geschikte huisvesting voor zelfstandig wonende ouderen die behoefte hebben aan een veilige woonomgeving met de mogelijkheid om zorg en ondersteuning af te nemen van de Zorgboog in de meest brede zin. Het gaat hierbij om de Ireneflat



Figuur 18: deel van de Ireneflat in Gemert.



Figuur 19:
sleuteloverdracht van Coby Nogarede-Hoekstra (Zorgboog) aan Joke Abbring (Goed Wonen).

en Willem Alexander flat die verbonden zijn met het complex Ruijschenbergh dat door de Zorgboog wordt beheerd. Partijen vinden het van belang dat de woonsetting bijdraagt aan het ontwikkelen en in stand houden van een community waarin mensen met en voor elkaar zorgen. Dat impliceert dat er een goede balans moet worden gevonden tussen zwaardere zorgvragers (veelal leveringsvorm Volledig Pakket Thuis) en mensen met geen of een lichtere zorgvraag. Hierbij is het doel dat de zware zorgvragers maximaal een derde van de totale bewonerspopulatie uitmaken".

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 samenwerkingsovereenkomst 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), rioolontstoppingen en onderhoud voor warmteopwekking en tapwater.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.4 Natuur en milieu

2.4.1 Verduurzaming bestaand bezit

Vanaf 2050 moeten alle woningen een duurzaam energiesysteem hebben zonder CO_2-uitstoot. Een belangrijke voorwaarde om CO_2-neutraal te zijn, is dat het gasverbruik binnen de woning naar nul gaat en dat elektriciteit duurzaam wordt opgewekt. Daarnaast streven we dat de energiebalans in de woning zoveel mogelijk nul is. Door onze woningen te verduurzamen, verlagen we direct het energieverbruik en daarmee indirect de woonlasten voor onze huurders.

Naar een woningbezit met een duurzaam energiesysteem zonder CO_2[1]-uitstoot.
Goed Wonen Gemert streeft naar een duurzaam woningbezit. Het hebben van energiezuinige en energie neutrale woningen, waarbij we op langere termijn streven naar CO_2-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).



Figuur 20: renovatie en verduurzaming aan de Koolhof in De Mortel (februari 2025).

[1] *CO_2-neutraal: alle benodigde energie voor het verwarmen, koelen en warm tapwater wordt duurzaam opgewerkt.*

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.
- Daarnaast voeren we aanvullende activiteiten uit, zoals na-isoleren, enkel glas vervangen door dubbel glas, de cv-installatie vervangen door een hybride installatie en het plaatsen van zonnepanelen.

Totaal aantal woningen gasloos			
Jaar	**Nieuwbouw**	**Bestaande Bouw**	**Totaal**
T/M 2021	224	116	340
2022	0	46	46
2023	12	0	12
2024	85	5	90
2025	51	0	51
Totaal woningen	**372**	**167**	**539**

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 we een andere/betere leefomgeving voor mens en dier en verminderen we problemen zoals hittestress en wateroverlast. Dit wordt ook wel natuurinclusief bouwen genoemd. We werken in “groen en blauw” intensief samen met onze ketenpartner de gemeente Gemert-Bakel.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Circulariteit[2] 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 overtollige 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? Als organisatie vinden we het belangrijk om bij te dragen aan een circulaire economie. De bedrijfskolom komt langzaam in beweging om hieraan invulling te geven.

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.



Figuur 21: opslag van stro, te gebruiken als natuurlijk (biobased) isolatiemateriaal.

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.*

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Binnen het renovatieproject Heytsveld (46 woningen), dat in 2024 is gestart en doorliep in 2025, zijn alle daken voorzien van isolatiemateriaal van Building Balance. In 2025 zijn 4 woningen voorzien van nieuwe daken met isolatie vanuit Building Balance.

Circulaire samenwerking installaties en onderdelen

In navolging van Land naar Pand is binnen de deelnemende MRE-corporaties een tweede samenwerkingsverband gestart. Het doel van deze samenwerking is om de circulariteit van installaties te bevorderen. Naast een groot aantal corporaties doen ook de belangrijkste stakeholders vanuit de installatiebranche mee. We beginnen klein met het inzichtelijk maken van hergebruik van onderdelen uit cv-ketels. Het uiteindelijke doel is om tegen 2050 volledige circulariteit te bereiken voor alle installatieonderdelen én complete installaties in woningbouw. Dit betekent dat elk onderdeel opnieuw gebruikt, gerecycled of op een andere duurzame manier verwerkt zal worden, zonder afval te produceren.

We zetten ons actief in om ervoor te zorgen dat uiterlijk in 2028 geen woningen met energielabel E, F of G meer in onze portefeuille voorkomen. Eind 2025 hadden nog circa 50 woningen een energielabel E, F of G. In 2026 wordt het complex aan de Prinses Irenestraat (ca. 25 woningen) planmatig aangepakt en voor de overige woningen passen we maatwerk toe.
In 2025 zijn alle openverbrandingstoestellen uitgefaseerd en vervangen door een hybride systeem.
We zijn terughoudender geworden met het plaatsen van zonnepanelen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de meeste energieleveranciers terugleverkosten in rekening brengen. Hierdoor is het businessmodel voor de huurder minder gunstig geworden. Ook het vervallen van de salderingsregeling per 1 januari 2027 vraagt extra aandacht, zodat we een passend antwoord kunnen geven aan de huurders.
Ook in 2025 zijn we doorgegaan met het plaatsen van hybride warmtepompen in onze woningen, in samenwerking met onze ketenpartner Kemkens.

Figuur 22: installatie hybride warmtepomp aan de Burgemeester Diepstratenlaan in Bakel (mei 2025).



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 heeft het WSW een borgingsplafond van € 151,7 miljoen afgegeven.
Ultimo 2025 is € 137,1 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.

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 2025 is € 643,6 miljoen (eind 2024 € 588,7 miljoen). De stijging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door drie ontwikkelingen. Voorraadmutaties zorgen voor een stijging van € 24,9 miljoen. Actualisatie van de objectgegevens (zoals WOZ-waarde, mutatiekans en contracthuur) zorgt voor een stijging van € 22,6 miljoen. De parameterwijzigingen in het handboek zorgt voor een stijging van € 5 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 (€ 643,6 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 € 8,6 miljoen.
- Betaalbaarheid: de beleidswaarde gaat uit van onze eigen streefhuren. Hierdoor daalt de waarde met € 266,4 miljoen.
- Kwaliteit: de beleidswaarde gaat uit van ons eigen onderhoudsbeleid. Hierdoor daalt de waarde met € 7,6 miljoen.
- Beheer: de beleidswaarde gaat uit van onze eigen beheerskosten. Hierdoor stijgt de waarde met € 14,6 miljoen.
- Disconteringsvoet: de beleidswaarde gaat uit van de sociale disconteringsvoet. Hierdoor stijgt de waarde met € 81,0 miljoen.

De beleidswaarde van het bezit in exploitatie eind 2025 bedraagt hierdoor afgerond € 456,5 miljoen.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Het eigen vermogen bedraagt op basis van de marktwaarde per 31 december 2025 € 512 miljoen (2024 € 480 miljoen). Hiervan is € 131 miljoen (2024 € 124 miljoen) gerealiseerd en € 380 miljoen (2024 € 356 miljoen) ongerealiseerd. De solvabiliteit bij marktwaarde komt uit op 76%. Wanneer we het bezit in exploitatie waarderen tegen beleidswaarde, daalt het eigen vermogen van € 512 miljoen naar € 457 miljoen. De solvabiliteit op beleidswaarde komt uit op 66%. Het eigen vermogen zetten we in om onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave tot en met 2050 te realiseren.

Beleggen en financieren
In 2025 zijn er vier fix leningen aangetrokken van ieder € 5 miljoen, samen goed voor € 20 miljoen. De looptijden hiervan zijn respectievelijk 3, 4, 6 en 10 jaar. Van de Roll-Over lening is € 5 miljoen opgenomen. Daarnaast hebben we in 2025 € 0,7 miljoen afgelost.

2.5.2 Fiscaliteiten

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

In 2025 is een fiscale winst van € 5,7 miljoen behaald, resulterend in een VPB-last van € 1,5 miljoen. Deze fiscale winst leidt tot een belastingvordering van € 0,6 miljoen. Dit komt doordat Goed Wonen Gemert al een voorlopige aanslag van € 2,1 miljoen heeft betaald in 2025.

Toekomstige ontwikkelingen
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.



Figuur 23: huurder Anne-Marie blij met hybride warmtepomp.



Figuur 24: sleuteluitreiking nieuwbouw-appartementen Vogelweide Gemert (april 2025).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

‘Ons huis biedt ons alles wat we willen’

Addie en Carla waren een van de eerste bewoners van hun straat. Na 52 voelen zij zich nog elke dag helemaal thuis in hun gezinswoning aan de Jacob Catsstraat in Gemert.

#TrouweHuurders



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.



Figuur 25: taart bij het afscheid van collega Edwin na 20 jaar bij Goed Wonen.

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 2025 heeft Goed Wonen Gemert voldaan aan dit criterium: 100% 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 € 49.699 en meerpersoonshuishoudens tot € 54.847).

	Sociale huurwoning (<€900,07)		Middenhuur (vanaf €900,07)	
	Aantal	%	Aantal	%
Inkomen <= € 49.699 en <= € 54.847	214	98,6%	0	0%
Inkomen > € 49.699 en € 54.847	3	1,4%	10	100%
Totaal	**217**		**10**	

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

Uit bovenstaand schema blijkt dat 98,6% van de verhuringen aan de primaire doelgroep is toegewezen. Daarmee voldoen we aan de 85% norm.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 € 900,07) 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 de toekomstige behoefte is aan niet-DAEB c.q. middenhuurwoningen en welke rol voor Goed Wonen Gemert hierin is weggelegd.

We hebben het volgende niet-DAEB bezit:

Niet-DAEB	2025
Woningen	198
Garages	60

3.1.2 Verhuringen

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

Jaar	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Middenhuur	Totaal
2023	52 (33%)	86 (54%)	12 (8%)	9 (6%)	159
2024	35 (13%)	162 (60%)	56 (21%)	15 (6%)	268
2025	41 (18%)	119 (52%)	57 (25%)	10 (4%)	227

Urgentie
In 2025 zijn 6 urgentieverzoeken in behandeling genomen, waarvan 4 zijn toegewezen (in 2024 betrof dit 11 verzoeken, waarvan er 2 zijn toegewezen). Aan alle toegewezen urgentieverzoeken is in 2025 opvolging gegeven en is in datzelfde jaar de huurovereenkomst gesloten. Alle urgente woningzoekenden hebben binnen onze streeftermijn van drie maanden een passende woning gevonden of — indien de situatie daartoe aanleiding gaf — een aanbod ontvangen dat door hen is geaccepteerd.

Figuur 26: snoei- en stortactie in De Wijst, Gemert (april 2025)



Oconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

In het komende jaar zal het urgentiebeleid opnieuw worden geëvalueerd en vergeleken met dat van andere woningcorporaties, mede in het licht van de toename van urgentieverzoeken als gevolg van echtscheidingen.

Directe verhuringen
Naast het verhuurproces via Wooniezie worden woningen ook rechtstreeks aangeboden (bemiddeling). Het gaat om 21 woningen aan statushouders, 4 woningruil, 4 herstructureringsurgenten, 1 Groot naar Beter, 17 woningen waarbij we afspraken hebben met onze zorg-ketenpartners (AM-woonbegeleiding, Zorgboog), 2 vanuit WMO verhuisprimaat, en 3 woningen die om een andere reden direct verhuurd zijn. Het aandeel directe verhuringen was in 2025 goed voor 23% van alle verhuringen. Dit percentage is licht gedaald in vergelijking met 2024 (25%).

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 klanttevredenheidscores zijn. Ook in 2025 zijn de cijfers goed. Hierdoor heeft het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark een A-score.

Wij bezitten al jarenlang het huurlabel. In 2025 jaar is de geldingsduur van het label met eind maart 2027. We realiseren ons echter dat we continu moeten blijven werken aan het behoud van deze 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 8,1 en is hoger dan het gemiddelde van de sector (7,8).

Figuur 27: verrassing voor de medewerkers.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.2 Betrokken en vitale medewerkers

3.2.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2025 bedraagt 2,47%. Dit is een stijging van 0,73% ten opzichte van 2024. Het hogere verzuimcijfer wordt deels verklaard door drie langdurige verzuimsituaties, waarvan er inmiddels twee zijn afgerond doordat de medewerkers volledig zijn hersteld. In totaal waren er 21 ziekmeldingen en de ziekmeldfrequentie is 0,75.

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 2025 bedroegen de investeringen aan functionele opleidingen ruim € 58.300. Dat is € 2.670 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 de vakkennis van medewerkers op het gebied van wet- en regelgeving, passend toewijzen, servicekosten en communicatie. Ook hebben we geïnvesteerd in het versterken van de fiscale expertise, onder andere door de inzet van een adviesbureau dat ons meeneemt in de relevante regelgeving en ons hierin adviseert. Daarnaast hebben nieuwe medewerkers deelgenomen aan de basistraining ViewPoint en heeft een groot deel van de medewerkers de incompany ZAV-training gevolgd. 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.

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 2025 hebben wij een student Vastgoedkunde van Fontys Hogeschool de ruimte gegeven om zich binnen onze organisatie te ontwikkelen. Hij heeft zijn stage bij ons met succes afgerond. Dankzij de begeleiding en betrokkenheid van diverse collega's kreeg hij een waardevolle stage-ervaring. Dit wederzijdse leerproces heeft niet alleen de student geholpen bij zijn professionele groei, maar bood ons als organisatie ook nieuwe inzichten en frisse perspectieven.

Figuur 28: Joep Louwers stagiair Fontys Vastgoedkunde.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Loopbaanontwikkeling
In 2025 daalde de aanspraken op de individuele loopbaanontwikkelingsbudgetten met € 6.700 naar € 62.900. Medewerkers hebben in 2025 geen gebruikgemaakt van de individuele loopbaanontwikkelingsbudgetten voor opleiding en coaching. Daarnaast is € 15.800 aan budget vervallen bij uitdiensttreding.



Figuur 29: Stephanie met certificaat bij afronding HBO Talentenprogramma.

3.2.3 ARBO

In 2025 hebben vijf bedrijfshulpverleners (bhv'ers) hun jaarlijkse herhalingstraining gevolgd. Verder is het volgende te melden:

- In 2025 zijn de 'omgaan met agressie' trainingen geïntroduceerd. Medewerkers met klantcontact hebben de eerste basistraining gevolgd.
- Er wordt een registratie bijgehouden van incidenten met agressie en geweld. In 2025 zijn er 3 meldingen gedaan.
- Ongevallen worden geregistreerd. In 2025 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 2025 geen meldingen gedaan van ongewenst gedrag.
- In 2025 hebben we een jaarprogramma vitaliteit uitgevoerd door o.a. het geven van een aantal vitaliteitsworkshops. In 2026 gaan we dit thema op een andere manier vormgeven.



3.2.4 Strategische personeelsplanning

In 2025 stelde Goed Wonen Gemert een strategische personeelsplanning (SPP) op. In dit SPP, met een scope van 2025 - 2030, 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. In 2026 krijgt dit verdere uitwerking en worden de concrete acties die hieruit voortvloeien in kaart gebracht.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.2.5 Kennis

Figuur 30: aandacht voor het pensioen van collega Herman.

De kennis van de medewerkers van Goed Wonen Gemert be 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 woonwagenbeleid, samenwerking op het terrein van bio-gebaseerd isoleren, doorontwikkeling woonruimteverdeling) dragen daartoe bij. Daarnaast is binnen Goed Wonen een fiscale commissie opgezet met extern deskundigen om de ontwikkelingen rondom fiscaliteit te delen met elkaar.

Figuur 31: leerlingen van groep 4/5 van Kindcentrum Kleinerf gingen op initiatief van 'De Groene Heerlijckheid' aan de slag om twee tuinen aan de Abtshof in De Mortel te vergroenen. 'Wieden - harken - zaaien.'



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

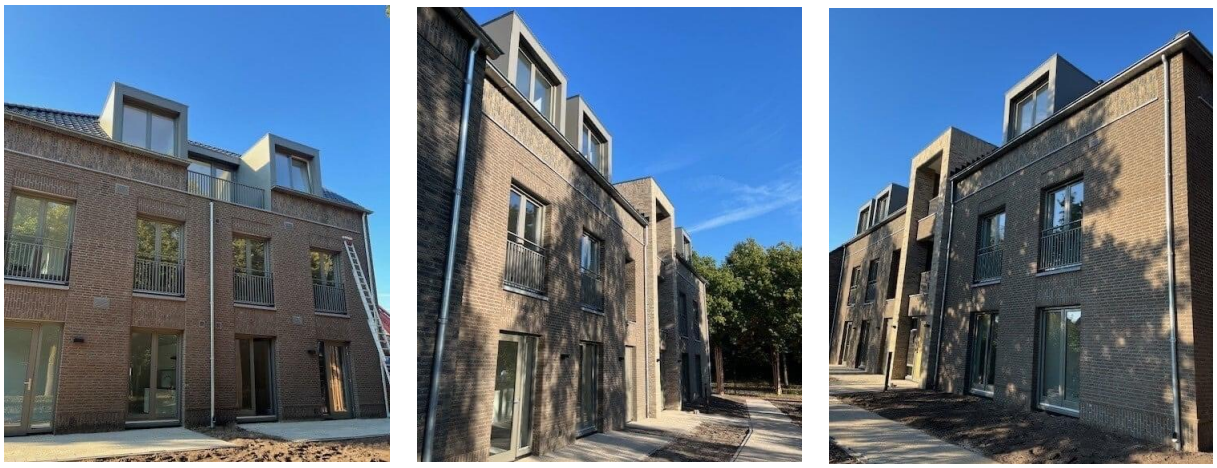
3.3 Genoeg, betaalbare en passende woningen

Om te kunnen bepalen wat we moeten doen om voldoende betaalbare en energiezuinige woningen voor onze verschillende doelgroepen hebben, werken we met ons 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.



Figuur 32: project Herelaef in Bakel bijna gereed voor oplevering door Novel Bouw (september 2025)

3.3.1.1 Projecten opgeleverd

Er zijn 51 woning opgeleverd in 2025, die allemaal worden verhuurd als sociale huurwoning.

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Johannes Keijzershof	Handel	6
Sluisweg (Roessel)	Bakel	5
Vogelweide	Gemert	12
Hooge Braak (Herelaef)	Bakel	8
Drossard de la Courtstraat	De Mortel	20
	Totaal	**51**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.3.1.2 Projecten in realisatie

In 2025 zijn 65 woningen in realisatie genomen.

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Tiny Lofts	Gemert	6
Gerarduskerk	Gemert	50
Ter Tuynen	Milheeze	9
	Totaal	**65**

Tiny Lofts, Gemert
De bedrijfsloodsen van Goed Wonen staan al enkele jaren nagenoeg leeg. Sinds er geen eigen onderhoudsdienst meer is worden de bedrijfsloodsen deels gebruikt voor opslag en archief. Het afbreken van de bedrijfsloodsen voor vervangende huisvesting is kapitaalvernietiging omdat er geen potentieel is voor uitgebreide (nieuwbouw) woningbouw. Daarbij past het niet in onze duurzaamheidsgedachte. Het technische casco en oppervlakten van de bestaande bedrijfsloodsen zijn zeer geschikt om deze om te bouwen naar 6 wooneenheden. De wooneenheden kennen een gebruiksoppervlakte van ca. 65-70m2. De wooneenheden bestaan uit een woonkamer, keuken, toilet, badkamer, slaapkamer, terras en een gezamenlijke voortuin.

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. In 2025 zijn nieuwe stappen gezet om de herontwikkeling van de kerk naar de volgende fase te brengen. Inmiddels is de kerk aangewezen als een gemeentelijk monument en is de Bopa ingediend. De Adviescommissie heeft ingestemd met het voorliggende bouwplan waardoor een herstart van deze ontwikkeling in 2026 kan plaats vinden.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Ter Tuynen, Milheeze
Plan ter Tuynen in Milheeze is een gebiedsontwikkeling van de gemeente Gemert-Bakel. De ontwikkeling is gelegen in Milheeze in de directe nabijheid van het centrum en onze locatie De Berken.
Wij ontwikkelen binnen dit plangebied 9 geschakelde sociale huurwoningen dit doen we samen met Hurks. Hurks is één van ketenpartner WoonST.



Figuur 33: Joke Abbring (Goed Wonen) en wethouder Hanneke Coppens (gemeente Gemert-Bakel) ondertekenen de koopovereenkomst voor de bouwkavel locatie Ter Tuynen (mei 2025).

3.3.1.3 Herontwikkeling

In 2025 zijn geen projecten in herontwikkeling genomen

3.3.1.4 Aankoop woningen

In 2025 hebben we vijf woningen teruggekocht middels koopgarant. Alle teruggekochte woningen zijn toegevoegd aan ons bezit.

Naast het terugkopen van koopgarantwoningen heeft Goed Wonen 49 woningen aangekocht van de Zorgboog en is er één woning (Komweg 8) aangekocht.

Locatie	Dorp	Aantal woningen (huur)
Zorgboog, Gemert	Gemert	49
Terugkoop woningen koopgarant	Gemert	5
Komweg 8	Gemert	1

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 Elsendorp	Elsendorp		Gestopt
Deelse Kampen (WVG Gebied)	Gemert	200	Vanaf 2030
Ontwikkelingen Keizersberg Vastgoed	Gemert - Bakel	120	Vanaf 2026
Herontwikkeling Groeskuilen	Gemert	11	2025/2026
Herontwikkeling Textielkwartier (voorheen Terrein van den Acker)	Gemert	45	2026/2028

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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. Eind 2025 is gebleken dat er geen overeenstemming is gekomen over de aankoopprijs van deze locatie. Dit betekent dat deze ontwikkeling voor Goed Wonen stopt.

Project: Ontwikkelingen Keizerberg 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. 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.

Project: Herontwikkeling Textielkwartier (voorheen 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.



Figuur 34: buurt BBQ Van Asseldonkstraat, Doonheide II, Gemert (augustus 2025)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 beide fases is het sloop besluit genomen en de werkzaamheden voor stedenbouwkundige verkaveling gestart.
Voor Fase 1 is het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en is de bestemmingswijziging middels een Bopa ingediend.
Voor fase 2 is het stedenbouwkundigplan ingediend bij de gemeente om op de prioriteringslijst te komen. Bij toekenning van prioritering wordt ambtelijke capaciteit vrijgemaakt om de stedenbouwkundigevisie verder uit te werken naar bestemmingsplan.

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



Figuur 36: een van de straten in de wijk Berglaren-Molenakker (herstructureringsproject).

Oconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

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, keuken en toilet en het vervangen van voegwerk, hemelwaterafvoer, bitumendaken en ook schilderwerkzaamheden.
Onderstaand een overzicht van de uitgaven rondom exploitatie onderhoud 2025. Door een versnelling op de verduurzamingsopgaaf zijn de kosten toegenomen t.o.v. vorig jaar.



Figuur 38: vervanging dakkapel woningen Vlasakker Gemert tijdens renovatie (mei 2025).

Exploitatie onderhoud	2025	2024
Dynamisch onderhoud (B/K/T)	1.166.000	602.000
Verduurzamen bezit	9.811.000	6.464.000
Schilderwerk	438.000	406.000
Transformatie	112.000	15.000
Contractonderhoud	471.000	400.000
Zonnepanelen (investering)	117.000	193.000
Asbest	78.000	119.000
Cv-onderhoud	791.000	810.000
Onderhoud VVE	195.000	72.000
Overig planmatig	930.000	566.000
Investeringen overig	33.000	76.000
Totaal	**€ 14.142.000**	**€ 9.723.000**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Toelichting uitgaven exploitatie onderhoud

Uitvoering dynamisch onderhoud

Onderhoud aan en vervanging van de keuken, badkamer en toilet doen we op dynamische wijze. Dit betekent dat we dit onderhoud vanuit de vraag van de huurder aansturen. In 2025 hebben 123 huurders een verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor vervanging van keuken, badkamer of toilet of een combinatie hiervan. Hiervan zijn 10 verzoeken niet gehonoreerd omdat deze niet aan de uitgangspunten voldeden. In totaal zijn 113 verzoeken uitgevoerd, waarbij een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet is geplaatst.



Figuur 39: vervanging toilet.

Schilderwerk



Figuur 40: voorbereiding kozijnen voor schilderwerk.

In 2025 zijn er in totaal 328 wooneenheden, verdeeld over 24 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 wanneer geclusterd onderhoud wordt uitgevoerd (zoals bij 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 bodemwarmtepompen, liften, brandmeldinstallaties en het legionellabeheer. Ook de vervanging van cv-ketels gaat op contractbasis. Daarnaast is er een contract voor het jaarlijks reinigen van dakgoten en het ontstoppen van het riool.



Figuur 41: reparatie cv-ketel.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.



Figuur 42: reparatie voegwerk.

Verduurzaming

In het afgelopen jaar zijn in totaal 103 woningen tijdens groot onderhoud volledig verduurzaamd. De verduurzamingsmaatregelen omvatten onder meer nieuwe kozijnen en dubbel glas, het na-isoleren van gevels en het vernieuwen van daken. Door het verduurzamen is er weer een belangrijke stap gezet richting een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad. Na afronding van de werkzaamheden en het vaststellen van de nieuwe energielabels hebben alle woningen minimaal energielabel A.

Reparatie- en mutatieonderhoud

Onderstaand overzicht geeft de uitgaven in 2025 weer voor uitgevoerde reparaties en mutatieonderhoud aan de woningen. We zien een stabiel niveau t.o.v. 2024.

Soort onderhoud	2025	2024
Reparatieverzoeken	811.000	743.000
Mutatieonderhoud	419.000	457.000
Overig dagelijks onderhoud (o.a. servicekosten, voorraad en leegstand)	18.000	17.000
Totaal	**€ 1.248.000**	**€ 1.217.000**



Figuur 43: vooroplevering woningen Koolhof (De Mortel) na groot onderhoud en verduurzaming (maart 2025).

Oconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.3.3 Woningzoekenden

Op 31 december 2025 stonden er **6.016** woningzoekenden die in Gemert-Bakel woonachtig zijn ingeschreven in Wooniezie. Dat is een toename van bijna 19% ten opzichte van 2024.

Gemiddelde zoektijd

In onderstaande tabel staat per doelgroep de gemiddelde zoektijd in maanden weergegeven voor 2025:

Doelgroep	Gemiddelde zoektijd in maanden*
Starters	18
Doorstromers	14
Instromers (van koop of andere verhuurder)	24

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

De gemiddelde zoektijd bedraagt 19 maanden. Dat is 1 maand korter dan het jaar ervoor. De zoektijd van de starters is ten opzichte van 2024 afgenomen (2024: 23 maanden). Bij de doorstromers daarentegen is de zoektijd gelijk gebleven. De gemiddelde zoektijd van instromers is 2 maanden langer geworden (2024: 22 maanden)

De druk op de woningmarkt blijft zichtbaar door de toename van het aantal ingeschrevenen en een zoektijd van ruim 1,5 jaar. Ook het gemiddeld aantal reacties per advertentie laat dit zien: in 2025 waren dat er gemiddeld 381. In 2024 was dat gemiddeld 423.

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	16	6,0
Helmond	30	7,4
Eindhoven	32	9,0
Overig MRE	18	6,7



Figuur 44: sleuteluitreiking Drossard de la Courtstraat, Gemert (december 2025)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

In 2025 is 68% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden uit Gemert-Bakel, vorig jaar was dit 67%. Hiermee voldoen we ook aan de prestatieafspraak 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 (2025: 16) en inschrijftijd (2025: 6,0) van woningzoekenden uit Gemert-Bakel zijn afgenomen.

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 2025 bedroeg de kale huurprijs van een woning gemiddeld 57% van de maximaal toegestane huurprijs. 81% van onze woningen had een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 731,93) en is daarmee betaalbaar.
In 2024 was dat 82%.

Huuraanpassing 2025
In 2025 zijn de volgende uitgangspunten gebruikt rondom de huurverhogingsronde, alles passend binnen de door de overheid afgegeven richtlijnen:

- Huurverhoging woningen 4,5%;
- 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 3,3%.

Bij deze huurverhogingsronde zijn er 9 bezwaren ingediend, allen waren ongegrond. Nadat wij de bezwaren ongegrond hebben verklaard, hebben twee huurders een dossier ingediend bij de Huurcommissie. Eind 2025 had de Huurcommissie hierover nog geen uitspraak gedaan. 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.



Figuur 45: ondertekening overeenkomst met Paul Uppelschoten (directeur Huybregts Relou) voor renovatie van 29 woningen aan de Vlasakker (Gemert).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Na doorvoering van de huuraanpassingen, toevoeging van nieuwbouw en mutaties van woningen valt 81% nog in de betaalbaarheidsklasse:

	2025		2024		Verschil	
Huurprijs categorie	**Absoluut**	**In procenten**	**Absoluut**	**In procenten**	**Absoluut**	**In procenten**
Goedkoop <= € 477,21	300	10%	292	10%	8	+3%
Betaalbaar >€ 477,21 en <= € 731,94	2.162	71%	2.119	72%	43	+2%
Duur >€ 731,94	593	19%	541	18%	52	+10%
Totaal	**3.055**	**100%**	**2.952**	**100%**	**+103**	**+4%**

Het aantal woningen neemt in alle huurprijscategorieën toe. Procentueel stijgt het bezit in de duurdere prijsklasse het meest.

Huurachterstanden

De huurachterstand eind 2025 is € 267.572 (in 2024 € 346.772). De gemiddelde huurachterstand over 2025 bedraagt € 271.166 (in 2024 € 297.258).

In 2025 is de huurachterstand ten opzichte van 2024 gedaald. Er is structureel en intensief aandacht geweest rondom de achterstanden. Er zijn dit jaar geen ontruimingen geweest waarbij huurachterstand de grondslag is. Dit komt mede door goede samenwerking met onze netwerkpartners. Vroegsignalering en het organiseren van een MDO bij problematische achterstanden helpen hierbij.

Huurachterstanden voorkomen

We werken in 2025 met de incassomonitor. Hiermee zien we dagelijks welke bewoners een achterstand hebben. We blijven hier kort op zitten door snel contact op te nemen met de huurder. Daarbij proberen we direct regelingen te treffen. Hierbij streven we naar een goede balans tussen enerzijds snelle aflossing en anderzijds haalbaarheid voor de huurder. Als we de huurder niet kunnen bereiken, gaan we onaangekondigd op huisbezoek. Daarnaast plannen we structureel een avond in de wijk om adressen te bezoeken waar sprake is van huurachterstanden of waar overlast speelt.

Verder is naar aanleiding van de Wet Vroegsignalering een convenant met de gemeente Gemert-Bakel gesloten om maandelijks huurachterstanden te melden. Het doel is om alle problematische schulden per bewoner in beeld te krijgen en vroegtijdig ondersteuning in te zetten om het verder oplopen van schulden te voorkomen. De contacten met de gemeente verlopen goed en de lijntjes zijn kort.

In 2025 liepen er 19 actuele deurwaarderzaken (28 in 2024). Drie keer werd er een ontruimingsvonnis op basis van huurachterstand uitgesproken door de rechter, waarvan er geen zijn uitgevoerd. Bij alle dossiers heeft de huurder namelijk alsnog de totale achterstand voldaan of zijn er specifieke afspraken gemaakt (betalingsregeling, bewindvoering). In 2024 waren er vier vonnissen; bij drie heeft daadwerkelijk de ontruiming plaatsgevonden en bij één had de huurder de totale achterstand alsnog voldaan.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.4 Verduurzaming van onze woningen

3.4.1 Energielabels

In 2025 komt onze energie-index voor de woningen uit op een gemiddelde score van 162 kWh per m^2, volgens de rekenmethodiek van NTA 8800.

Als we onze energie-index van 151 kWh per m^2 toetsen aan de labelscore, kunnen we concluderen dat ons woningbezit in 2025 uitkomt op een gemiddeld energielabel A. De range van energielabel B ligt tussen 105 en 160 kWh per m^2.

Verloop gemiddelde energie index Volgens Aedes-benchmark	
Jaar	**Score**
2022	179
2023	173
2024	162
2025	151

3.4.2 Zonnepanelen

Zonnepanelen leveren een structurele bijdrage aan verduurzaming en verlaging van de CO^2-uitstoot. Ook in 2025 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 de terugleverkosten die door veel energieleveranciers in rekening worden gebracht. Hierdoor is het businessmodel voor de huurder minder gunstig geworden. Ook het vervallen van de salderingsregeling per 1 januari 2027 leidt tot een lagere vraag naar zonnepanelen onder huurders. Het plaatsen van zonnepanelen is een no-regret maatregel en heeft nog steeds een positief effect op de woonlasten. In totaal zijn er in 2025 op 100 woningen zonnepanelen aangebracht.

Figuur 46: dronebeeld van het groot onderhoud en de verduurzaming aan de Vlasakker in Gemert (juni 2025).



Totaal aantal geplaatste zonnepanelen

In totaal zijn er op 1.711 woningen en 15 complexen zonnepanelen geplaatst. In zijn totaliteit heeft Goed Wonen Gemert 16.477 zonnepanelen geplaatst.

Totaal aantal geplaatste zonnepanelen										
Jaar	Nieuwbouw		Bestaande Bouw		VerNOMmed		Complexen		Woningen	
	Woningen	ZP	Woningen	ZP	Woningen	ZP	Complexen	ZP	Woningen	ZP
2015-'21	219	2.943	812	5.164	105	3.023	9	472	1.136	11.130
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
2025	44	133	56	322					100	455
Totaal woningen	**361**	**3.931**	**1.199**	**7.505**	**151**	**3.972**			**1.711**	**15.408**
Totaal complexen							**15**	**1.069**		**1.069**
Totaal aantal geplaatste zonnepanelen										**16.477**

CO2-besparing zonnepanelen 2025

De volgende tabel laat zien welke CO_2-besparing is gerealiseerd door de in 2025 geplaatste zonnepanelen en wat de totale CO_2-besparing is geweest als gevolg van de plaatsing van panelen in de jaren 2015 tot en met 2025.

Naam	Aantal zonnepanelen a 375 WP	Opgewekte KWH (85%) per jaar	Besparing CO2 per opgewekte KWH per jaar	Totale jaarlijkse besparing CO2
Besparing 2025	455	145.031	0,46 KG	66.714
Besparing totaal	16.477	6.178.875	0,46 KG	2.842.282



Figuur 47: gerenoveerde en verduurzaamde woningen aan de Varelaar in Handel (november 2025).

3.4.3 Hybridificeren project

Samen met onze ketenpartner Kemkens is het eerste project voor het hybridificeren van woningen gestart. Hierbij plaatsen we een hybride systeem bij de bestaande cv-installatie. Het hybridificeren van onze woningen past binnen onze strategische keuze om ons bezit te verduurzamen. Door het toepassen van hybride systemen verlagen we het gasverbruik en dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten.
In 2025 zijn circa 68 woningen voorzien van een hybride systeem. Ook in 2026 blijven we hybride systemen plaatsen en zijn we gestart met de voorbereidingen hiervoor.

3.4.4 Bestrijden E-F-G labels

We blijven ons actief inzetten om woningen met energielabel E, F of G te verbeteren naar minimaal energielabel D. Daarnaast benaderen we actief huurders die nog een open verbrandingstoestel hebben om over te stappen op een hybride systeem. Eind 2025 zijn er geen open verbrandingstoestellen meer in ons bezit.

Wat betreft het plaatsen van zonnepanelen zijn we terughoudender geworden. De belangrijkste reden hiervoor zijn de terugleverkosten die veel energieleveranciers in rekening brengen. We zien dat het aantal aanvragen hierdoor afneemt.

Het vervallen van de salderingsregeling per 1 januari 2027 vraagt van ons extra aandacht om een passend antwoord te kunnen geven aan huurders. Dit vraagstuk speelt bij alle corporaties. Daarom is in het MRE-gebied de Taskforce Zonnepanelen opgezet, waarin Goed Wonen zitting heeft.





Figuur 48: sleuteluitreiking Johannes Keijzershof Handel (mei 2025).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.5 Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken

Begeleiding bij wonen

Goed Wonen Gemert zorgt voor begeleiding van huurders bij wie een directe ondersteuningsvraag speelt. Ook het afgelopen jaar zijn er verschillende adressen in beeld gekomen. Daarbij speelden zaken als overlast, vervuiling, psychische problematiek of verslaving wisselend een rol. Hiervoor hebben wij, 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 zeer 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 nodig is. In 2025 hebben we voor twee casussen de diensten van SMO ingezet. Overige ondersteuningsvragen zijn opgepakt in samenwerking 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 hebben het Huurdersbelang en Goed Wonen Gemert een bijeenkomst gehad met als thema ‘het Huurdersbelang voorop’. Deze bijeenkomst vond plaats onder begeleiding van een externe partij: Circusvis.
Veel huurdersvertegenwoordigers worden geleefd door de beleidscyclus van de woningcorporatie. Een belangrijk deel van de beschikbare tijd wordt gevuld door vergaderingen en het adviseren over beleidsstukken van de woningcorporatie. Het is de vraag of daarmee het huurdersbelang optimaal wordt gediend.
Om dit vraagstuk verder te verkennen geven we hier in 2026 een vervolg aan. Dit doen we door huurderswaarden op te stellen. Daarmee wordt een basis gelegd om met meer focus het gesprek tussen Huurdersbelang en Goed Wonen Gemert te voeren. Daarnaast wil Huurdersbelang met dit traject de binding met huurders versterken, met als mogelijke ‘bijvangst’ nieuwe bestuursleden voor het Huurdersbelang.

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 worden geboden. Voorbeelden van dergelijke woonvormen zijn Casa, de Pandelaar, Samen´Thuis, het Leefhuis, de Watermolen, Wijst en de Berken. In 2025 zijn er 7 nieuwe verhuringen geweest via AM woonbegeleiding, en 5 vanuit de Berken.



Figuur 49: Casa viert 12,5 jarig bestaan (september)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Wonen en zorg

Langer thuis blijven wonen is een maatschappelijke ontwikkeling die al enkele jaren vraagt om goede oplossingen in ons wonen-zorgnetwerk. Naast het toevoegen van levensloop-bestendige nultredenwoningen is het slimmer inzetten van ons bestaande 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, Mariënburg en Hof van Nazareth bekijken we of het gebied kan worden ingericht als hub. Daarin zou onze bijdrage een duidelijke woningtoewijzing kunnen zijn, waarbij een goede balans tussen zorgvragers en zorgdragers ontstaat. Zo kan een beschutte woonvorm ontstaan, waarin het voor de ouderen prettig wonen is en waarin de Zorgboog de zorgverlening, indien nodig, goed kan organiseren.
In 2024 hebben de eerste twee verhuringen plaatsgevonden rondom dit concept, waarbij we de toewijzing hebben gebaseerd op motivatiebrieven en de intakegesprekken met de kandidaten. In 2025 waren er opnieuw twee verhuringen. Een eerste evaluatie om bevindingen en leerpunten vast te stellen heeft inmiddels plaatsgevonden in de werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg. Hieruit blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van uitgestelde zorgvraag door de inzet van professionals in combinatie met de bijdragen van de zorgdragers. Nieuwe bewoners in de wijk worden meteen bezocht door de welzijnscoördinator en geïnformeerd over de activiteiten en andere zaken in de wijk, en er wordt besproken hoe zij kunnen bijdragen in deze buurt. De werkgroep is bovendien uitgebreid door samenwerking met een tweede zorgpartij: Savant. Het doel is dat zorg efficiënter en effectiever wordt verleend.

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 slechts gedeeltelijk 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. Ze leveren een bijdrage aan het sociale klimaat in de wijk en houden toezicht op de straat en het onderhoud van 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 woonomgeving. De buurtcoaches houden intensief

Figuur 50: buurtcoach Mark.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



Figuur 51: buurtcoach Peter.

contact met de verschillende disciplines uit ons netwerk, zodat ook onze netwerkpartners betrokken zijn en blijven in de wijken. 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 buren. Zij hebben zodoende veel zicht op wat er speelt bij onze huurders en in de buurt.



Figuur 52:
bovenste rij onze wooncoaches Antoinette, Paul, Maaike, Neeltje en Mascha.
Onderste rij onze verhuurconsulentes Gerry, Jenny en Kim.

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 totaal beheren we ongeveer 200 opvangplekken. Het merendeel bevindt zich op locaties die niet in ons eigendom zijn (Klooster, Praktijkschool en Politiebureau). Daarnaast worden enkele woningen uit ons bezig ingezet die op termijn gesloopt worden.
In 2025 bleef het aantal opvanglocaties en -plekken gelijk.
We zullen samen met de gemeente moeten gaan voorbereiden op het langetermijnbeleid omdat de RTB (Regeling Tijdelijke Bescherming) op 5 maart 2027 eindigt. Zo ontstaat tijdig duidelijkheid over de rol van Goed Wonen Gemert bij de toekomstige huisvesting en het beheer van het huisvestingsvraagstuk rondom Oekraïners.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Verbindingsacties

We hebben naast de eerdergenoemde activiteiten op wisselende locaties koffie-uurtjes georganiseerd, in straten en in complexen. We organiseerden een container- en tuinactie vanaf het plein aan de Wijst en een containeractie in de Wassenaarstraat waarbij bewoners overbodige spullen kwijt konden.
In de tweede helft van 2025 is het Buurt Budget gelanceerd. Bewoners kunnen een bijdrage (maximaal € 250) aanvragen voor het organiseren van een activiteit in de straat, buurt of het complex, zoals een opruimactie, koffiemoment of spelletjesmiddag. Activiteiten die bijdragen aan een fijne woonomgeving. In 2025 zijn hiervoor nog geen aanvragen ingediend.

Op dinsdag 18 november organiseerden we een jubileumlunch voor onze trouwe huurders die 50 jaar of langer bij ons huren. Met een opkomst van ruim 270 gasten was het een groot succes. De gasten werden feestelijk ontvangen en genoten van een heerlijke lunch. Het was een gezellige middag waarin vooral ook het ontmoeten centraal stond. Huurders waardeerden het zeer dat Goed Wonen dit georganiseerd had.



Figuur 53: enkele foto's van onze geslaagde jubileumlunch (november 2025).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

‘Flinke pief die mij hier nog weg krijgt’

Wiesje was al blij met haar rustig gelegen woning én fijne thuis voor haar diertjes. Maar sinds de renovatie en verduurzaming in het voorjaar van 2025 zijn daar alleen nog maar meer voordelen bijgekomen.



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 ontwikkelings-mogelijkheden 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 vergunnings-processen 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.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



...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 duurzaamheids-inspanningen 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



...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 buren aan en bevorderen een gevoel van verbondenheid. Wij stimuleren betrokkenheid binnen de gemeenschap. Een hechte gemeenschap is een veerkrachtige gemeenschap.



Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

‘Gemert is als ons nieuwe thuis gaan voelen

Eind 2020 kwam de familie Taskin in de Bisonstraat (Gemert) wonen. Inmiddels zijn ze helemaal ingeburgerd. Toen ze hoorden dat ze moesten verhuizen, omdat hun woning gesloopt zou gaan worden, wilden ze dan ook maar één ding. In Gemert blijven! Inmiddels hebben ze een mooi en ruim huis gevonden aan de Maria Aertshof.



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	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 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 huidig 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 tijdelijke huisvesting en meer kamergewijs. Zie ook thema 'overheid en regelgeving'.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	electriciteitsnetwerk) en hiermee samenhangend de aansluitproblematiek). 6. Het niet verkrijgen van betaalbare grondposities, ook gerelateerd aan de door de gemeente opgelegde ‘30% sociale huur norm’ bij projectontwikkeling.	2. Woonlasten a. Voldoen aan (wetgeving) passend toewijzen. b. Voldoen aan DAEB-toewijzing (85-15). c. Bouwen nul-op-de-meter (nieuwbouw)woningen, inpakken en/of electrificeren 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). d. Zie onderdeel 4, met name de rol (en actie) vanuit de vroegsignalering is hier van cruciaal belang. 3. Thuisgevoel, veilig & gehoord a. Ondersteunen en faciliteren huurders voor het behoud van vitale wijken en kernen. Onder andere door inzet van de buurtcoach en wooncoach. b. Blijven meten kwaliteit via klantonderzoeken. c. Inzetten storytelling door en voor huurders. 4. Vangnet a. Incassobeleid gericht op het vroegtijdig in contact komen met de huurder. b. Intensiveren aandacht samenwerking met schulddienstverlening gemeente, waaronder vroegsignalering in samenspraak met de gemeente (opname in prestatieafspraken over de rapportering). c. Inzetten woonbegeleiding (SMO) en inzet budgetcoaching. Pro-actieve 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

		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 prestatie-afspraken 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 sociale-huur grondprijzen (mogelijkheid om als prestatie afspraak 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 indien 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	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 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. b. Voldoende capaciteit binnen Goed Wonen om de bewoners van informatie te voorzien. c. Storytelling door huurders aan huurders. d. Hoofdaanpak bij verduurzamen is vraaggericht verduurzamen waarbij huurders zelf het initiatief nemen. Daarnaast de planmatige verduurzamingsaanpak voorzetten.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	instandhouden hiervan wordt sterk bepaald door: a. De belasting van nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven met problematieken rondom flora, fauna, pfas en stikstof (zie 'onder overheid en regelgeving). b. 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. 4. Leefbaarheid in de wijken steeds meer verder onder druk in de maatschappij verruwd, bewoners worden veeleisender en accepteren steeds minder wat in toenemende mate leidt tot meer agressie en veiligheidsincidenten met medewerkers in de wijken. Dit wordt gevoed met een veranderende demografie van de bewoners (urgentie, extramuralisering, vergrijzing).	2. Kwaliteit en instandhouden a. 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. b. 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. 4. Door middel van trainingen intern m.b.t. hoe om te gaan met agressie en veiligheid, en ook zorgen voor het samenwerken voor maatschappelijk belang in de omgeving.
Financiële positie	We zijn een financieel gezonde organisatie en dat willen we blijven. Omtrent bovengenoemde kostbaarheid (goede financiële	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 1. Verdamping kapitaal

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	positie) onderkennen we de onderstaande risico's. 1. Verdamping opgebouwd (maatschappelijk) kapitaal door: a. financiële afroming vanuit overheid (wat mogelijk versterkt wordt door VPB, ATAD, overdrachtsbelasting); b. economische ontwikkelingen, waaronder de rente-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 groeïen 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 (d.m.v. collegiale lening) in het kader van solidariteit (*brief AW 6 juli, maatschappelijk presteren corporaties*) 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).	a. Door middel van scenario's in de begroting beoordeelt Goed Wonen wat de impact is op haar vermogenspositie. b. Monitoren rente-ontwikkelingen en bespreken in treasury-commissie en waar nodig hierop passend acteren (zonder het hebben van een rente- en beleggingsvisie). 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	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.	prijsontwikkeling. 3. Toegang kapitaalmarkt a. Voldoen aan de parameters van het WSW, als hoeder van de borg (conformeren aan sector). 4. Projectbeheersing a. Handelen conform investeringsstatuut en aanbestedingsbeleid . b. 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. 1. Verdamping van kwalitatieve en professionele organisatie. We zijn kwetsbaar (bij vertrek/pensionering) omdat specialistische werkzaamheden slechts bij 1 functionaris zijn belegd. 2. Verlaging van de medewerkerstevredenheid. 3. Medewerkers hebben niet voldoende oog voor de maatschappelijke opgave en de rol die zij daarin vervullen.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 1. Kwaliteit en professionaliteit a. Ontwikkelperspectieven voor medewerkers aanbieden om werk met passie en bevlogenheid te kunnen blijven doen. En medewerkers meer stimuleren tot het centraal stellen van hun eigen ontwikkeling. b. Personeelsbeleid met focus op kwalitatieve formatie. En Goed Wonen 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. c. Aandacht blijven houden rondom 'het leiding geven aan jezelf zodat medewerker continu kan werken aan persoonlijke ontwikkeling en leerproces.'

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

		d. Opstellen van een inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers. 2. Medewerkerstevredenheid 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 (*voor-door-en met wie zijn wij hier op aard?*), waarbij imago-schade op de loer ligt. 3. Doordat we steeds meer kwetsbare mensen huisvesten kan de leefbaarheid (druk op de wijk) verminderen. Wat bij leefbaarheid ook meespeelt zijn individualisering, groei beperking zelfredzaamheid, instroom ‘niet gemertenaren’.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico’s (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 1. Gezamenlijk belang a. Vaststellen en uitvoeren aan de prestatieafspraken (tussen Goed Wonen-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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	4. Beleidsmatig vraagstuk rondom ketensamenwerking vs (openbaar) aanbesteden. 5. Afhankelijkheid van samenwerkingsrelaties: we zijn op allerlei domeinen voor de realisatie van onze doelen sterk afhankelijk van derden (gemeente, projectontwikkelaars, zorg- en welzijn).	4. Ketensamenwerking beleidsmatig verankeren: a. Handelen conform inkoop- en aanbestedingsbeleid. 5. Vanuit het koersplan willen wij zo vroeg mogelijk aan tafel met de externe partijen om zo goed mogelijk ons strategisch beleid te kunnen volgen.
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. Verduurzamingsopgaven Goed Wonen 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	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 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 tussentijdse evaluaties uitvoeren om 'vervolgkoers' te bepalen en beleidsmatig de koers verankeren (bijvoorbeeld het circulariteitsbeleid). 2. Zie thema 'doelgroep en betaalbaarheid' beheersing 1sub d. 5. 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' mbt de SMP.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	tot vertraging in de uitvoering. Daarnaast ervaren we dat vanuit de gemeente de vergunningen niet tijdig gereed komen (met name rondom (Milheeze, Elsendorp en flexwonen)	
Cultuur	Onze huidige cultuur van openheid, betrouwbaarheid, transparantie en weloverwogen besluiten nemen (bedachtzaamheid) willen we in ere houden. Governance staat hoog op de agenda. 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.	Onderstaand de beheersingsmaatregelen rondom de benoemde risico's (*nummering risico stemt overeen met beheersing*). 1. Zorgdragen voor goede communicatie over onze activiteiten (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 risico-analyses 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. Klimaat problematieken zoals hittestress (en de perceptie daarvan) en wateroverlast (vb	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 microsoft produkten en Multi Factor Authentication; 5. (Bijna) volledig in de cloud;

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	peelland breuk, ondergelopen kelders) 3. Macro-economische ontwikkelingen zoals inflatie, economische onrust (oa door oorlogen) en rente-onzekerheid. 4. Politieke onvoorspelbaarheid. Ingeven door populisme in de politiek vinden we een instabielere omgeving zowel lokaal las nationaal	6. Aandacht voor awareness; 7. Cybersecurity verzekering' 8. Read-only back-ups; 9. Certificeringen van Itris Viewpoint (primair pakket). 10. Tegenmaatregelen visie en inzetbaarheid van AI binnen GWG. Als gevolg van (de polarisatie van mis- en desinformatie.) 2. Klimaat Samen met gemeente problematiek onderzoeken, en bij projecten specifiek agenderen. 3. Macro-economie Zie de beheersing bij thema 'financiële positie, verdamping kapitaal'. 4. Samen met gemeente en externe partijen hierop voorbereiden. En hoe kunnen wij als GWG hier intern flexibel mee omgaan.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bijlage 2

Kengetallen

BOEKJAAR	2025	2024	2023	2022	2021
GEGEVENS BEZIT					
In exploitatie:					
Woongelegenheden					
1. Huurwoningen	2.985	2.884	2.806	2.783	2.779
2. Eenheden in verzorgingshuizen	70	68	74	72	69
3. Overige woongelegenheden					
Totaal woongelegenheden	3.055	2.952	2.880	2.855	2.848
Niet woongelegenheden					
4. Garages	59	59	59	59	76
5. Parkeerplaatsen	1	1	1	1	1
6. Maatschappelijk vastgoed	10	10	10	9	10
Totaal niet woongelegenheden	70	70	70	69	87
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie (ongewogen)	3.125	3.022	2.950	2.924	2.935
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie (gewogen)	3.087	2.984	2.912	2.885	2.883
In aanbouw:					
1. Huurwoningen		51	83	8	
2. Eenheden in verzorgingshuizen					
3. Overige woongelegenheden					
4. Garages					
5. Parkeerplaatsen					
6. Maatschappelijk vastgoed					
	0	51	83	8	0
MUTATIES WOONGELEGENHEDEN IN EXPLOITATIE					
1. Aantal opgeleverd	51	85	8	0	69
2. Aantal aangekocht	64	4	36	11	3
3. Aantal verkocht	11	1	1	1	2
4. Aantal gesloopt	0	16	17	21	0
5. Aantal van voorraad naar in exploitatie	0	0	0	0	0
6. Aantal van in exploitatie naar voorraad	0	0	0	0	0
7. Samenvoeging	0	0	0	1	1
Totaal	104	72	26	-12	69
1. Goedkoop	300	292	370	350	391
2 Betaalbaar	2.159	2.119	2.190	2.154	2.224
3. Duur	597	541	320	351	233
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
1. Mutatiegraad	7,3%	8,9%	5,4%	5,4%	8,5%
2. Huurachterstand in % jaarhuur	0,95%	1,07%	1,01%	0,92%	0,87%
3. Huurderving in % jaarhuur	1,2%	0,7%	1,2%	1,3%	0,9%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

BOEKJAAR		2025		2024		2023		2022		2021
KWALITEIT										
1. Kosten niet planmatig onderhoud per verhuureenheid	€	822	€	814	€	687	€	624	€	571
2. Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	€	875	€	551	€	587	€	837	€	455
3. Totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	€	1.697	€	1.365	€	1.274	€	1.461	€	1.026
PRIJS / KWALITEITSVERHOUDING										
1. Gemiddeld aantal punten WWS		179		180		169		170		169
2. Gemiddelde netto huurprijs	€	632	€	605	€	574	€	573	€	562
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT										
1.A Solvabiliteit op beleidswaarde	%	66	%	69	%	66	%	69	%	67
1.B Solvabiliteit op marktwaarde	%	76	%	76	%	76	%	78	%	79
2. Liquiditeit (current ratio)		0,7		1,6		0,4		0,8		0,4
3. Liquiditeit excl.aflossing komend boekjr		0,9		1,9		0,5		1,2		0,6
4. Rentabiliteit eigen vermogen	%	6,1	%	14,1	%	1,2	%	4,6	%	8,7
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	%	2,2	%	2,1	%	1,8	%	1,9	%	2,1
6. Rentabiliteit totaal vermogen	%	5,3	%	11,7	%	1,7	%	4,2	%	7,7
7. Operationele cash flow per verhuureenheid	€	2.524	€	2.549	€	2.803	€	2.131	€	3.215
8. Werkkapitaal (x € 1.000)	€	-1.091	€	3.412	€	-3.730	€	-854	€	-2.305
9. Loan to Value op beleidswaarde	%	30	%	27	%	29	%	25	%	28
10. Dekkingingsratio o.b.v. marktwaarde	%	22	%	20	%	20	%	17	%	17
11. ICR		3,89		4,51		5,45		4,62		6,51
12. Discontinuïteit	%	19	%	21	%	15	%	15	%	24
13. Loan to cashflow		17,77		15,67		12,02		13,65		8,5
BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING										
1. Eigen vermogen per verhuureenheid	€	165.749	€	161.024	€	141.727	€	141.346	€	134.882
2. Voorzieningen per verhuureenheid	€	627	€	1.326	€	1.858	€	2.432	€	0
3. Leningen inclusief aflossing komend boekjaar per verhuureenheid	€	44.848	€	39.936	€	33.681	€	29.088	€	27.417
4. Totaal opbrengsten per verhuureenheid	€	7.752	€	7.262	€	7.020	€	7.025	€	6.975
5. Overige bedrijfslasten per verhuureenheid exclusief waardeverandering MVA	€	3.541	€	3.039	€	2.965	€	3.685	€	3.172
6. Jaarresultaat per verhuureenheid	€	10.098	€	22.717	€	1.691	€	6.539	€	11.667
PERSONEELSBEZETTING										
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar afdeling:										
1. Directie		1,0		1,1		1,0		1,0		1,0
2. P&C en beleid		1,6		2,5		2,7		2,0		2,9
3. P&O en communicatie		0,2		1,6		1,6		1,6		1,6
4. Secretariaat		0,8		0,8		0,8		0,8		0,8
5. Vastgoed		8,2		8,8		9,1		9,7		7,8
6. Wonen		9,3		7,9		8,2		8,4		8,4
Totaal aantal formatieplaatsen		21,0		22,7		23,3		23,5		22,4
waarvan vacant		0		0		0		1		1
Totaal aantal personeelsleden exclusief vacant		26		26		28		28		26

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bijlage 3



JAARREKENING

januari – december 2025

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1. INHOUDSOPGAVE

1 ONS BEDRIJFSMODEL 5
1.1 Missie 5
1.2 Ambitie (visie) 5
1.3 Kernwaarden 7
1.4 Strategische speerpunten 8
1.5 Governance 9
2 ONZE WAARDEVOLLE MIDDELEN 23
2.1 Ons woningbezit 23
2.2 Onze medewerkers 25
2.3 Sociaal netwerk 28
2.4 Natuur en milieu 31
2.5 Een goede financiële basis 35
3 OPTIMALE RESULTATEN 38
3.1 Tevreden huurders 38
3.2 Betrokken en vitale medewerkers 41
3.3 Genoeg, betaalbare en passende woningen 44
3.4 Verduurzaming van onze woningen 55
3.5 Bijdragen aan fijne en zorgzame wijken 58
4 WAARDE OPLEVEREN 63
5 IMPACT OP DE SAMENLEVING 64
1. INHOUDSOPGAVE 81
2. Balans per 31 december 2025 83
3. Winst-en-verliesrekening over 2025 85
4. Kasstroomoverzicht over 2025 86
5. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 87
5.1 Algemeen 87
5.2 Regelgeving 87
5.3 Oordelen en schattingen 87
5.4 Verbindingen 88
5.5 Salderen 89
5.6 Financiële instrumenten 89
5.7 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB 89
6. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening 91
6.1 Algemeen 91
6.2 Stelselwijziging 91
6.3 Schattingsonzekerheid 91
6.4 Presentatiewijzigingen 91
7. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 92
7.1 Vergelijking met voorgaand jaar 92
7.2 Materiële vaste activa 92
7.3 Vastgoedbeleggingen 92
7.4 Financiële activa 100
7.5 Voorraden 101
7.6 Vorderingen 101
7.7 Liquide middelen 101
7.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen 102
7.9 Voorzieningen 102
7.10 Financiële passiva 103
8. Grondslagen van resultaatbepaling in jaarrekening 104
8.1 Algemeen 104
9. Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht 109
9.1 Toepassing directe methode 109
9.2 Begrip geldmiddelen 109
9.3 Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en winstbelasting 109
10. Toelichting op de balans 110

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.1 Materiële vaste activa....110
10.2 Vastgoedbeleggingen....111
10.3 Marktwaarde....112
10.4 Vorderingen....115
10.5 Liquide middelen....116
10.6 Eigen vermogen....117
10.7 Voorzieningen....118
10.8 Langlopende schulden....118
10.9 Kortlopende schulden....120
10.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen....122
10.11 Financiële instrumenten....122
10.12 Financiële vaste activa....124
11.Toelichting op de winst-en-verliesrekening....125
11.1 Rangschikken van posten volgens de functionele indeling....125
11.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille....125
11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille....127
11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille....128
11.5 Netto resultaat overige activiteiten....129
11.6 Overige organisatiekosten....129
11.7 Leefbaarheid....129
11.8 Financiële baten en lasten....130
11.9 Belastingen....130
11.10 Bestemming van het resultaat 2025....133
11.11 Gebeurtenissen na balansdatum....133
12. Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB....134
12.1 Gescheiden Balans DAEB per 31 december 2025....134
12.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB over 2025....136
12.3 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB over 2025....137
12.4 Gescheiden Balans Niet-DAEB per 31 december 2025....138
12.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2025....140
12.6 Gescheiden Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025....141
13. Verantwoording normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)....142
13.1 Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-)commissarissen....142
14. Ondertekening jaarrekening....145
14.1 Bestuur....145
14.2 Raad van commissarissen....145
15. Overige gegevens....146
15.1 resultaat bepaling....146
15.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant....146

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2. Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor winstbestemming in hele euro's)

ACTIVA

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	VASTE ACTIVA				
	Materiële vaste activa				
1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.081.971		4.285.812
	Vastgoedbeleggingen				
2	DAEB vastgoed in exploitatie	589.357.244		536.802.030	
3	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	54.248.080		51.931.767	
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.874.752		23.754.624	
5	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.309.655		3.410.558	
	Totaal materiële vaste activa		669.789.731		615.898.979
	Financiële vaste activa				
6	Andere deelnemingen	15.000		15.000	
7	Latente belastingvordering(en)	231.771		351.080	
8	Leningen u/g	18.614		18.614	
	Overige effecten	-		-	
	Totaal financiële vaste activa		265.385		384.694
	Som der vaste activa		674.137.087		620.569.485
	VLOTTENDE ACTIVA				
	Voorraden				
9	Vastgoed bestemd voor verkoop	178.787		197.620	
10	Overige voorraden	-		18.166	
	Totaal voorraden		178.787		215.786
	VORDERINGEN				
11	Huurdebiteuren	213.228		221.520	
12	Gemeenten	135.865		928.470	
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	583.495		218.530	
14	Overige vorderingen	173.595		109.736	
15	Overlopende activa	577		4.586	
	Totaal vorderingen		1.106.760		1.482.842
16	**LIQUIDE MIDDELEN**		1.868.467		7.142.374
	Som der vlottende activa		3.154.014		8.841.002
	TOTAAL ACTIVA		**677.291.101**		**629.410.487**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor winstbestemming in hele euro's)

P A S S I V A

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	EIGEN VERMOGEN				
17	Herwaardeingsreserve	380.258.543		356.157.890	
18	Overige reserves	100.236.717		56.549.989	
19	Resultaat boekjaar	31.172.385		67.787.379	
	Totaal eigen vermogen		511.667.645		480.495.258
	VOORZIENINGEN				
20	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.936.450		3.955.596	
	Totaal voorzieningen		1.936.450		3.955.596
	LANGLOPENDE SCHULDEN				
21	Schulden/leningen overheid	-		-	
22	Schulden/ leningen kredietinstellingen	137.720.308		118.446.524	
23	Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.721.446		21.084.395	
	Totaal langlopende schulden		159.441.754		139.530.919
	KORTLOPENDE SCHULDEN				
24	Schulden aan overheid	-		-	
25	Schulden aan kredietinstellingen	726.216		722.203	
26	Schulden aan leveranciers	912.321		2.389.232	
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	820.699		1.059.882	
28	Schulden ter zake van pensioenen	-		-	
29	Overlopende passiva	1.786.016		1.257.397	
	Totaal kortlopende schulden		4.245.252		5.428.714
	TOTAAL PASSIVA		**677.291.101**		**629.410.487**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3. Winst-en-verliesrekening over 2025

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
30	Huuropbrengsten	22.200.918		20.432.898	
31	Opbrengsten servicecontracten	406.470		303.905	
32	Lasten servicecontracten	-442.250		-331.862	
33	Overheidsbijdragen	90.000		90.000	
34	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.328.814		-1.129.986	
35	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.648.875		-4.400.965	
36	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.433.983		-1.320.350	
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.843.466		13.643.640
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		-	
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		-	
	Toegerekende organisatiekosten	-		-	
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0
37	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.791.295		751	
38	Verkoopkosten	-24.465		-12.765	
39	Toegerekende organisatiekosten	-16.397		-12.582	
40	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.402.763		-68.084	
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		347.670		-92.680
41	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.590		1.078.602	
42	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.480.673		59.731.169	
43	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	483.078		320.186	
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.979.341		61.129.957
44	Opbrengsten overige activiteiten	770.370		768.182	
45	Kosten overige activiteiten	-40.542		-58.586	
	Netto resultaat overige activiteiten		729.828		709.596
46	**Overige organisatiekosten**		-1.135.602		-1.007.011
47	**Leefbaarheid**		-840.009		-698.733
48	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.267		97.730	
49	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.103.386		-2.566.841	
	Saldo financiële baten en lasten		-3.098.119		-2.469.111
	Resultaat voor belastingen		**32.826.575**		**71.215.658**
50	Belastingen	-1.654.190		-3.428.279	
	Resultaat na belasting		**31.172.385**		**67.787.379**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4. Kasstroomoverzicht over 2025

(in hele euro's)

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
Saldo liquide middelen begin boekjaar		7.142.374		1.863.513	
Cashfow operationeel					
ontvangsten					
Huur	22.270.794		20.394.093		
Zelfstandige huurwoningen	21.866.322		20.014.747		
Onzelfstandige huurwoningen	62.634		38.143		
Intramuraal	52.091		53.907		
Maatschappelijk vastgoed	245.262		244.176		
Parkeervoorzieningen	44.485		43.120		
Vergoedingen	407.201		300.758		
Overheidsontvangsten	90.000		90.000		
Overige bedrijfsontvangsten	781.323		882.316		
Renteontvangsten	-		22.709		
Saldo ingaande kasstromen		23.549.318		21.689.876	
uitgaven					
Personeelsuitgaven	-1.947.732		-2.041.855		
Lonen en salarissen	-1.502.393		-1.597.538		
Sociale lasten	-250.990		-231.486		
Pensioenlasten	-194.349		-212.831		
Onderhoudsuitgaven	-5.282.548		-4.099.867		
Overige bedrijfsuitgaven	-3.692.296		-2.702.752		
Renteuitgaven	-2.695.615		-2.165.983		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-92.994		-84.002		
Verhuurdersheffing	-		-		
Vennootschapsbelasting	-1.899.847		-2.804.754		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investsteringsgebonden	-146.353		-185.273		
Saldo uitgaande kasstromen		-15.757.385		-14.084.486	
Kasstroom uit operationele activiteiten			**7.791.933**		**7.605.390**
Cashflow (des)investeringen					
ontvangsten					
ontvangsten verkoop bestaand bezit		3.034.199		750	
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop		-		-	
ontvangsten verkoop nieuwbouw		-		-	
ontvangsten uit desinvesteringen overig		-		-	
ontvangsten uit verkoop grond		-		1	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA			3.034.199		751
uitgaven					
uitgaven nieuwbouw huur		-12.027.799		-16.346.583	
uitgaven verbeteringen bestaand bezit		-10.446.448		-5.494.569	
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden		-12.871.839		-1.208.595	
uitgaven nieuwbouw koop		-		-	
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop		-		-	
uitgaven sloop		-		-53.545	
uitgaven investeringen overig		-49.253		-342.513	
externe kosten bij verkoop		-22.372		-12.165	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA			-35.417.711		-23.457.970
Cashflow Financiele vaste activa					
ontvangsten financiele vaste activa		-		-	
uitgaven financiele vaste activa		-		-	
			-		-
Kasstroom uit (des) investeringen			**-32.383.512**		**-23.457.219**
Cashflow financieel					
ontvangen nieuwe leningen geborgd		20.000.000		22.500.000	
uitgaven aflossingen leningen geborgd		-682.328		-1.369.310	
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd		-		-	
			19.317.672		**21.130.690**
Saldo liquide middelen eind boekjaar			1.868.467		7.142.374
Mutatie liquide middelen			-5.273.907		5.278.861

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

5.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 was Goed Wonen Gemert lid van 17 Verenigingen van Eigenaars. In 11 hiervan hebben wij een meerderheidsbelang. VvE Ruijschenberg is in 2025 na de overname van de woningen van de Zorgboog nieuw toegevoegd. De breukdelen na overname worden nog bepaald, aannemelijk is dat Goed Wonen Gemert hier een meerderheidsbelang in heeft. Wij treden voor de verenigingen niet op als bestuurder en/of administrateur. Hierna volgen per verbinding enkele kengetallen:

VVE	Naam	Statutair vermogen per 31-12-2025 in €	Jaaromzet 2025 in €	Lidmaatschaps- verhouding Goed Wonen Gemert 01-01-2025	
101	VVE Goed Wonen voor de School, Bakel/Molenakkers	39.361	32.447	90/179	50%
102	VVE Elisabethplaats15 t/m 55 (Onder-splitsing)	25.411	8.895	53/100	53%
103	VVE Nieuwe Biezen Gemert	135.926	51.927	59/100	59%
104	VVE Nieuwe Biezen 1, Gemert	104.604	67.426	942/2782	34%
106	VVE Elisabethplaats 10-28, Gemert	44.136	8.458	130/150	87%
107	VVE Kerksedriessen/Bernhardstraat	101.122	17.443	54/100	54%
108	VVE D'n Elsenhof, Elsendorp	176.905	42.665	957/1141	84%
109	VVE Mariënberg, Gemert	92.305	86.129	1820/4062	45%
110	VVE De Peperbus, Gemert	124.407	37.032	512/998	51%
111	VVE Groeskuilenstraat, Gemert	179.335	53.707	831/2141	44%
112	VVE Stallingsgarage Ruijschenbergh/Julianastraat	152.234	91.658	9/195	5%
113	VVE Kruiseind Hoofdsplitsing	179.047	20.125	85/100+3910/4225 15/100+40/68	93% 59%
114	VVE Kruiseind Appartementen/Zwanenhof	180.299	71.645	3910/4225	93%
115	VVE Kruiseind Parkeerplaatsen /Zwanenhof	35.973	31.726	40/68	59%
116	VVE Oliemolen	137.978	43.689	2079/2742	76%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

117	Vve Julianastraat Vb&t	22.458	11.637	9/11 + 820/1000	82%
118	Vve Ruijschenbergh	Vve nog niet overgenomen			

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:

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 geclassificeerd als DAEB dan wel Niet-DAEB.	Balans: • Vastgoedbeleggingen • Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop • Huurdebiteuren • Voorziening onrendabele investeringen • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden • Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling • Overige waardeverminderingen • Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Kasstroomoverzicht: 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.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: • 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.	Balans: • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • 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.	Balans: • Overige voorraden • Belastingen en premies sociale verzekeringen • Overlopende passiva • Schulden aan leveranciers Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten • Overige organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 is er geen sprake van een stelsel- of schattingswijziging.

6.3 Schattingsonzekerheid

In de jaarrekening 2025 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 7.3.

6.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 blijkende 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- 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 2025, gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Type vastgoed	Disconteringsvoet min. en max.
Woongelegenheden	4,94% - 7,62%
Maatschappelijk onroerend goed	10,06% - 10,21%
Parkeergelegenheden	8,26% - 8,35%
Intramuraal vastgoed	8,99% - 9,83%



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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters conform het handboek modelmatig waarderen 2025:

(Bedragen in hele euro's)

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW scenario door exploiteren	€1.625-€2.594	€1.625-€2.594	€1.625-€2.594	€1.625-€2.594	€1.625-€2.594
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW scenario uitponden	€922-€1.382	€922-€1.382	€922-€1.382	€922-€1.382	€922-€1.382
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW scenario door exploiteren	€1.394-€2.681	€1.394-€2.681	€1.394-€2.681	€1.394-€2.681	€1.394-€2.681
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW scenario uitponden	€807-€1.557	€807-€1.557	€807-€1.557	€807-€1.557	€807-€1.557
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	€569,07	€569,07	€569,07	€569,07	€569,07
Beheerkosten per VHE - MGW	€558,41	€558,41	€558,41	€558,41	€558,41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1216%	0,1216%	0,1216%	0,1216%	0,1216%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde eenheden	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,66%
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%	0,00%	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	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
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%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m^2 BVO	€9,35	€9,35	€9,35	€9,35	€9,35
Mutatieonderhoud per m^2 BVO	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62
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)	0,3070%	0,3070%	0,3070%	0,3070%	0,3070%
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%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€70,99	€70,99	€70,99	€70,99	€70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€238,98	€238,98	€238,98	€238,98	€238,98
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€35,49	€35,49	€35,49	€35,49	€35,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€48,51	€48,51	€48,51	€48,51	€48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten per eenheid	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55	€675,55
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m^2 BVO	€12,42	€12,42	€12,42	€12,42	€12,42
Mutatiekosten per m^2 BVO	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62	€15,62
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)	0,1216%	0,1216%	0,1216%	0,1216%	0,1216%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Goed Wonen Gemert en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 woongelegenheden) 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 900,07.
- 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 2025 en de eerste 9 begrotingsjaren
    - Hierbij is rekening gehouden met de toegerekende kosten conform de functionele winst-en-verliesrekening 2025
- 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Jaar	2025	2024
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	60% DAEB 72% Niet-DAEB met optopping op €900,07	60% DAEB 72% Niet-DAEB met optopping op €880,66
Onderhoudsnorm	MJOB	MJOB
Beheerlasten	€851,83	€799,39
Discontovoet	4,86% - 6,31%	4,86% - 6,31%

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 ontwerpfase 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 (1,91%) bestaat uit de voor Goed Wonen Gemert geldende rente voor langlopende leningen (2,58%) 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 gevorm 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 gevorm 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 tijdswaarde 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 waarde verhoging 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).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 (marktwaarde) 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 herwaarderingen 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.
Deel Advies heeft de fiscale positie beoordeeld. Ten aanzien van de door Goed Wonen ingenomen standpunten die ten grondslag liggen aan de individuele posten in de opstelling van de fiscale positie, hebben ze deze standpunten gevolgd indien en voor zover deze door Deel Advies, uitgaande van de wetgeving, jurisprudentie en gepubliceerd beleid zoals per heden bekend, als verdedigbaar beoordeeld.

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’.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

SPW is op 1 januari 2026 overgegaan naar de nieuwe regels voor pensioen. Alle pensioenen bij SPW zijn overgezet naar het vernieuwde pensioen. SPW heeft heel het fondsvermogen verdeeld. Daarbij heeft SPW de pensioenen kunnen verhogen met 14,75% van iedereen die bij het fonds pensioen opbouwt, opbouwde en pensioen ontvangt.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 kasstroom-overzicht 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

		2025
	Materiële vaste activa	
1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.081.971
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	1 januari	
	Aanschafwaarde	5.926.563
	Cumulatieve afschrijvingen	-1.640.751
	Waarde 1 januari 2025	4.285.812
	Mutaties	
	Investeringen	47.551
	Desinvesteringen	-
	Desinvestering cum.afschr	-
	Afschrijvingen (excl des)	-251.392
	Totaal mutaties	-203.841
	Aanschafwaarde	5.974.114
	Cumulatieve afschrijvingen	-1.892.143
	Waarde 31 december 2025	4.081.971

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 2025 komen voort uit pc-hardware, mobiele telefoons en inventaris.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.2 Vastgoedbeleggingen

(in hele euro's)

		2025	2024
2	DAEB vastgoed in exploitatie	589.357.244	536.802.030
3	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	54.248.080	51.931.767
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.874.752	23.754.624
5	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.309.655	3.410.558
		669.789.731	615.898.979

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	233.653.000	26.028.091	259.681.091
Cumulatieve herwaarderingen	311.517.906	26.066.080	337.583.986
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-8.368.877	-162.404	-8.531.281
Boekwaarde per 1 januari 2024	536.802.030	51.931.767	588.733.796
Mutaties:			
Opleveringen DAEB vastgoed	15.656.830	-	15.656.830
Waardeverminderingen oplevering DAEB vastgoed	-3.337.993	-	-3.337.993
Aankopen	11.039.235	-1.331.226	9.708.009
Investeringen, uitgaven na eerste verwerking	10.252.489	201.745	10.454.234
Sloop	-	-	-
Herwaardering sloop	-	-	-
Afwaardering sloop	-	-	-
Verkoop	-69.262	-	-69.262
Herwaardering verkoop	237.636	-727.973	-490.337
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	163.980	158.900	322.880
Herwaardering van koopgarant	609.754	84.004	693.758
Herwaardering	18.670.314	3.810.359	22.480.673
Waardeverminderingen	-1.916.772	-257	-1.917.029
Terugneming waardeverminderingen	1.249.004	120.761	1.369.765
Totaal van de mutaties	52.555.215	2.316.313	54.871.528
Stand 31 december :			
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	270.696.272	25.057.510	295.753.782
Cumulatieve herwaarderingen	331.035.610	29.232.470	360.268.080
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-12.374.638	-41.900	-12.416.538
Boekwaarde	589.357.244	54.248.080	643.605.324

In 2025 zijn vijf woningen teruggekocht uit koopgarant en in exploitatie is genomen. Daarnaast is er één woning uit de exploitatie gehaald en op voorraad verkopen gezet. Er zijn twee woningen verkocht. Hiernaast zijn er 50 woningen 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 2.867 (2024: 2.756) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 266 (2023: 266) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

beschikking ontvangen in 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 766.486 duizend (2023: € 699.934 duizend).

10.3 Marktwaarde

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

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 2025	536.802.030	51.931.767
Voorraadmutaties		
Sloop/verkoop	-559.599	-
Nieuwbouw/aankoop	23.512.755	-
Overige	92.145	-
Classificatiewijziging	1.816.295	-1.816.295
Objectgegevens		
Contractgegevens	83.897	-
WOZ-waarde	7.964.618	1.098.171
Mutatiekans	99.717	-160.211
Contracthuur en leegstand	10.115.927	1.797.172
Maximale huur	3.744.226	19.836
Complexindeling	-407.158	51.156
Basisgegevens en oppervlakte	563.204	11.914
Jaarwissel	450.153	55.595
Parameterwijzigingen		
Methodische wijzigingen	-	-
Validatie markthuur en disconteringsvoet	10.970.973	1.816.202
Marktontwikkelingen	-5.891.938	-557.229
Boekwaarde per 31 december 2025	589.357.244	54.248.080

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

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 2025 € 456,5 miljoen (2024: € 434,9 miljoen).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2025 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2025	589.357.244	54.248.080
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-7.884.910	-730.292
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-251.377.540	-15.074.560
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Goed Wonen	-8.442.227	827.355
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	13.040.515	1.573.864
Aanpassen disconteringsvoet	77.390.935	3.577.236
Totaal aanpassingen	**-177.273.227**	**-9.826.397**
Beleidswaarde per 31 december	412.084.017	44.421.683

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 marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van ons beleid. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde 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 € 900,07 (prijspeil 2025).
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 € 2.215 per vhe, gebaseerd op 60 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 € 852 gebaseerd op de jaarrekening 2025 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,-	*-4,28%*
Onderhoudsnorm + € 100,-	*-2,55%*
Onderhoudsnorm - € 100,-	*2,55%*
Beheernorm + € 50,-	*-1,28%*
Beheernorm - € 50,-	*1,28%*

Verstrekte zekerheden

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen 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	5.348.175	8.905.689
Cumulatieve herwaarderingen	18.406.449	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-5.495.131
Boekwaarde per 1 januari 2025	23.754.624	3.410.558
Mutaties:		
Herwaardering aankoop	-	-
Investeringen	-	11.674.227
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	-322.880	-15.656.830
Afwaardering van en naar in exploitatie	-	3.337.993
Herwaardering van en naar in exploitatie	-693.758	-
Herclassificatie van de voorziening	-	-2.019.146
Overboeking grondwaarde sloop	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	562.853
Herwaardering	2.136.766	-
Totaal van de mutaties	1.120.128	-2.100.902
Stand 31 december :		
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	5.025.295	4.778.006
Cumulatieve herwaarderingen	19.849.457	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-3.468.351
Boekwaarde	24.874.752	1.309.655

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Aantal eenheden 1 januari	120	123
Verkopen boekjaar		
Aankopen boekjaar		
Terugkopen boekjaar	5	3
Aantal eenheden 31 december	115	120

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.4 Vorderingen

(in hele euro's)

		2025	2024
11	Huurdebiteuren	213.228	221.520
12	Gemeenten	135.865	928.470
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	583.495	218.530
14	Overige vorderingen	173.595	109.736
15	Overlopende activa	577	4.586
		1.106.760	1.482.842

10.4.1 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		2025	2024
	Zittende huurders	168.690	163.853
	Vertrokken huurders	148.557	220.798
		317.247	384.651
	Af: voorziening dubieuze debiteuren	-104.019	-163.131
		213.228	221.520

Eind 2025 bedraagt de huurvordering na aftrek van de voorziening dubieuze debiteuren 0,96% van de huuropbrengsten (2024: 1,01%).

10.4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

		2025	2024
13	Te vorderingen vennootschapsbelasting van het boekjaar	583.495	218.530
	Premies sociale verzekering	-	-
	Pensioenpremie	-	-
		583.495	218.530

10.4.3 Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

		2025	2024
14	Overige vorderingen	173.595	109.736
		173.595	109.736

10.4.4 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

Overlopende activa

		2025	2024
15	Afrekening servicekosten	-	4.519
	Overig	577	67
		577	4.586

10.5 Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

(in hele euro's)

Liquide middelen

		2025	2024
16	Rekening-courant	18.467	2.692.374
	Spaarrekening	1.850.000	4.450.000
		1.868.467	7.142.374

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.6 Eigen vermogen

10.6.1 Herwaarderingsreserve, overige reserves en resultaat boekjaar

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in hele euro's)

		2025	2024
17	**Herwaarderingsreserve**	380.258.543	356.157.890
18	**Overige reserves**	100.236.717	56.549.989
19	**Resultaat boekjaar**	31.172.385	67.787.379
		511.667.645	480.495.258

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	Herwaarderingsreserve voorraad koop woningen	Totaal
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 koopgarantwoninge	-	-	-		-
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
Stand 1 januari 2025	311.517.906	26.066.078	18.406.449	-	355.990.433
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	-	-	-	-167.456	-167.456
Relaisatie herwaardering a.g.v. sloop	-	-	-		-
Toename door aankoop koopgarantwoninge	-	-	-		-
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	18.670.314	3.810.359	2.136.766	-	24.617.439
Afname a.g.v. daling marktwaarde	-	-	-		-
Herclassificatie	847.392	-643.969	-693.758	141.006	-349.329
Oplevering nieuwbouw	-				-
Stand 31 december 2025	331.035.612	29.232.468	19.849.457	141.006	380.258.543

De specificatie van het gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

(in hele euro's)

De specificatie van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	56.549.989	112.851.701
Oplevering nieuwbouw	-	-173.479
Afname als gevolg van stijging marktwaarde	-24.617.439	-62.512.103
Realisatie herwaardering als gevolg van verkoop	516.788	-
Realisatie herwaardering als gevolg van sloop	-	1.459.649
Resultaat voorgaand boekjaar	67.787.379	4.924.221
Stand 31 december	100.236.717	56.549.989

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.7 Voorzieningen

10.7.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

(in hele euro's)

		2025	2024
20	**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**		
	Stand 1 januari	3.955.596	5.411.084
	Toevoegingen	-	337.254
	Onttrekking	-2.019.146	-1.792.742
	Stand 31 december	1.936.450	3.955.596

De voorziening onrendabele investeringen 2025 is gevormd voor het project Gerarduskerk.

10.8 Langlopende schulden

(in hele euro's)

			2025			
		Gemiddelde rente	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
21	**Schulden/leningen overheid**	0,0%	-	-	-	-
22	**Schulden/ leningen kredietinstelling**	2,6%	2.722.026	117.720.308	20.000.000	137.720.308
23	**Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**		-	-	-	-
						21.721.446
			2.722.026	117.720.308	20.000.000	159.441.754

			2024			
		Gemiddelde rente	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
21	**Schulden/leningen overheid**	0,0%	-	-	-	-
22	**Schulden/ leningen kredietinstelling**	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

In 2025 zijn er 4 nieuwe leningen afgesloten met BNG. Een lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 2,145% voor een periode van 3 jaar, een lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 2,835% voor een periode van 6 jaar, een lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 3,257% voor een periode van 10 jaar, en een lening van € 5 miljoen met een rentepercentage van 2,44% voor een periode van 4 jaar.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt € 130.469.000 (2024: € 121.501.000).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.8.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van schulden overheid en kredietinstellingen is als volgt:

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1 januari 2025	-	118.446.524	118.446.524
Nieuwe leningen	-	20.000.000	20.000.000
Overheveling naar leningen kredietinstellingen voorgaand jaar	-	722.203	722.203
Overheveling naar leningen kredietinstellingen	-	-726.216	-726.216
Aflossingen	-	-682.328	-682.328
Vrijval agio leningen	-	-39.875	-39.875
Stand 31 december 2025	-	137.720.308	137.720.308

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 € 137,1 mln. (2024: € 117,8 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.

10.8.2 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)

	2025	2024
Stand 1 januari:		
Terugkoopverlichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.135.100	14.501.900
Waardevermindingen/vermeerderingen	6.949.295	6.106.570
	21.084.395	20.608.470
Mutaties		
Aankoop woningen	-	-
Verkochte woningen	-396.437	-221.482
Teruggekochte woningen	-620.200	-366.800
Opwaarderingen	1.653.688	1.064.207
Afwaarderingen	-	-
	637.051	475.925
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	13.514.900	14.135.100
waardeverminderingen/vermeerderingen	8.206.546	6.949.295
	21.721.446	21.084.395

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.9 Kortlopende schulden

(in hele euro's)

	KORTLOPENDE SCHULDEN	2025	2024
24	Schulden aan overheid	-	-
25	Schulden aan kredietinstellingen	726.216	722.203
26	Schulden aan leveranciers	912.321	2.389.232
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	820.699	1.059.882
28	Schulden ter zake van pensioenen	-	-
29	Overlopende passiva	1.786.016	1.257.397
		4.245.252	5.428.714

10.9.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

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

(in hele euro's)

	Schulden aan kredietinstellingen	2025	2024
24	Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	-	-
25	Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	726.216	722.203
		726.216	722.203

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 2025 geen gebruik van gemaakt.

10.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

(in hele euro's)

		2025	2024
27	Verschuldigde vennootschapsbelasting	-	-
	Loonbelasting	75.943	74.726
	Omzetbelasting	744.756	985.156
		820.699	1.059.882

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.9.3 Overlopende passiva

De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:

(in hele euro's)

	Overlopende passiva	2025		2024	
		Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
29	Nog te betalen rente op leningen	1.451.206	-	948.850	-
	Nog te betalen onderhoudskosten	-	-	-	-
	Aangegane verplichtingen	-	-	-	-
	Reservering vakantiedagen en overuren	85.211	-	74.573	-
	Reservering gratificatie	1.329	-	1.329	-
	Persoonlijk ontwikkelingsbudget	62.888	62.888	69.564	69.564
	Diverse te betalen kosten	22.846	-	-	-
	Voorstand vertrokken en huidige huurders	162.536	-	163.081	-
		1.786.016	62.888	1.257.397	69.564

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.10 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 2025 (2024: € 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 gecommitteerd 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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 31.685) en het gecommitteerde obligo 3,217%. Het maximumbedrag van de lening bedraagt € 3.063.000 per 31 december 2025 (€ 2.644.000 per 31 december 2024).
Goed Wonen Gemert zal de komende tien jaren naar verwachting in totaal € 3.706.262 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde 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 zijn er verplichtingen aangegaan van € 12.167.543. In 2026 en 2027 worden verschillende projecten opgeleverd en zal aan de verplichtingen voldaan worden.

Verder zijn er met betrekking tot het verduurzamen van woningen verplichtingen aangegaan van € 6.383.570. In 2026 zal aan deze verplichtingen worden voldaan.

Onderhoudsverplichtingen
Per 31 december 2025 is Goed Wonen Gemert onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 12.121, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.11 Financiële instrumenten

10.11.1 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.

10.11.2 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.11.3 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.

10.11.4 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.

10.11.5 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).

10.11.6 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	20.000.000		-	20.000.000
6 - 10 jaar	18.582.306	5.464.823	-	24.047.129
11 - 15 jaar	10.120.000	-	1.506.627	11.626.627
16 - 20 jaar	7.166.667	-	-	7.166.667
> 20 jaar	33.500.000	30.000.000	12.106.102	75.606.102
	89.368.972	**35.464.823**	**13.612.729**	**138.446.524**

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,6% (2024: 2,8%). De duration van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,33 jaar (2024: 18,42)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.11.7 Marktrisico

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

10.11.8 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.

10.12 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 € 13.043 (2024 € 14.451). De waarde van de latente belastingvorderingen (€ 231.773) is nagenoeg gelijk aan de marktwaarde. Deze waarde geeft de contante waarde van toekomstige kasstromen weer tegen de rentecurve van 31-12-2025 waarbij uitgegaan is van het meest ongunstige scenario.

10.12.1 Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

10.12.2 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De marktwaarde van deze post bedraagt € 122.706.000. Deze waarde geeft de contante waarde van toekomstige kasstromen weer.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.2.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

(in hele euro's)

30 Huuropbrengsten

	2025	2024
Huuropbrengst		
Woningen en woongebouwen DAEB	20.030.866	18.274.052
Intramuraal DAEB	177.728	153.173
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	1.943.704	1.830.344
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	277.956	269.101
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	45.142	43.171
	22.475.396	20.569.840
Huurderving wegens leegstand	-274.478	-136.942
Huurderving wegens oninbaarheid		
Huurderving		
Totaal huuropbrengsten	22.200.918	20.432.898

Huurverhoging 2025:
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 is voor de meeste huren een huurverhoging van 4,5% doorgevoerd. Woningen met een energielabel E,F of G, hebben geen huurverhoging gekregen (98 woningen).

11.2.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie van de opbrengsten servicecontracten is als volgt:

(in hele euro's)

31 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	415.094	316.216
Huurderving wegens leegstand	-8.624	-12.311
Afrekeningen voorgaande jaren		
Totaal	406.470	303.905
Huurderving		
Totaal opbrensten servicecontracten	406.470	303.905

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.2.3 Lasten servicecontracten

De specificatie van de lasten servicecontracten is als volgt:

(in hele euro's)

32 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Warmtevoorziening	-40	-1.322
Electraverbruik	-100.337	-79.953
Gasverbruik	-14.531	-11.138
Waterverbruik gemeenschappelijk	-17.949	-13.094
Gas/Elektraverbruik gemeenschappelijk	-13.876	-14.566
Huismeester	-	-
Alarmtelefoon lift	-6.581	-6.537
Inboedelverzekering	-	-
Huurdersbijdr. gem. ruimten	-	-
Glazen wassen		
Gevelbewassing	-	-
Schoonmaken gem. ruimten	-133.437	-106.388
CV onderhoud	-	-
Witgoed	-	-
Omzet tv en internet		
Lampen vervangen	-265	-288
onr.zaak belasting	-	-
Overige lasten servicecontracten	-155.234	-98.577
Totaal lasten servicecontracten	-442.250	-331.862

11.2.4 Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen bestaat uit een exploitatiebijdrage van de gemeente Gemert-Bakel ten behoeve van de exploitatie van de woonwagenlocaties (in 2025 en 2024 voor € 90.000,-). Deze bijdragen wordt jaarlijks ontvangen t/m 2046.

(in hele euro's)

33 Overheidsbijdragen

	2025	2024
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

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-640.989	-565.826
Toegerekende overige organisatiekosten	-589.715	-490.819
Toegerekende opbrengsten	1.289	25.466
Toegerekende afschrijvingen	-99.399	-98.806
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.328.814	-1.129.985

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.2.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de lasten onderhoudsactiviteiten is als volgt:

(in hele euro's)

35 Onderhoudslasten

	2025	2024
Klachtenonderhoud	-770.327	-703.187
Mutatieonderhoud	-419.310	-457.383
Periodiek onderhoud	-471.163	-400.094
CV aanleg / onderhoud	-789.210	-810.205
Planmatig onderhoud	-2.699.930	-1.643.280
Overig onderhoud	-47.808	-19.262
Toegerekende personeelskosten	-300.415	-281.977
Toegerekende afschrijvingen	-35.434	-36.226
Toegerekende overige organisatiekosten	-157.781	-132.887
Toegerekende opbrengsten	42.503	83.536
Totaal lasten onderhoud	-5.648.875	-4.400.965

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

	2025	2024
Belastingen en verzekeringen	-1.391.099	-1.282.421
Contributie Aedes en verhuurderbijdrage	-42.884	-37.929
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.433.983	-1.320.350

11.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

(in hele euro's)

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

		2025	2024
37	Verkoopopbrengst verkoopportefeuille	2.791.295	751
38	Verkoopkosten	-24.465	-12.765
39	Toegerekende organisatiekosten	-16.397	-12.582
40	Boekwaarde woningen	-2.402.763	-68.084
	Totaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	347.670	-92.680

In 2025 zijn 3 woningen verkocht. Daarnaast zijn 8 niet-DAEB woningen verkocht aan DAEB. In 2024 was 1 woonwagen verkocht.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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	2025	2024
	Afwaardering wegens onrendabel deel Daeb vastgoed in ontwikkeling	562.853	-337.254
	Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-1.917.029	-680.895
	Terugneming waardevermindering vastgoed in exploitatie	1.369.766	2.096.751
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	15.590	1.078.602

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

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(in hele euro's)

	Niet-geraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (VOV)	2025	2024
42	Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	22.480.673	59.731.170
43	Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.136.766	1.384.393
	Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	-1.653.688	-1.064.207
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
	Totaal niet-geraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (VOV)	22.963.751	60.051.355
	Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.979.341	61.129.957

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

		2025	2024
44	Overige bedrijfsopbrengsten	770.370	768.182
45	Toegerekende personeelskosten	-	-18.839
	Toegerekende overige organisatiekosten	-40.542	-39.747
	Totaal netto resultaat overige activiteiten	729.828	709.596

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)

46 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-650.040	-571.250
Toegerekende overige organisatiekosten	-430.906	-381.416
Toegerekende afschrijvingen	-54.656	-54.345
Totaal overige organisatiekosten	-1.135.602	-1.007.011

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)

47 Leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-40.590	-88.030
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten		
Toegerekende overige organisatiekosten	-284.339	-210.298
Personeelskosten toe te rekenen aan leefbaarheid	-515.080	-400.405
Totaal leefbaarheid	-840.009	-698.733

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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)

48 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente liquide middelen	5.267	97.730
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.267	97.730

11.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

(in hele euro's)

49 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente schulden/leningen overheid	0	0
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-3.059.883	-2.527.887
Provisie en kosten betalingsverkeer	-43.503	-38.954
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-3.103.386	-2.566.841

11.9 Belastingen

De specificatie van de belastingen is als volgt:

(in hele euro's)

50 Belastingen

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-1.466.905	-2.141.470
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-67.977	3.788
Mutatie latente belastingen	-119.308	-1.290.597
Overige mutaties		
Totaal belastingbaten en -lasten	-1.654.190	-3.428.279

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Fiscale winsten kunnen niet meer worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk t.o.v. het commercieel resultaat bedraagt 5,0% voor 2025 (4,8% in 2024) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Commercieel resultaat voor belasting	32.826.574	71.215.658
Acute VPB last		
Verkoopresultaat	493.749	261.847
Afschrijvingen	-769.173	934.088
Waardeveranderingen	-22.979.342	-61.275.037
Onderhoudslasten	-3.899.362	-3.004.883
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-8.697
Rentebaten	32.136	60.274
Agio leningruil Vestia	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-
Herinvesteringsreserve	-873.909	-198.000
Kleinschaligheids investeringsaftrek	-13.314	-2.026
Fiscale afwaardering bezit	-	-
Beperkaftrekbare kosten fiscaal loon	5.700	6.035
Niet aftrekbare rente	915.334	363.727
Fiscaal resultaat voor belasting	5.738.393	8.352.986
Belastingbedrag 25,8%/15%	1.466.905	2.141.470
Mutatie latentie	119.908	1.295.771
Ontrekkeningen latenties	-600	-5.174
Dotaties latentie		
Totaal mutatie latenties	119.308	1.290.597
Correcties voorgaande jaren*	67.977	-3.788
Totaal correcties voorgaande jaren	67.977	-3.788
Totale VPB last	1.654.190	3.428.279
Effectief belastingtarief	5,0%	4,8%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-251.109	-241.910
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	-251.109	-241.910

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

	2025	2024
Lonen en salarissen	-1.533.227	-1.599.582
Af: ontvangen ziekengeld	30.766	0
	-1.502.460	-1.599.581
Inhuur personeel	-410.786	-43.393
Salarissen	-1.913.247	-1.642.974

Sociale lasten

	2025	2024
Sociale lasten	-251.905	-251.653

Pensioenlasten

	2025	2024
Cao-pensioenpremie SPW	-194.688	-188.038
Bijdrage aanvullende opbouw (vroeg)pensioen		
(Vroeg)pensioenpremies	-194.688	-196.390

In 2025 waren er gemiddeld 21,0 formatieplaatsen (2024: 22,7). Deze kan uitgesplitst worden naar de volgende afdelingen:

	2025	2024
1. Directie	1,0	1,1
2. P&C en beleid	1,6	2,5
3. P&O en communicatie	0,2	1,6
4. Secretariaat	0,8	0,8
5. Vastgoed	8,2	8,8
6. Wonen	9,3	7,9
Totaal aantal formatieplaatsen	21,0	22,7
Totaal aantal personeelsleden	26	26

Er zijn geen werknemers in het buitenland werkzaam.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.9.3 Accountantskosten

De specificatie van de accountantskosten is als volgt:

(in hele euro's)
Accountantskosten

	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	74.715	72.317
Andere controle opdrachten	0	0
Advieskosten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Accountantskosten	74.715	72.317

11.10 Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 van € 31,2 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

11.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12. Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

12.1 Gescheiden Balans DAEB per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor winstbestemming in hele euro's)

A C T I V A

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	VASTE ACTIVA				
	Materiële vaste activa				
1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.972.188		4.172.623
	Vastgoedbeleggingen				
2	DAEB vastgoed in exploitatie	589.357.244		536.802.030	
3	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-		-	
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.601.062		22.375.108	
5	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.309.655		3.410.558	
	Totaal materiële vaste activa		614.267.961		562.587.696
	Financiële vaste activa				
6	Andere deelnemingen	13.500		13.500	
7	Latente belastingvordering(en)	231.773		345.716	
8	Leningen u/g	10.570		10.570	
	Overige effecten	-		-	
	Vordering op groepsmaatschappij	3.747.000		5.400.000	
	Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	51.589.247		46.689.523	
	Totaal financiële vaste activa		55.592.090		52.459.309
	Som der vaste activa		673.832.239		619.219.628
	VLOTTENDE ACTIVA				
	Voorraden				
9	Vastgoed bestemd voor verkoop	178.787		197.620	
10	Overige voorraden	-		17.042	
	Totaal voorraden		178.787		214.662
	VORDERINGEN				
11	Huurdebiteuren	196.075		196.199	
12	Gemeenten	135.104		927.709	
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	887.738		234.476	
14	Overige vorderingen	172.983		109.124	
15	Overlopende activa	492		4.519	
	Totaal vorderingen		1.392.392		1.472.027
16	**LIQUIDE MIDDELEN**		626.121		7.012.603
	Som der vlottende activa		2.197.300		8.699.292
	TOTAAL ACTIVA		**676.029.539**		**627.918.920**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor winstbestemming in hele euro's)

P A S S I V A

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	EIGEN VERMOGEN				
17	Herwaardeingsreserve	350.500.133		329.618.945	
18	Overige reserves	129.995.127		83.088.934	
19	Resultaat boekjaar	31.172.385		67.787.379	
	Totaal eigen vermogen		511.667.645		480.495.258
	VOORZIENINGEN				
20	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.936.450		3.955.596	
	Totaal voorzieningen		1.936.450		3.955.596
	LANGLOPENDE SCHULDEN				
21	Schulden/leningen overheid	-		-	
22	Schulden/ leningen kredietinstellingen	137.720.308		118.446.524	
23	Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.560.457		- 19.806.208	
	Totaal langlopende schulden		158.280.765		138.252.732
	KORTLOPENDE SCHULDEN				
24	Schulden aan overheid	-		-	
25	Schulden aan kredietinstellingen	726.216		722.203	
26	Schulden aan leveranciers	912.321		2.214.818	
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	820.663		1.052.134	
28	Schulden ter zake van pensioenen	-		-	
29	Overlopende passiva	1.685.479		1.226.179	
	Totaal kortlopende schulden		4.144.679		5.215.334
	TOTAAL PASSIVA		**676.029.539**		**627.918.920**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB over 2025

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
30	Huuropbrengsten	20.219.721		18.552.456	
31	Opbrengsten servicecontracten	388.427		288.180	
32	Lasten servicecontracten	-442.171		-334.136	
33	Overheidsbijdragen	90.000		90.000	
34	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.242.592		-1.038.888	
35	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.325.060		-4.079.536	
36	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.320.271		-1.209.467	
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.368.054		12.268.609
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		-	
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		-	
	Toegerekende organisatiekosten	-		-	
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0
37	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	975.000		751	
38	Verkoopkosten	-23.094		-12.177	
39	Toegerekende organisatiekosten	-16.397		-12.582	
40	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-586.468		-68.084	
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		349.041		-92.092
41	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-104.914		849.792	
42	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.670.314		53.783.297	
43	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	471.705		303.190	
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.037.105		54.936.279
43	Opbrengsten overige activiteiten	731.505		730.111	
44	Kosten overige activiteiten	-37.799		-54.133	
	Netto resultaat overige activiteiten		693.706		675.978
45	**Overige organisatiekosten**		-1.055.689		-932.578
46	**Leefbaarheid**		-776.214		-645.562
47	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104.627		212.105	
48	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.103.386		-2.566.125	
	Saldo financiële baten en lasten		-2.998.759		-2.354.020
	Resultaat voor belastingen		**27.617.244**		**63.856.614**
49	Belastingen	-1.344.582		-3.130.968	
	Resultaat deelnemingen	4.899.723		7.061.733	
	Resultaat na belasting		**31.172.385**		**67.787.379**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.3 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

(in hele euro's)

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
Saldo liquide middelen begin boekjaar		7.012.603		1.535.283	
Cashfow operationeel					
ontvangsten					
Huur	20.282.428		18.508.471		
Zelfstandige huurwoningen	19.922.441		18.172.245		
Onzelfstandige huurwoningen	62.634		38.143		
Intramuraal	52.091		53.907		
Maatschappelijk vastgoed	245.262		244.176		
Parkeervoorzieningen	-		-		
Vergoedingen	389.190		285.027		
Overheidsontvangsten	90.000		90.000		
Overige bedrijfsontvangsten	730.569		838.809		
Renteontvangsten	99.360		137.083		
Saldo ingaande kasstromen		21.591.547		19.859.390	
uitgaven					
Personeelsuitgaven	-1.815.795		-1.917.385		
Lonen en salarissen	-1.400.690		-1.481.140		
Sociale lasten	-233.913		-213.131		
Pensioenlasten	-181.192		-223.114		
Onderhoudsuitgaven	-4.972.072		-3.823.098		
Overige bedrijfsuitgaven	-3.345.426		-2.494.007		
Renteuitgaven	-2.695.615		-2.165.124		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-91.186		-79.975		
Verhuurdersheffing	-		-		
Vennootschapsbelasting	-1.883.901		-2.499.236		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investsteringsgebonden	-139.718		-174.392		
Saldo uitgaande kasstromen		-14.943.713		-13.153.217	
Kasstroom uit operationele activiteiten			**6.647.834**		**6.706.173**
Cashflow (des)investeringen					
ontvangsten					
ontvangsten verkoop bestaand bezit		975.000		750	
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop		-		-	
ontvangsten verkoop nieuwbouw		-		-	
ontvangsten uit desinvesteringen overig		-		-	
ontvangsten uit verkoop grond		-		1	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA			975.000		751
uitgaven					
uitgaven nieuwbouw huur		-12.027.799		-16.346.583	
uitgaven verbeteringen bestaand bezit		-10.253.000		-5.217.492	
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden		-12.628.935		-1.208.595	
uitgaven nieuwbouw koop		-		-	
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop		-		-	
uitgaven sloop		-		-53.545	
uitgaven investeringen overig		-49.253		-338.503	
externe kosten bij verkoop		-21.001		-11.577	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA			-34.979.988		-23.176.294
Cashflow Financiele vaste activa					
ontvangsten financiele vaste activa		1.653.000		816.000	
uitgaven financiele vaste activa		-		-	
			1.653.000		816.000
Kasstroom uit (des) investeringen			**-32.351.988**		**-22.359.543**
Cashflow financieel					
ontvangen nieuwe leningen geborgd		20.000.000		22.500.000	
uitgaven aflossingen leningen geborgd		-682.328		-1.369.310	
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd		-		-	
			19.317.672		**21.130.690**
Saldo liquide middelen eind boekjaar			626.121		7.012.603
Mutatie liquide middelen			-6.386.482		5.477.320

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.4 Gescheiden Balans Niet-DAEB per 31 december 2025

(in hele euro's)

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor winstbestemming in hele euro's)

A C T I V A

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	VASTE ACTIVA				
	Materiële vaste activa				
1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		109.783		113.189
	Vastgoedbeleggingen				
2	DAEB vastgoed in exploitatie	-		-	
3	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	54.248.080		51.931.767	
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.273.690		1.379.516	
5	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		-	
	Totaal materiële vaste activa		55.521.770		53.311.283
	Financiële vaste activa				
6	Andere deelnemingen	1.500		1.500	
7	(Latente) belastingvordering(en)	-2		5.364	
8	Leningen u/g	8.044		8.044	
	Totaal financiële vaste activa		9.542		14.908
	Som der vaste activa		55.641.095		53.439.380
	VLOTTENDE ACTIVA				
	Voorraden				
9	Vastgoed bestemd voor verkoop	-		-	
10	Overige voorraden	-		1.124	
	Totaal voorraden		-		1.124
	VORDERINGEN				
11	Huurdebiteuren	17.153		25.321	
12	Gemeenten	761		761	
13	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		-	
14	Overige vorderingen	612		612	
15	Overlopende activa	85		67	
	Totaal vorderingen		18.611		26.761
16	**LIQUIDE MIDDELEN**		1.242.346		129.771
	Som der vlottende activa		1.260.957		157.656
	TOTAAL ACTIVA		**56.902.052**		**53.597.036**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor winstbestemming in hele euro's)

P A S S I V A

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
	EIGEN VERMOGEN				
17	Herwaardeingsreserve	29.758.410		26.538.945	
18	Overige reserves	16.931.114		13.088.845	
19	Resultaat boekjaar	4.899.723		7.061.733	
	Totaal eigen vermogen		51.589.247		46.689.523
	VOORZIENINGEN				
20	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-		-	
	Totaal voorzieningen				-
	LANGLOPENDE SCHULDEN				
21	Schulden/leningen overheid	-		-	
22	Schulden/ leningen kredietinstellingen			-	
	Schulden aan groepsmaatschappij	2.529.000		4.147.000	
23	Verplichtingen uit hoofden van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.160.989		- 1.278.187	
	Totaal langlopende schulden		3.689.989		5.425.187
	KORTLOPENDE SCHULDEN				
24	Schulden aan overheid	-		-	
25	Schulden aan kredietinstellingen	-		-	
	Schulden aan groepsmaatschappij	1.218.000		1.253.000	
26	Schulden aan leveranciers	-		174.414	
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	304.279		23.694	
28	Schulden ter zake van pensioenen	-		-	
29	Overlopende passiva	100.537		31.218	
	Totaal kortlopende schulden		1.622.816		1.482.326
	TOTAAL PASSIVA		**56.902.052**		**53.597.036**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2025

(in hele euro's)

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2025		BOEKJAAR 2024	
30	Huuropbrengsten	1.981.197		1.880.442	
31	Opbrengsten servicecontracten	18.043		15.725	
32	Lasten servicecontracten	-79		2.274	
33	Overheidsbijdragen	-		-	
34	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-86.222		-91.097	
35	Lasten onderhoudsactiviteiten	-323.815		-321.429	
36	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-113.712		-110.883	
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.475.412		1.375.031
37	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.816.295		-	
38	Verkoopkosten	-1.371		-588	
39	Toegerekende organisatiekosten	-		-	
40	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.816.295		-	
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.371		-588
41	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120.504		228.810	
42	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.810.359		5.947.872	
43	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	11.373		16.996	
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.942.236		6.193.678
43	Opbrengsten overige activiteiten	38.865		38.071	
44	Kosten overige activiteiten	-2.743		-4.453	
	Netto resultaat overige activiteiten		36.122		33.617
45	**Overige organisatiekosten**		-79.913		-74.433
46	**Leefbaarheid**		-63.795		-53.171
	Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten			-	
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten				
47	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-		-	
48	Rentelasten en soortgelijke kosten	-99.360		-115.091	
	Saldo financiële baten en lasten		-99.360		-115.091
	Resultaat voor belastingen		**5.209.331**		**7.359.044**
49	Belastingen	-309.608		-297.311	
	Resultaat deelnemingen				
	Resultaat na belasting		**4.899.723**		**7.061.733**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.6 Gescheiden Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025

(in hele euro's)

6.3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2.025			BOEKJAAR 2.024	
Saldo liquide middelen begin boekjaar		129.771			328.230	
Cashfow operationeel						
ontvangsten						
Huur	1.988.366			1.885.622		
Zelfstandige huurwoningen	1.943.881			1.842.502		
Onzelfstandige huurwoningen	-			-		
Intramuraal	-			-		
Maatschappelijk vastgoed	-			-		
Parkeervoorzieningen	44.485			43.120		
Vergoedingen	18.011			15.731		
Overheidsontvangsten	-			-		
Overige bedrijfsontvangsten	50.754			43.507		
Renteontvangsten	-			-		
Saldo ingaande kasstromen		2.057.131			1.944.860	
uitgaven						
Personeelsuitgaven	-131.937			-124.470		
Lonen en salarissen	-101.703			-116.398		
Sociale lasten	-17.077			-18.355		
Pensioenlasten	-13.157			10.283		
Onderhoudsuitgaven	-310.476			-276.769		
Overige bedrijfsuitgaven	-346.870			-208.745		
Renteuitgaven	-99.360			-115.233		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.808			-4.027		
Verhuurdersheffing	-			-		
Vennootschapsbelasting	-15.946			-305.518		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investsteringsgebonden	-6.635			-10.881		
Saldo uitgaande kasstromen		-913.032			-1.045.643	
Kasstroom uit operationele activiteiten			**1.144.099**			**899.217**
Cashflow (des)investeringen						
ontvangsten						
ontvangsten verkoop bestaand bezit		2.059.199			-	
ontvangsten verkoop woningen (VOV) na inkoop		-			-	
ontvangsten verkoop nieuwbouw					-	
ontvangsten uit desinvesteringen overig					-	
ontvangsten uit verkoop grond		-			-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA			2.059.199			-
uitgaven						
uitgaven nieuwbouw huur					-	
uitgaven verbeteringen bestaand bezit		-193.448			-277.077	
uitgaven aankoop woon en niet-woongelegenheden		-242.904			-	
uitgaven nieuwbouw koop					-	
uitgaven terugkoop woningen (VOV) voor doorverkoop					-	
uitgaven sloop					-	
uitgaven investeringen overig					-4.011	
externe kosten bij verkoop		-1.371			-588	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA			-437.723			-281.676
Cashflow Financiele vaste activa						
ontvangsten financiele vaste activa		-			-	
uitgaven financiele vaste activa		-			-	
			-			-
Kasstroom uit (des) investeringen			**1.621.476**			**-281.676**
Cashflow financieel						
ontvangen nieuwe leningen geborgd		-			-	
uitgaven aflossingen leningen geborgd					-	
uitgaven aflossingen leningen ongeborgd		-1.653.000			-816.000	
			-1.653.000			**-816.000**
Saldo liquide middelen eind boekjaar			1.242.346			129.771
Mutatie liquide middelen			1.112.575			-198.459

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 en kostenvergoedingen), 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 2025 ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 132.839 (2024: € 82.384 op basis van een half jaar dienstverband) en is als volgt gespecificeerd (in hele euro's):

Bestuurder	**2025**	**2024**
Periodiek betaalde beloning	132.839	71.380
Beloning betaalbaar op termijn	19.851	11.004
	152.690	82.384
De specificatie is als volgt:		
Salaris	121.187	64.978
Vakantiegeld	9.253	5.121
Eindejaarsuitkering	2.399	1.280
Bijtelling prive gebruik auto	-	0
Eenmalige uitkering	-	0
	132.839	71.380
Pensioenpremie	19.851	11.004
	19.851	11.004

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 € 180.000. 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 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025			
bedragen x € 1		**J.H. Abbring**	
Functiegegevens[5]		Directeur bestuurder	
Aanvang[6] en einde functievervulling in 2025		01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]		1	
Dienstbetrekking?[8]		Ja	
Bezoldiging[9]			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	132.839	
Beloningen betaalbaar op termijn	€	19.851	
Subtotaal	€	152.690	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[10]	€	180.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[11]		N.v.t.	
Bezoldiging	€	152.690	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan[12]		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[13]		N.v.t.	

Gegevens 2024[14]				
bedragen x € 1		**J.H. Abbring**		**H.J.G. Vedder**
Functiegegevens[5]		Directeur bestuurder		Adviseur*
Aanvang 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		1
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
Bezoldiging	€	82.384	€	96.611

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.1.4 Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen is als volgt gespecificeerd (in hele euro's):

1C Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	De heer B.I.M. van der Cammen	De heer B. Poort	De heer R.A.T. Koolen	Mevrouw N.J Weijers-Huijerjans	Mevrouw C.H.A. Simons
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	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]	€ 21.600	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	€ 27.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[5]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 27.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
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 2024[8]					
bedragen x € 1	**De heer B.I.M. van der Cammen**	**De heer B. Poort**	**De heer R.A.T. Koolen**	**Mevrouw N.J Weijers-Huijerjans**	**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

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief btw.

De persoonlijke gegevens van de toezichthouders, per 31 december 2025, 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		1e termijn	feb-27
Mevrouw N.J Weijers-Huijerjans	Lid	22-jun-21		2e termijn	jun-29
Mevrouw C. Simons	Lid	1-aug-23		1e termijn	aug-27
De heer B. Poort	Lid	29-mei-18		2e termijn	jun-26
De heer R.A.T. Koolen	Lid	1-nov-19		2e termijn	nov-27

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

14. Ondertekening jaarrekening

14.1 Bestuur

De jaarrekening van Goed Wonen Gemert is opgesteld en vastgesteld door het bestuur op 30 juni 2026.

Joke Abbring
Directeur- bestuurder

14.2 Raad van commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd en vastgesteld door de raad van commissarissen op 30 juni 2026.

B.I.M. van der Cammen
Voorzitter

C.H.A. Simons
Lid

R.A.T. Koolen
Lid

N.J. Weijers-Huijerjans
Lid

A.J.M. Ewalds
Lid

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

15. Overige gegevens

15.1 resultaat bepaling

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

15.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Goed Wonen Gemert

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel
Wij hebben de enkelvoudige jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

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

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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 bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

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 reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn 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 inkoopprijzen 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. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

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.

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 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachtte 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 waarderen 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 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in 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 accountants-protocol 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, 30 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Sjoerd van Bakel
30 juni 2026 08:18 +02:00

S.B.J. van Bakel MSc RA