

JAARREKENING 2025



## Inhoudsopgave

### Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2025 .....	3
2. Winst- en verliesrekening over 2025 .....	5
3. Kasstroomoverzicht 2025 .....	6
4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025 .....	8
5. Toelichting op de balans per 31 december 2025 .....	33
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025.....	64
7. Overige informatie.....	75
8. WNT-verantwoording 2025 .....	76
9. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	81

### Overige gegevens

Statutaire winstbestemming.....	90
Controleverklaring .....	91

# 1. Balans per 31 december 2025

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.980.749	1.845.088
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	152.203	138.404
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.114	2.252
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.929	11.255
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.151.995</b>	<b>1.996.999</b>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.735	8.792
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Andere deelnemingen	8.002	8.002
Overige vorderingen	32	32
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>8.034</b>	<b>8.034</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>2.167.764</b>	<b>2.013.825</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	344	-
Overige voorraden	201	221
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>545</b>	<b>221</b>
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	453	683
Overige vorderingen	331	265
Overlopende activa	1.377	761
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>2.161</b>	<b>1.709</b>
<b>Liquide middelen</b> (6)	<b>6.552</b>	<b>2.316</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.258</b>	<b>4.246</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.177.022</b>	<b>2.018.071</b>

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	
Herwaarderingsreserve	1.389.284	1.273.816
Overige reserves	381.868	372.278
<b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.771.152</b>	<b>1.646.094</b>
<b>Voorzieningen</b>	(8)	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.573	10.151
Latente belastingverplichtingen	4.082	4.000
Overige voorzieningen	306	265
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	<b>21.961</b>	<b>14.416</b>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	
Schulden aan overheid	636	684
Schulden aan banken	358.571	338.145
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.831	1.962
Overige schulden	45	56
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>361.083</b>	<b>340.847</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)	
Schulden aan overheid	48	47
Schulden aan banken	11.477	6.192
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	2.213
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.075	2.840
Overige schulden	249	247
Overlopende passiva	6.298	5.175
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>22.826</b>	<b>16.714</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.177.022</b>	<b>2.018.071</b>

## 2. Winst- en verliesrekening over 2025

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	72.833	69.039
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.414	2.659
Lasten servicecontracten		-2.512	-2.557
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-7.864	-7.852
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-26.101	-25.245
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-5.415	-5.161
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>33.355</b>	<b>30.883</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	464	1.123
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-469	-535
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-5</b>	<b>588</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-19.221	-15.695
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	(19)	125.336	35.094
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	(20)	35	51
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>106.150</b>	<b>19.450</b>
Opbrengsten overige activiteiten		362	392
Kosten overige activiteiten		-132	-38
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>230</b>	<b>354</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(21)	-1.900	-2.004
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	(22)	-1.293	-1.300
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	221	107
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-6.341	-5.829
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-6.120</b>	<b>-5.722</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>130.417</b>	<b>42.249</b>
Resultaat deelnemingen	(25)	240	-1.282
Belastingen	(26)	-5.599	-4.379
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>125.058</b>	<b>36.588</b>

### 3. Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Hurontvangsten	73.169	69.719
Vergoedingen	2.589	2.214
Overige bedrijfsontvangsten	373	272
Ontvangen interest	9	45
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>76.140</b>	<b>72.250</b>
<b>Operationele uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-7.894	-6.973
Onderhoudsuitgaven	-23.272	-24.283
Overige bedrijfsuitgaven	-12.648	-13.629
Betaalde interest	-5.938	-6.038
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-216	-161
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-266	-110
Vennootschapsbelasting	-5.604	-5.645
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-55.838</b>	<b>-56.839</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>20.302</b>	<b>15.411</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	475	1.144
(Des)investeringsontvangsten overig	-	21
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>475</b>	<b>1.165</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-34.254	-17.593
Verbeteruitgaven	-7.969	-4.129
Investerings overig	-49	-1.218
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-302	-
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-42.574</b>	<b>-22.940</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-42.099</b>	<b>-21.775</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	240	240
<b>Saldo in - en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>240</b>	<b>240</b>
<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-41.859</b>	<b>-21.535</b>

<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b>Financiering ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe geborgde leningen	45.000	15.000
<b>Financiering uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing geborgde leningen	-19.029	-16.214
Aflossing ongeborgde leningen	-178	
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>25.793</b>	<b>-1.214</b>
<b>TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN</b>	<b>4.236</b>	<b>-7.338</b>
<b>Aansluiting liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	2.316	9.654
Liquide middelen per 31 december	6.552	2.316
<b>TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN</b>	<b>4.236</b>	<b>-7.339</b>

## 4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

### Algemeen

#### Toegelaten instelling

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (G&O) is feitelijk en statutair gevestigd op de Schapenkamp 130 te Hilversum en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 32032703. G&O is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. G&O heeft als werkgebied de woningmarkt regio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van G&O.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van G&O vinden plaats in Nederland.

#### Verslaggevingsperiode

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

#### Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde.

In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

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

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

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

## Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst- en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

## Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## Algemeen

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

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

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

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

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

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

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

## Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van G&O.

Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

## Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van G&O. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door G&O zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van G&O. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en de daadwerkelijke marktwaarde in verhuurde staat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

## Financiële instrumenten - derivaten

G&O maakt geen gebruik van rentederivaten. Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een zogenoemd embedded derivaat. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningsovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is fair value neutraal: het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument die gelijk is aan de rente die betaald zou worden op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

## **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

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

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan G&O toekomend bedrag onder voorwaarden die G&O anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door G&O worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt G&O historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van G&O van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

## **Saldering van financiële instrumenten**

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als G&O beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en G&O het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

## Vastgoedbeleggingen

### DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

#### Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het intramuraal zorgvastgoed en één huiskamer zijnde maatschappelijk vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

#### Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

#### Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). G&O past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. G&O past voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. In de toelichting op de balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

#### Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt G&O voor de waardering van woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat

waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2025 gepubliceerde concepthandboek 2025 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 16 maart 2025 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden .

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

## **Waarderingscomplex**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). 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 G&O maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

## **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

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

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

Indien G&O bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft G&O het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. G&O definieert de ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

## Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van G&O door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien G&O besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft G&O het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

## Beleidswaarde

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

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van G&O gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor G&O een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

### Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

### Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### **Classificatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

### **Waardering bij eerste verwerking**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

### **Waardering na eerste verwerking**

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. G&O definieert dit als het moment dat het vastgoed opgeleverd en beschikbaar voor verhuur is.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan G&O en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door G&O in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting. In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 2%
- Verbouwing bedrijfsgebouwen: 5%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen: 20%

G&O bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. G&O past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde.

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

De deelneming in CV Heyendaal wordt door G&O gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde.

## Overige financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

### Overige vorderingen

Het betreft hier één appartementsrecht (in project Oostpoort te Bunschoten), dat belast is met erfpacht. Het appartementsrecht is gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

### Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen

de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## Vorderingen

### **Huurdebiteuren**

Waardering geschiedt tegen initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid op een statische benadering (post voor post bepaald). Het gaat dan om de niet actieve contracten, dat zijn de vertrokken huurders en de uitstaande WSNP- vorderingen (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen).

### **Overige vorderingen**

Waardering geschiedt tegen initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

## Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van G&O, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

## Eigen vermogen

### **Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie 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, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

## **Overige reserves**

De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

## Voorzieningen

### **Algemeen**

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

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch G&O noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor G&O nadelige gevolgen heeft.

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

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

### **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen**

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door G&O zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van G&O.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor de voorziening van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

### **Voorziening jubileumuitkeringen**

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij bepaling van de voorziening is gekeken naar de verwachte uitkeringen in de eerste tien jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 1,75%.

### **Voorziening generatiepactregeling**

De voorziening voor de generatiepactregeling is gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van toegekende en naar verwachting nog toe te kennen deelname aan de Generatiepactregeling zoals vastgelegd in de CAO Woondiensten 2025-2027.

### **Voorziening studie werknemers**

De voorziening studie werknemers wordt opgenomen voor verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties. Ingeschat is dat 50% van de werknemers gebruik zal maken van het persoonsgebonden studiebudget.

## **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar de paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

## Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

# Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

## Algemeen

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper, het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar G&O vloeien en dat het mogelijk is de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

## Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicekosten). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van G&O. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie-/klachtenonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt,

rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

## Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terug betaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door G&O.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar G&O zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als G&O zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding.

Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

## Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

## Leasing

G&O kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel

door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. G&O heeft geen financiële leasecontracten afgesloten.

### **Operationele leases**

Als G&O optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

## Overige organisatie kosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Financiële baten en lasten

### **Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De

nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

## Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover G&O beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door G&O op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor G&O geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

## Resultaat van deelnemingen

Het resultaat van deelnemingen betreft de jaarlijks gegarandeerde rendementsuitkering en eventuele bijzondere waardevermindering.

## Bepaling reële waarde

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

## Verbonden partijen

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

## Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

### Uitgangspunten

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

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

## 5. Toelichting op de balans per 31 december 2025

### Vaste activa

#### 1. Vastgoedbeleggingen

#### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2025	2025
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2025</b>		
Aanschafprijs	668.428	62.069
Cumulatieve waardeveranderingen	1.176.660	76.335
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>1.845.088</b>	<b>138.404</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings - oplevering nieuwbouw	24.593	-
Investerings - bestaand vastgoed	7.395	549
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings	-7.395	-549
Desinvesteringen – aanschafprijs	-237	-
Desinvesteringen - waardeveranderingen	-232	-
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	111.537	13.799
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>135.661</b>	<b>13.799</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>		
Aanschafprijs	706.042	62.618
Cumulatieve waardeveranderingen	1.274.707	89.585
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>1.980.749</b>	<b>152.203</b>

## UITGANGSPUNTEN BIJ DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE VAN VASTGOED IN EXPLOITATIE

### Macro-economische parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

G&O heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Het Gooi en Vechtstreek	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

**Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario****Eengezinswoning (EGW)**

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		<1960	<1975	<1990	<2005	
<40	1.655	1.625	1.627	1.668	1.780	1.961
>= 40 <60	1.863	1.817	1.810	1.837	1.964	2.160
>= 60 <80	1.998	1.943	1.939	1.958	2.096	2.300
>= 80 <100	2.132	2.069	2.075	2.087	2.235	2.448
>= 100 <120	2.190	2.124	2.141	2.152	2.304	2.521
>= 120	2.249	2.180	2.208	2.216	2.373	2.594

**Meergezinswoning (MGW)**

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		<1960	<1975	<1990	<2005	
<40	1.396	1.378	1.375	1.474	1.585	1.691
>= 40 <60	1.518	1.494	1.501	1.610	1.743	1.888
>= 60 <80	1.679	1.648	1.663	1.782	1.958	2.123
>= 80 <100	1.815	1.775	1.790	1.916	2.132	2.317
>= 100 <120	1.961	1.913	1.929	2.064	2.313	2.512
>= 120	2.095	2.040	2.062	2.204	2.483	2.694

**Onzelfstandige studenteneenheden**

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		<1960	<1975	<1990	<2005	
<40	458	454	469	494	550	600
>= 40 <60	884	846	875	904	1.026	1.117
>= 60 <80	1.129	1.077	1.108	1.132	1.292	1.404
>= 80 <100	1.551	1.475	1.502	1.517	1.750	1.898
>= 100 <120	1.618	1.539	1.572	1.586	1.822	1.975
>= 120	1.652	1.571	1.607	1.620	1.858	2.014

**Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario****Eengezinswoning (EGW)**

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		<1960	<1975	<1990	<2005	
<40	1.003	981	922	963	992	1.132
>= 40 <60	1.111	1.074	1.010	1.025	1.046	1.219
>= 60 <80	1.185	1.139	1.067	1.065	1.083	1.275
>= 80 <100	1.262	1.206	1.121	1.106	1.120	1.332
>= 100 <120	1.298	1.239	1.143	1.125	1.138	1.357
>= 120	1.335	1.272	1.166	1.143	1.115	1.382

**Meergezinswoning (MGW)**

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		<1960	<1975	<1990	<2005	
<40	807	852	855	907	981	1.118
>= 40 <60	880	912	926	971	1.040	1.191
>= 60 <80	979	996	1.017	1.050	1.112	1.279
>= 80 <100	1.106	1.105	1.125	1.141	1.194	1.383
>= 100 <120	1.223	1.204	1.226	1.227	1.270	1.481
>= 120	1.311	1.279	1.305	1.297	1.332	1.557

<b>Beheerkosten per vhe</b>		
	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
EGW	€ 569,07	€ 542,49
MGW	€ 558,41	€ 523,33
Studenteneenheid	€ 526,47	€ 501,88
	<b>2025</b>	<b> vorig jaar</b>
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ-waarde	0,07% van de WOZ-waarde
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen	3 maanden	3 maanden
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar	
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexpluiten gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%	
Disconteringsvoet exploiteren (gemiddeld)	5,70%	6,27%
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld)	7,50%	7,24%

<b>Boveninflatoire huurstijging</b>		<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031 e.v.</b>
Gereguleerde woningen <i>Laagsegment</i>	Opslag						
	Grondslag (t-1)	0,43% Prijsinflatie	0,50% Prijsinflatie	0,81% Prijsinflatie	0,74% Prijsinflatie	0,71% Prijsinflatie	0,66% Prijsinflatie
Gereguleerde woningen <i>Middensegment</i>	Opslag						
	Grondslag (t-1)	1,00% Loonindex	1,00% Loonindex	1,00% Loonindex	1,00% Loonindex	1,00% Loonindex	1,00% Loonindex
Geliberaliseerde woningen	Opslag						
	Grondslag (t-1)	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	0,00% Prijsinflatie	0,00% Prijsinflatie	0,00% Prijsinflatie
<b>Boveninflatoire huurstijging</b>		<b>2025</b>	<b> vorig jaar</b>				
Normbedrag splitsingskosten		€ 675,55	€ 643,99				

<b>Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>		
	<b>2025</b>	<b>vorig jaar</b>
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m <sup>2</sup> (exclusief btw)	€ 7,69	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m <sup>2</sup>	€ 9,35	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud ZOG, per m <sup>2</sup>	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud BOG, per m <sup>2</sup> BVO (exclusief btw)	€ 12,90	€ 12,29
Mutatieonderhoud MOG, per m <sup>2</sup> BVO	€ 15,62	€ 14,89
Mutatieonderhoud ZOG, per m <sup>2</sup> BVO	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Beheerkosten ZOG, % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde	0,13% van de WOZ-waarde
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (excl. Gemeentelijke OZB)	0,35% van de WOZ-waarde	0,35% van de WOZ-waarde
<b>Opbouw disconteringsvoet</b>	<b>2025</b>	<b>vorig jaar</b>
Risicovrije rentevoet	2,77%	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%

<b>Parameters voor parkeergelegenheden</b>		
	<b>2025</b>	<b>vorig jaar</b>
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per m <sup>2</sup>	€ 70,99	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per m <sup>2</sup>	€ 238,98	€ 227,82
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 35,49	€ 33,83
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 48,51	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde	0,23% van de WOZ-waarde
<b>Opbouw disconteringsvoet</b>	<b>2025</b>	<b>vorig jaar</b>
Risicovrije rentevoet	2,77%	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2025: 10,4% (vanaf 1-1-2026: 8%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

## Overzicht Marktwaarde

	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>
Bedragen x € 1.000			
<b>Marktwaarde 2025</b>	<b>1.980.749</b>	<b>152.203</b>	<b>2.132.952</b>
Model Wonen	1.963.770	135.788	2.099.558
Model Parkeren	-	9.926	9.926
Model BOG/MOG/ZOG	16.979	6.489	23.468

Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2025	2024	verschil	verschil in %
Contractuur in € / mnd	€ 675	€ 640	€ 35	5,5%
Markthuur in € / mnd	€ 1.433	€ 1.208	€ 225	18,6%
Gemiddelde marktwaarde	€ 230.139	€ 216.283	€ 13.856	6,4%
Leegwaarderatio	59,0%	57,4%	1,6%	2,8%
WOZ-ratio	67,9%	66,3%	1,6%	2,4%
Mutatiekans doorexploiteren	6,1%	6,2%	0,0%	-0,2%
Mutatiekans uitponden	7,1%	7,0%	0,1%	0,9%
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,7%	6,3%	-0,6%	-9,1%
Disconteringsvoet uitponden	7,5%	7,2%	0,3%	3,6%

## Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de marktwaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen. Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 98,4%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
<b>Marktwaarde 2025 (model: Wonen)</b>					
Contractuur	cf. Handboek	+ € 25,-	2.124.402	24.844	1,2%
		- € 25,-	2.074.698	-24.860	-1,2%
Markthuur	cf. Handboek	+ € 25,-	2.108.890	9.332	0,4%
		- € 25,-	2.090.585	-8.973	-0,4%
WOZ-waarde	cf. Handboek	+ 10%	2.220.911	121.353	5,8%
		- 10%	2.000.938	-98.620	-4,7%
Mutatiegraad	cf. Handboek	+ 1%-punt	2.190.991	91.433	4,4%
		- 1%-punt	2.060.846	-38.712	-1,8%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%-punt	1.963.044	-136.514	-6,5%
		- 0,5%-punt	2.343.955	244.397	11,6%

## Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek modelmatig waarden toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn begin 2026, met als waarde peildatum 31-12-2025, in zijn geheel getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

## Toepassing vrijheidsgraden

Er is een mogelijkheid voor G&O om ten behoeve van de full taxatie van BOG/MOG/ZOG vastgoed vrijheidsgraden aan te passen. De taxateur heeft aanpassingen verricht op de volgende vrijheidsgraden:

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	7,20% - 9,32%
Exit Yield	8,30% - 11,07%
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO (per jaar)	€ 30 - € 230

Intramuraal zorgvastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	6,82% - 8,32%
Exit Yield	7,33% - 8,94%
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO (per jaar)	€ 125 - € 160

## Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligatieverplichting is onder 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

## BELEIDSWAARDE

### Uitgangspunten beleidswaarde

Voor verslagjaar 2025 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde (voor woongelegenheden):

	2025 Beleidswaarde	2025 Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 67% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur € 756 per vhe.	Markthuur en maximale huren conform het WWS. Gemiddelde maximale huur € 1.135 per vhe.
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting. Gemiddeld € 3.056 per vhe.	Markconforme onderhoudslasten. Gemiddeld € 1.486 per vhe.
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.380 per vhe.	Markconforme beheerlasten. Gemiddeld € 1.075 per vhe.
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 1,9 miljoen aan verplichtingen ingerekend.	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend.
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering. DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%.	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 5,86% tot 7,97%.

## Specificatie beleidswaarde

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. G&O heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Specificatie beleidswaarde	2025 € mln.	2024 € mln.
DAEB TI	1.007	956
Niet-DAEB TI	107	96
<b>Totaal</b>	<b>1.114</b>	<b>1.052</b>

## Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Effect x € 1.000	Effect in %
<b>Beleidswaarde 2025</b>			<b>1.114.051</b>	
Disconteringsvoet	cf. Handboek	0,5%	106.856	-9,6%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	-/- 0,5%	125.844	11,3%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	49.654	4,5%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 lager	58.013	-5,2%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	35.722	-3,2%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	35.722	3,2%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	8.930	-0,8%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 25 lager	8.930	0,8%

## OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
Aanschafprijs	1.023
Cumulatieve waardeveranderingen	1.229
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.252</b>
<b>Mutaties</b>	
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-270
Investeringen	-
Waardeveranderingen	132
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>-138</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Aanschafprijs	753
Cumulatieve waardeveranderingen	1.361
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.114</b>

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal zes eenheden opgenomen (2024: zeven eenheden). Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 75% of 80%.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
Aanschafprijs	21.989
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.734
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>11.255</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	34.122
Waardeveranderingen	-3.855
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-24.593
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Overboeking van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>5.674</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Aanschafprijs	25.738
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.809
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>16.929</b>

## 2. Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	
Verrijingsprijs	12.934
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardevermindering)	-4.142
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.792</b>
<b>Mutaties</b>	
Investeringsen	62
Desinvesteringen	-275
Afschrijving desinvesteringen	247
Afschrijvingen	-1.091
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>-1.057</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Verrijingsprijs	12.721
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardevermindering)	-4.986
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.735</b>

De investeringen betreffen ICT investeringen en inventaris.

### 3. Financiële vaste activa

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Andere deelnemingen</b>		
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	8.000	8.000
<b>Totaal van Andere deelnemingen</b>	<b>8.002</b>	<b>8.002</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>CV Heyendaal te Nijmegen</b>		
Stand per 1 januari	8.000	9.522
Correctie voorgaande verslagjaren	-	-1.522
<b>Stand per 31 december</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat G&O samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. De CV Heyendaal bezit 207 studentenwoningen met een totale investeringswaarde van € 24 miljoen.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
<b>Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

## Vlottende activa

### 4. Voorraden

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b>344</b>	<b>-</b>

Ultimo 2025 betreft dit 1 woning die eind 2025 is aangekocht in het kader van de regeling Koopgarant. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige voorraden</b>		
<b>Vorraad materialen</b>	<b>201</b>	<b>221</b>

Per balansdatum zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

## 5. Vorderingen

De onder huurdebiteuren en overige vorderingen opgenomen posten die betrekking hebben op niet-actieve contracten betreffen vertrokken huurders waarvan de vorderingen drie jaar blijven opgenomen. Alle andere vorderingen, tenzij anders vermeld, hebben een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	841	966
Voorziening wegens oninbaarheid	-388	-283
<b>Totaal van Huurdebiteuren</b>	<b>453</b>	<b>683</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum*	68	79
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum**	75	86
Depot deurwaarder	-	20
Nog te ontvangen creditnota's	128	78
Diverse vorderingen	60	2
<b>Totaal van overige vorderingen</b>	<b>331</b>	<b>265</b>

\* HilverZorg betaalt de loopbrug in project de derde woontoren Kerkelanden in 20 jaar terug. In totaal heeft € 56.250 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

\*\* De afbouw van het zorgloket betaalt gemeente Blaricum in 20 jaar terug. In totaal heeft € 64.395 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	543	436
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	314	-
Subsidie	101	-
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240	240
Overige overlopende activa	179	85
<b>Totaal van overlopende activa</b>	<b>1.377</b>	<b>761</b>

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

## 6. Liquide middelen

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Liquide middelen</b>	x € 1.000	x € 1.000
ING bankrekeningen	6.552	2.316
<b>Totaal van Liquide middelen</b>	<b>6.552</b>	<b>2.316</b>

Er bestaan geen beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourant kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (waarvan € 0,5 miljoen gecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroombetaling via de ING te lopen.

## Passiva

### 7. Eigen vermogen

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Herwaarderingsreserve</b>	x € 1.000	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	1.273.816	1.240.941
Mutatie herwaardering	115.468	32.875
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.389.284</b>	<b>1.273.816</b>

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,8 miljoen (2024: € 1,9 miljoen) aan ongerealiseerde waardeinstijging op vastgoed VoV verantwoord.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Overige reserves</b>	x € 1.000	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	372.278	368.565
Uit resultaatbestemming	125.058	36.588
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-115.468	-32.875
<b>Stand per 31 december</b>	<b>381.868</b>	<b>372.278</b>

### Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 125,1 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2025 verwerkt.

In de statuten is bepaald dat de Jaarrekening wordt opgesteld door de bestuurder samen met de werkorganisatie en daarna vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

### 8. Voorzieningen

#### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	<b>Toekomstige investerings in bestaande complexen</b>	<b>Toekomstige investerings in nieuwbouw- projecten</b>	<b>Totaal</b>
	x € 1.000	x € 1.000	
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>7.910</b>	<b>2.241</b>	<b>10.151</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>			
Toevoegingen ten laste van resultaat	9.512	12.002	21.514
Onttrekkingen	-8.027	-3.855	-11.882
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1.343	-867	-2.210
<b>Stand per 31 december</b>	<b>8.052</b>	<b>9.521</b>	<b>17.573</b>

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen en renovatie-investeringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel een voorziening gevormd. Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de marktwaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief in ontwikkeling. De verwachting is dat deze opgenomen voorziening binnen een jaar wordt afgewikkeld.

## Latente belastingverplichtingen

Sinds 1 januari 2008 is G&O voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>4.000</b>
Mutaties in boekjaar:	
- Oprenting	-
- Toevoeging ten laste van resultaat	98
- Vrijval ten gunste van resultaat	-16
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.082</b>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor het belastbare tijdelijke verschil voor de fiscale onderhoudsvoorziening in deze jaarrekening.

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk verschil	Nominale waarde van de belasting- latentie	Contante waarde van de belasting- latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie					
- Doorexplotatie	2.132.952	1.469.737	-663.215	-171.109	-
- Verwachte verkopen	-	777	777	200	-
- Afschrijvingspotentieel	-	3.261	3.261	841	744
Fiscale onderhoudsvoorziening		-20.070	-20.070	-5.178	-4.826
Leningen u/g	-370.732	-370.565	167	43	38
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)		8.393	8.393	2.166	-
Verrekenbare verliezen		1.753	1.753	452	316
Af: niet tot waardering gebrachte verschillen			652.125	168.248	-354
<b>Totaal</b>			<b>-16.809</b>	<b>-4.337</b>	<b>-4.082</b>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,75%. Rekening wordt gehouden met een belastingtarief van 25,8% (er wordt rekening gehouden met het meest actuele belastingtarief: 2025).

De latente belastingvorderingen/verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

## - **Vastgoedbeleggingen in exploitatie**

### **Doorexplotatie**

G&O voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. G&O heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

### **Verwachte verkopen**

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt 777k. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een hogere/lagere fiscale waarde dan de commerciële waarde. G&O heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

### **Afschrijvingspotentieel**

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

## - **Fiscale onderhoudsvoorziening**

G&O heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2017 met terugwerkende kracht een voorziening voor groot onderhoud gevormd voor een bedrag van € 20.070k. Hiervoor heeft G&O een VSO met de belastingdienst getekend op 12 december 2023. De VSO loopt tot en met het jaar 2029.

## - **Leningen u/g**

De agio en disagio op de leningen u/g met een tijdelijk verschil van € 167k en een nominale waarde van € 43k is niet gewaardeerd, omdat deze door de ATAD niet tot uiting zal komen.

## - **ATAD**

De niet-aftrekbare rente o.g.v. artikel 15b is oneindig vooruit te wentelen, waardoor de contante waarde van de latentie naar € nihil tendeert.

## - **Fiscaal verrekenbare verliezen**

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. Er is een bedrag van € 1.753K aan voorwaartse verliescompensatie niet tot waardering gebracht.

## Overige voorzieningen

### Voorziening jubilea werknemers

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	164
Onttrekkingen	-29
Toevoeging ten laste van resultaat	6
Vrijval ten gunste van resultaat	-10
<b>Stand per 31 december</b>	<b>131</b>

Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 128.900 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 79.600 een looptijd langer dan vijf jaar.

### Voorziening generatiepactregeling

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	-
Onttrekkingen	-
Toevoeging ten laste van resultaat	73
Vrijval ten gunste van resultaat	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>73</b>

Per 31 december 2025 is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake de generatiepactregeling in de CAO Woondiensten 2025-2027. Van de voorziening generatiepactregeling is een bedrag van € 44.200 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Dit bedrag heeft een looptijd korter dan vijf jaar.

### Voorziening studie werknemers

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	101
Onttrekkingen	-39
Toevoeging ten laste van resultaat	59
Vrijval ten gunste van resultaat	-19
<b>Stand per 31 december</b>	<b>102</b>

De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 62.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 15.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

### Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari 2025</b>		
<b>Langlopend deel</b>	<b>684</b>	<b>338.145</b>
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	47	6.192
Schulden aan overheid en schulden aan banken	731	344.337
<b>Mutaties in het boekjaar</b>		
Nieuw opgenomen leningen		45.000
Aflossingen	-47	-19.192
Vrijval agio vestialening		-97
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-47</b>	<b>25.711</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>		
<b>Langlopend deel</b>		
Schulden aan overheid en schulden aan banken	684	370.048
Aflossingsverplichting komend jaar	-48	-11.477
<b>Langlopend deel</b>	<b>636</b>	<b>358.571</b>
<b>Langlopend deel looptijd</b>		
Tussen 1 en 5 jaar	200	42.266
Langer dan 5 jaar	436	316.305

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen	684	345.048
Variabel rentende leningen		5.000
Basisrente leningen		20.000
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>684</b>	<b>370.048</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 1,75% (2024 1,67%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente 1,67%.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,037% en 0,41%. Voor een overzicht de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag 0,38%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 376,2 miljoen (2024: € 340,2 miljoen).

## Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 22 jaar (2024: 22 jaar).

## Agio Vestialening

Het agio de Vestialening is in 2021 ontstaan bij een leningruil met woningcorporatie Vestia te Rotterdam. De leningruil is geen (financieel) zakelijke transactie die op marktconforme voorwaarden is aangegaan maar is gedaan op grond van volkshuisvestelijke motieven. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen bestaande uit een de nominale hoofdsom (€ 2,7 miljoen) en het agio (€ 4,3 miljoen). Dit agio is als eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 verwerkt en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Ultimo 2025 bedraagt het agio € 3,9 miljoen.

## Zekerheden

Er is hypothecaire zekerheid verstrekt aan WSW. Zie voor een nadere toelichting onder 1. Vastgoedbeleggingen.

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.962</b>
Mutaties in het boekjaar:	
Verminderings als gevolg van terugkoop	-228
Waardemutatie terugkoopverplichtingen	97
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.831</b>

G&O heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 6 woningen (2024: 7 woningen).

## Overige schulden

	<b>2025</b>
	x € 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>56</b>
Mutaties in het boekjaar	-11
<b>Stand per 31 december</b>	<b>45</b>

## 10. Kortlopende schulden

### Schulden aan overheid

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Schulden aan overheid</b>		
Kortlopend deel langlopende schulden	48	47
<b>Totaal van schulden aan overheid</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

### Schulden aan banken

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Schulden aan banken</b>		
Kortlopend deel langlopende schulden	11.477	6.192
<b>Totaal van schulden aan banken</b>	<b>11.477</b>	<b>6.192</b>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	1.341	2.045
Loonheffing	298	272
Vennootschapsbelasting	436	523
<b>Totaal van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.075</b>	<b>2.840</b>

### Overige schulden

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige schulden</b>		
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	10	8
Af te rekenen servicekosten huurders	239	239
<b>Total van Overige schulden</b>	<b>249</b>	<b>247</b>

## Overlopende passiva

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overlopende passiva</b>		
Waterschapsbelasting 2025 (2023 en 2024)	510	574
Accountantskosten	73	69
Nog te betalen rente	3.366	2.921
Huurders vooruitontvangen huur	954	1.210
Vakantiedagen	377	326
Vooruitontvangen projectsubsidie	428	-
Overige overlopende passiva	590	75
<b>Total van Overlopende passiva</b>	<b>6.298</b>	<b>5.175</b>

Alle overlopende passiva wordt binnen een jaar afgewikkeld.

## Financiële instrumenten

### Algemeen

G&O maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die G&O blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. G&O heeft kaders vastgelegd om de omvang van de risico's te beperken. Dit is uitgewerkt in het treasury- en beleggingsstatuut en het treasury jaarplan.

### Kredietrisico

G&O loopt kredietrisico over vorderingen uit (huur)debiteuren, overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico van G&O bedraagt € 7,3 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

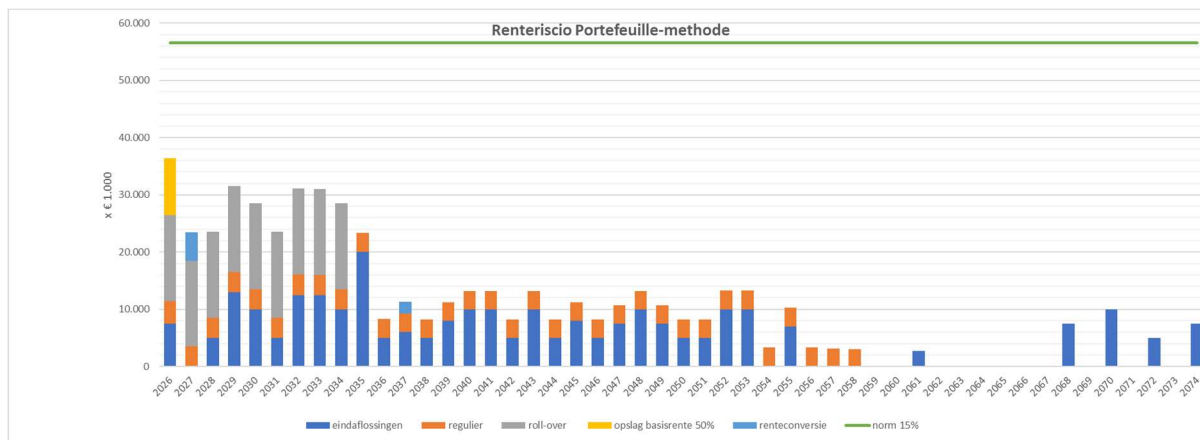
De vorderingen van G&O uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 0,8 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 0,4 miljoen voorzien. De liquide middelen ad € 6,5 miljoen betreft een positieve bankstand bij ING. Deze partij heeft een rating van A+. Met deze huisbank bestaat een langdurige relatie.

In het treasury- en beleggingsstatuut is opgenomen dat het aanhouden van liquide middelen uitsluitend bedoeld is voor het beperken van de risico's van het financieel beleid en voor het borgen van de financiële continuïteit. Daarnaast is opgenomen dat banken een minimale rating van A/A2 bij twee van de drie gerenommeerde rating bureaus dienen te hebben. G&O heeft alleen gelden uitstaan bij de ING welke hieraan voldoet.

### Renterisico en kasstroomrisico

G&O loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt G&O risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Het rente- en looptijdenbeleid van G&O is erop gericht de renteresultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (volgens de portefeuille-methode) gehanteerd. Het Renterisico op basis van de portefeuille-methode bestaat uit de optelsom van: de aflossingen, leningen met een variabel rentetype, Renteconversies, opslagherzieningen van Basisrenteleningen (voor 50%), minus de omvang van Financiële derivaten en de (uitgestelde) stortingen van leningen. G&O maximeert haar portefeuille-renterisico op een maximaal percentage per jaar (15%) van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar.

Op basis van de leningenportefeuille ultimo 2025 ziet het renterisico er als volgt uit:



## Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

### Financieringsbeleid

G&O heeft géén lopende financiële derivaten en zal ook in de toekomst geen financiële derivaten afsluiten.

### Valutarisico

G&O is alleen werkzaam in Nederland. Transacties vinden alleen plaats in euro's. G&O loopt geen valutarisico's.

### Prijrisico

G&O heeft geen aandelen in beursgenoteerde en niet- beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijrisico.

### Liquiditeitsrisico

G&O bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. G&O ziet erop toe dat er voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Bij G&O is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en G&O geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient G&O het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. In de volgende tabel zijn de herzieningsdatum opgenomen van de basisrenteleningen.

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Kredietopslag	Eindjaar	Spreadherziening
0720.000.036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,370%	2053	4-5-2026
0720.000.123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,410%	2052	2-3-2026

## Concentratie liquiditeitsrisico

G&O zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen (schuldrestant ultimo 2025 x € 1 miljoen):

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	€	232
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	€	53
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	€	81
Overige	€	1
	€	<b>367</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

## Mitigerende maatregelen

G&O ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

G&O beschikt over, een niet door zakelijke zekerheid gedekt, rekening-courantkrediet van € 0,5 miljoen (2024: € 0,5 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 3-maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2025 (2024: idem) geen bedrag opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks verlengd en is daarmee voor een jaar gecommiteerd.

## Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op €str-curve, voor soortgelijke looptijden wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 327 miljoen (2024: € 331 miljoen).

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### **WSW obligoverplichting**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft G&O een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door G&O opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,8 miljoen per 31 december 2025 (€ 9,1 miljoen per 31 december 2024).

G&O zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient G&O het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. G&O 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**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen een bedrag tot € 21,9 miljoen.

### **Bouwrecht Rengerswetering eiland 6 en 7, Bunschoten**

Met een tweetal partijen is in 2024 een overeenkomst getekend waarin een bouwrecht voor de eilanden 6 en 7 Rengerswetering Bunschoten is vastgelegd. Dit betreft het recht voor de bouw van in totaal ca. 120 sociale huurwoningen.

### **Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties**

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2025 heeft G&O € 66.885 (2024: € 58.812) betaald.

De begroting voor de Aw voor de jaren 2026 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,33 per woongelegenheden en circa € 0,013 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2026 is uitgegaan van een bedrag van € 74.000.

### **Verhuurbijdrage huurcommissie**

G&O heeft voor 2025 een bijdrage betaald van € 50.618 (2024: € 38.485) voor de Huurcommissie. Voor 2026 is G&O uitgegaan van € 40.000.

### **Koopstart woningen**

G&O heeft ultimo 2025 op drie woningen Koopstart (2024 : drie woningen). Hiervan heeft G&O geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

### **Heffing voor saneringssteun**

G&O heeft ook voor 2026 geen heffing betaald. Voor de jaren 2026 t/m 2030 is hiervoor geen bedrag ingerekend. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

## Operationele lease

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Binnen één jaar	31	18
Tussen één en vijf jaar	428	73
Periode > 5 jaar	-	18
<b>Totaal van operationele lease</b>	<b>459</b>	<b>109</b>

Het betreft negen auto's en drie printers. De contracten voor de auto's zijn in 2025 aangegaan en hebben een resterende looptijd van 4 jaar, uitgezonderd één contract met een resterende looptijd korter dan 1 jaar. Het contract voor de printers is eind 2023 is ingegaan heeft ultimo 2025 een resterende looptijd van 5 jaar.

## 6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11. Huuropbrengsten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	68.492	64.406
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.516	4.268
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.260	1.208
	<b>74.268</b>	<b>69.882</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.239	-677
Huurderving wegens oninbaarheid	-196	-166
<b>Totaal van huuropbrengsten</b>	<b>72.833</b>	<b>69.039</b>

De huurderving over 2025 bedraagt 1,93% van de te ontvangen huur (tegenover 1,21% in het jaar 2024).

#### Jaarlijkse huurverhoging:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 maximaal 5,0% of € 25 afhankelijk van huidige kale huur en inkomen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.672	2.910
Huurders te verrekenen	-239	-239
	<b>2.433</b>	<b>2.671</b>
Huurderving wegens leegstand	-19	-12
<b>Totaal van opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2.414</b>	<b>2.659</b>

Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 0,78% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 0,44% in het jaar 2024).

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	7.276	7.256
Directe kosten verhuur en beheer	588	596
<b>Totaal van lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>7.864</b>	<b>7.852</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van bij de begroting gehanteerde verdeelsleutels naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten, projectontwikkeling en leefbaarheid.

### Lonen, salarissen en sociale lasten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	6.113	5.485
Sociale lasten	1.015	908
Pensioenlasten	743	608
<b>Totaal lonen, salarissen en sociale lasten</b>	<b>7.871</b>	<b>7.001</b>

### Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij G&O, omgerekend naar volledige mensjaren 87 (2024: 82).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal fte's:

	<b>2025</b>		<b>2024</b>
Directie en staf	17	Directie en staf	14
Wonen	20	Wonen	20
Vastgoed	19	Vastgoed	19
Projectontwikkeling	2	Projectontwikkeling	2
Bedrijfsvoering	17	Bedrijfsvoering	17
G&O Service	12	G&O Service	10
	<b>87</b>		<b>82</b>

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van G&O is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van G&O.
2. G&O is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Per 31 december 2025 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 143,1% (eind december 2024: 128,8%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 144,2% (2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,4% (2024: 126,4%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2025 hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen. Ultimo 2025 heeft het fonds geen reservetekort.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitieplan, implementatieplan en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

## Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Afschrijving kantoorgebouw en inventaris	474	495
Afschrijving automatisering en ICT	461	466
Afschrijving vervoermiddelen	156	114
<b>Totaal afschrijvingskosten roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>	<b>1.091</b>	<b>1.075</b>

## Toe te rekenen organisatiekosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten	7.871	7.001
Overige personeelskosten	1.617	2.419
Huisvestingskosten	189	157
Bestuurskosten	148	230
Afschrijvingskosten	1.091	1.075
Algemene kosten	1.568	1.637
<b>Totaal van toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>12.484</b>	<b>12.519</b>

## Toerekening organisatiekosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.276	7.256
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.458	2.341
Overige organisatiekosten	1.739	1.843
Leefbaarheid	1.011	1.079
<b>Totaal van toerekening organisatiekosten</b>	<b>12.484</b>	<b>12.519</b>

## 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Reparatie-/Klachtenonderhoud	4.014	3.953*
Mutatieonderhoud	5.709	6.719*
Planmatig onderhoud	9.520	8.207*
Contractonderhoud	3.622	3.775*
Verbetering NPO	74	65
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	555	97
Diversen	149	88
Toegerekende organisatiekosten	2.458	2.341
<b>Totaal van lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>26.101</b>	<b>25.245</b>

\* De presentatie van de lasten onderhoudsactiviteiten voorgaand jaar is gewijzigd om het inzicht van de jaarrekening te vergroten.

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	5.050	4.558
Verzekeringen	314	492
Bijdrage huurcommissie	51	111
<b>Totaal van overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>5.415</b>	<b>5.161</b>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Verkoop huurwoningen</b>	<b>464</b>	<b>1.123</b>

### 17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Boekwaarde huurwoningen</b>	<b>469</b>	<b>535</b>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-11.135	-3.125
Waardeveranderingen onrendabele na-investeringen en herstructureringen	-8.086	-12.570
<b>Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-19.221</b>	<b>-15.695</b>

### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	111.537	34.718
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.799	376
<b>Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>125.336</b>	<b>35.094</b>

### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	132	187
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen VoV	-97	-135
<b>Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV</b>	<b>35</b>	<b>51</b>

## Netto resultaat overige activiteiten

### 21. Overige organisatiekosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.739	1.843
Bijdrage Aw en Obligo WSW	161	161
<b>Totaal van overige organisatiekosten</b>	<b>1.900</b>	<b>2.004</b>

### Accountantshonoraria

	<b>KPMG Accountants N.V.</b>
	<b>2025</b>
Controlewerkzaamheden t.b.v. de jaarrekening	206
Andere controlewerkzaamheden	29
Adviesdiensten op fiscaal terrein	
Andere niet-controlediensten	-
	<b>235</b>

	<b>KPMG Accountants N.V.</b>
	<b>2024</b>
Controlewerkzaamheden t.b.v. de jaarrekening	213
Andere controlewerkzaamheden	30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	
Andere niet-controlediensten (verscherpt toezicht controle)	-
	<b>243</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

## 22. Kosten omtrent leefbaarheid

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	101	103
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	181	118
Toegerekende organisatiekosten	1.011	1.079
<b>Totaal van kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>1.293</b>	<b>1.300</b>

## Totaal van financiële baten en lasten

### 23. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	4	4
Rente diversen	217	103
<b>Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>221</b>	<b>107</b>

### 24. Rentelasten en soortgelijke kosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op leningen overheid	11	11
Rente op leningen banken	6.205	5.708
Kosten WSW-borgstellingsregeling	101	96
Overige rentelasten	24	14
<b>Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>6.341</b>	<b>5.829</b>

### 25. Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen bestaat uit een rendementsuitkering van 3% over het aandeel van G&O in de investering CV Heyendaal.

### 26. Belastingen

**De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Acute belastingen</b>		
Belastingen verslagjaar	5.335	5.162
Correcties voorgaande verslagjaren	181	49
	<b>5.516</b>	<b>5.211</b>
<b>Mutaties in tijdelijke verschillen</b>		
Mutatie latentie fiscale onderhoudsvoorziening	-15	10
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	98	-842
	<b>83</b>	<b>-832</b>
<b>Belastinglast</b>	<b>5.599</b>	<b>4.379</b>

## Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	2025	2025 belastinglast	2025 effectieve belastinglast
	EUR	EUR	%
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>130.657</b>	<b>33.696</b>	<b>25,79%</b>
Opbrengst woningverkoop	3	1	0,00%
Afschrijvingen	-274	-71	-0,05%
Overige waardeveranderingen materiële vast activa	19.221	4.959	3,80%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-125.371	-32.347	-24,76%
Overige personeelskosten	73	19	0,01%
Lasten onderhoud	-2.758	-712	-0,54%
Overige bedrijfslasten	-5	-1	0,00%
Resultaat deelneming	137	35	0,03%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	95	25	0,02%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9	-2	0,00%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	23	6	0,00%
Investeringsaftrek	-17	-4	0,00%
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	-1.032	-266	-0,20%
Compensabele verliezen	-11	-3	0,00%
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>20.732</b>	<b>5.335</b>	<b>4,08%</b>
Af: correcties voorgaande perioden		181	0,14%
<b>Acute belastingen</b>		<b>5.516</b>	<b>0,00%</b>
Mutatie belastinglatenties		83	0,06%
<b>Belastinglast</b>		<b>5.599</b>	<b>4,29%</b>

Voor een toelichting op de passieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 8 'latente belastingverplichtingen'. Na verliesverrekening resteert EUR 1.753k (2024: 1.775k) als verrekenbaar (voorfusie)verlies met toekomstige winsten.

## 7. Overige informatie

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.

## 8. WNT-verantwoording 2025

### WNT-verantwoording 2025

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

De WNT is van toepassing op Stichting G&O. Het voor Stichting G&O toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

## Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025				
Bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel		F. Claessens	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/10		1/11 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.467		30.330	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.736		3.746	
<i>Subtotaal</i>	<i>171.203</i>		<i>34.076</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	171.573		34.427	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>171.203</b>		<b>34.076</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024				
bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel			
Functiegegevens	Directeur-bestuurder			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12			
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) <sup>7</sup>	1			
Dienstbetrekking?	Ja			
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.544			
Beloningen betaalbaar op termijn	22.709			
<i>Subtotaal</i>	<i>194.253</i>			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000			
<b>Bezoldiging</b>	<b>194.253</b>			

## Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025</b>						
<b>Bedragen x € 1</b>	F.H.J. Strijthagen		E.A. Dijkstra		E. Kik	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	24.720		16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	24.720		16.480		16.480	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	F.H.J. Strijthagen				E. Kik	
<b>Functiegegevens</b>	Lid				Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12				1/1 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	15.600				13.650	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500				19.500	

<b>Gegevens 2025</b>				
<b>Bedragen x € 1</b>	M. Klein		F. Zivkovic-Laurenta	
<b>Functiegegevens</b>	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	16.480		16.480	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	F. Zivkovic-Laurenta			
<b>Functiegegevens</b>	Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12			
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	15.600			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500			

## Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## 9. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans  
(na resultaatsbestemming)

### Activa

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>Vaste activa</b>						
<b>Vastgoedbeleggingen</b>						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.980.749	1.980.749	-	1.845.088	1.845.088	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	152.203	-	152.203	138.404	-	138.404
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.114	1.625	489	2.252	1.791	461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.929	16.734	195	11.255	11.189	66
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.151.995</b>	<b>1.999.108</b>	<b>152.887</b>	<b>1.996.999</b>	<b>1.858.068</b>	<b>138.931</b>
<b>Materiële vaste activa</b>						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.735	7.735	-	8.792	8.792	-
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>7.735</b>	<b>7.735</b>	<b>-</b>	<b>8.792</b>	<b>8.792</b>	<b>-</b>
<b>Financiële vaste activa</b>						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	138.156	-	-	124.090	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	16.588	-	-	18.001	-
Andere deelnemingen	8.002	8.002	-	8.002	8.002	-
Overige vorderingen	32	-	32	32	-	32
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>8.034</b>	<b>162.746</b>	<b>32</b>	<b>8.034</b>	<b>150.093</b>	<b>32</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>2.167.764</b>	<b>2.169.589</b>	<b>152.919</b>	<b>2.013.825</b>	<b>2.016.952</b>	<b>138.963</b>

## Activa

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>Vlottende activa</b>						
<b>Voorraden</b>						
Vastgoed bestemd voor verkoop	344	344	-	-	-	-
Overige voorraden	201	201	-	221	221	-
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>545</b>	<b>545</b>	<b>-</b>	<b>221</b>	<b>221</b>	<b>-</b>
<b>Vorderingen</b>						
Huurdebiteuren	453	424	29	683	641	42
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	3.426	-	-	3.285
Overige vorderingen	331	310	21	265	249	16
Overlopende activa	1.377	1.290	87	761	715	47
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>2.161</b>	<b>2.025</b>	<b>3.562</b>	<b>1.709</b>	<b>1.604</b>	<b>3.391</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6.552</b>	<b>6.273</b>	<b>279</b>	<b>2.316</b>	<b>1.278</b>	<b>1.036</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.258</b>	<b>8.843</b>	<b>3.841</b>	<b>4.246</b>	<b>3.103</b>	<b>4.427</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.177.022</b>	<b>2.178.432</b>	<b>156.760</b>	<b>2.018.071</b>	<b>2.020.055</b>	<b>143.391</b>

## Passiva

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>Eigen vermogen</b>						
Herwaarderingsreserve	1.389.284	1.295.642	93.642	1.273.816	1.193.493	80.323
Wettelijke en statutaire reserves	-	93.642	-	-	80.323	-
Overige reserves	381.868	381.868	44.514	372.278	372.278	43.766
<b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.771.152</b>	<b>1.771.152</b>	<b>138.156</b>	<b>1.646.094</b>	<b>1.646.094</b>	<b>124.090</b>
<b>Voorzieningen</b>						
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.573	16.984	589	10.151	10.151	-
Latente belastingverplichtingen	4.082	3.825	257	4.000	3.752	248
Overige voorzieningen	306	306	-	265	265	-
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	<b>21.961</b>	<b>21.115</b>	<b>846</b>	<b>14.416</b>	<b>14.168</b>	<b>248</b>
<b>Langlopende schulden</b>						
Schulden aan overheid	636	636	-	684	684	-
Schulden aan banken	358.571	358.571	-	338.145	338.145	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	16.588	-	-	18.001
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.831	1.373	458	1.962	1.560	402
Overige schulden	45	45	-	56	56	-
<b>TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>361.083</b>	<b>360.625</b>	<b>17.046</b>	<b>340.847</b>	<b>340.445</b>	<b>18.403</b>
<b>Kortlopende schulden</b>						
Schulden aan overheid	48	48	-	47	47	-
Schulden aan banken	11.477	11.477	-	6.192	6.192	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.679	2.510	169	2.213	2.076	137
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.426	-	-	3.285	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.075	1.944	131	2.840	2.664	176
Overige schulden	249	233	16	247	232	15
Overlopende passiva	6.298	5.901	397	5.175	4.853	322
<b>TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>22.826</b>	<b>25.540</b>	<b>712</b>	<b>16.714</b>	<b>19.349</b>	<b>650</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.177.022</b>	<b>2.178.432</b>	<b>156.760</b>	<b>2.018.071</b>	<b>2.020.055</b>	<b>143.391</b>

## Gescheiden winst- en verliesrekening

### Winst- en verliesrekening

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Huuropbrengsten	72.833	67.391	5.442	69.039	63.744	5.295
Opbrengsten servicecontracten	2.414	2.196	218	2.659	2.653	6
Lasten servicecontracten	2.512	2.285	227	2.557	2.551	6
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.864	7.369	495	7.852	7.365	487
Lasten onderhoudsactiviteiten	26.101	25.016	1.085	25.245	24.628	617
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.415	5.141	274	5.161	4.889	272
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>33.355</b>	<b>29.776</b>	<b>3.579</b>	<b>30.883</b>	<b>26.964</b>	<b>3.919</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	464	464	-	1.123	1.123	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	469	469	-	535	535	-
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.221	-16.776	-2.445	-15.695	-15.368	-327
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	125.336	111.537	13.799	35.094	34.718	376
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	35	31	4	51	47	4
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>106.150</b>	<b>94.792</b>	<b>11.358</b>	<b>19.450</b>	<b>19.397</b>	<b>53</b>

## Winst- en verliesrekening

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Opbrengsten overige activiteiten	362	339	23	392	368	24
Kosten overige activiteiten	132	124	8	38	36	2
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>230</b>	<b>216</b>	<b>14</b>	<b>354</b>	<b>332</b>	<b>22</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>1.900</b>	<b>1.780</b>	<b>120</b>	<b>2.004</b>	<b>1.880</b>	<b>124</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>1.293</b>	<b>1.212</b>	<b>81</b>	<b>1.300</b>	<b>1.219</b>	<b>81</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	221	550	-	107	462	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.341	6.341	329	5.829	5.829	355
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-6.120</b>	<b>-5.791</b>	<b>-329</b>	<b>-5.722</b>	<b>-5.367</b>	<b>-355</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>130.417</b>	<b>115.997</b>	<b>14.420</b>	<b>42.249</b>	<b>38.815</b>	<b>3.434</b>
Belastingen	5.599	5.246	353	4.379	4.108	271
Resultaat uit deelnemingen	240	14.307	-	-1.282	1.880	-
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>125.058</b>	<b>125.058</b>	<b>14.068</b>	<b>36.588</b>	<b>36.588</b>	<b>3.163</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht

### Operationele activiteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>Ontvangsten</b>						
Huurontvangsten	73.169	67.702	5.467	69.719	64.372	5.347
Vergoedingen	2.589	2.355	234	2.214	2.209	5
Overige bedrijfsontvangsten	373	350	23	272	255	17
Ontvangen interest	9	338	-	45	400	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>76.140</b>	<b>70.745</b>	<b>5.724</b>	<b>72.250</b>	<b>67.236</b>	<b>5.369</b>
<b>Uitgaven</b>						
Betalingen aan werknemers	7.894	7.397	497	6.973	6.541	432
Onderhoudsuitgaven	23.272	22.305	967	24.283	23.691	593
Overige bedrijfsuitgaven	12.648	11.851	797	13.629	12.784	845
Betaalde interest	5.938	5.938	329	6.038	6.038	355
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	216	202	14	161	151	10
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	266	249	17	110	103	7
Vennootschapsbelasting	5.604	5.251	353	5.645	5.295	350
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>55.838</b>	<b>53.193</b>	<b>2.974</b>	<b>56.839</b>	<b>54.603</b>	<b>2.593</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>20.302</b>	<b>17.552</b>	<b>2.750</b>	<b>15.411</b>	<b>12.634</b>	<b>2.776</b>

## (Des)investeringsactiviteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>MVA ingaande kasstroom</b>						
Verkoopontvangsten bestaande huur	475	475	-	1.144	1.144	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	21	21	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>-</b>	<b>1.165</b>	<b>1.165</b>	<b>-</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>						
Nieuwbouw huur	34.254	34.210	44	17.593	17.535	58
Verbeteruitgaven	7.969	7.418	551	4.129	3.783	346
Investerings overig	49	49	-	1.218	1.218	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	302	302	-	-	-	-
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>42.574</b>	<b>41.979</b>	<b>595</b>	<b>22.940</b>	<b>22.536</b>	<b>404</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>				<b>-21.775</b>	<b>-21.371</b>	<b>-404</b>
<b>FVA</b>						
Ontvangsten verbindingen	240	240	-	240	240	-
Ontvangsten overig	-	1.413	-	-	1.408	-
<b>Saldo in - en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>240</b>	<b>1.653</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>1.648</b>	<b>-</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN</b>	<b>-41.859</b>	<b>-39.851</b>	<b>-595</b>	<b>-21.535</b>	<b>-19.723</b>	<b>-404</b>

## Financieringsactiviteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
<b>Ingaand</b>						
Nieuwe geborgde leningen	45.000	45.000	-	15.000	15.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	1.500	-	-	3.000	-
<b>Uitgaand</b>						
Aflossing geborgde leningen	19.029	19.029	-	16.214	16.214	-
Aflossing ongeborgde leningen	178	178	1.413	-	-	1.408
Nieuwe verstrekte ongeborgde leningen	-	-	1.500	-	-	3.000
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN</b>	<b>25.793</b>	<b>27.293</b>	<b>-2.913</b>	<b>-1.214</b>	<b>1.786</b>	<b>-4.408</b>
<b>TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN</b>	<b>4.236</b>	<b>4.994</b>	<b>-758</b>	<b>-7.338</b>	<b>-5.303</b>	<b>-2.036</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.316</b>	<b>1.278</b>	<b>1.036</b>	<b>9.654</b>	<b>6.581</b>	<b>3.072</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>6.552</b>	<b>6.272</b>	<b>278</b>	<b>2.316</b>	<b>1.278</b>	<b>1.036</b>

## Ondertekening

Hilversum, 23 juni 2026

### **Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.**

#### **Opgemaakt door het bestuur:**

F. Claessens - Bestuurder

#### **Vastgesteld door Raad van Commissarissen**

F.H.J. Strijthagen - Voorzitter Raad van Commissarissen

E.A. Dijkstra - Commissaris

E. Kik – Commissaris

M. Klein - Commissaris

F. Zivkovic-Laurenta - Commissaris

## Statutaire winstbestemming

In de statuten van G&O is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## Controleverklaring

Wij verwijzen hiervoor naar de volgende pagina.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### ***Wat wij gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

### ***De basis voor ons oordeel***

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

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze



bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 19 miljoen.
- 0,9% van de totale activa.

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

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

#### Kernpunten

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 19 miljoen (2024: EUR 19 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.



Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,4 miljoen (2024: EUR 1,4 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).

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

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 760.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) en ook de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 56.000 die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 3 Good governance, hoofdstuk 4 Wet- en regelgeving en integriteit en hoofdstuk 5 Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode integriteit, de governancecode woningcorporaties, meldregeling misstanden, integriteitsschending of onregelmatigheden en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de Manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen waaronder het uitvoeren van aanvullende detailwerkzaamheden op geselecteerde kostenposten met betrekking tot bestuur en/of toezicht.

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

- Woningwet.

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

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

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

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

**Risico:**

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

**Controleaanpak:**

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



- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen.

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

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

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

### ***Controleaanpak continuïteit***

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

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

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

### ***De kernpunten van onze controle***

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

## Waardering Vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 2.132 miljoen. Dat komt neer op 98% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. De basisversie betreft een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ongeacht de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien bij de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle vanwege de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de jaarrekeningpost Vastgoed in exploitatie – woningportefeuille.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisversie is voldaan;
- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie (woningportefeuille);
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt (waar noodzakelijk met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten);
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening aan de Woningwet.

## **Onze observatie**

Wij vinden de inschattingen van het bestuur die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling). In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

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

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit woningcorporaties;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:

- dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
- dat de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

## **Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkomsten**

### **Omschrijving**

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2025 EUR 8 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 23,2 miljoen aan onderhoud en EUR 34,3 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkomsten onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in een risico op mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling. Derhalve hebben wij de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkomsten aangemerkt als kernpunt in onze controle.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkomsten;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkomsten en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkomsten. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkomsten hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:

- een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
- een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen.

### **Onze observatie**

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

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

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

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



## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### ***Benoeming***

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar externe accountant.

### ***Geen verboden diensten***

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

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

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

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

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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



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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/nl\\_oob\\_20241203](http://www.nba.nl/nl_oob_20241203). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Utrecht, 23 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

M.W. van Halen RA