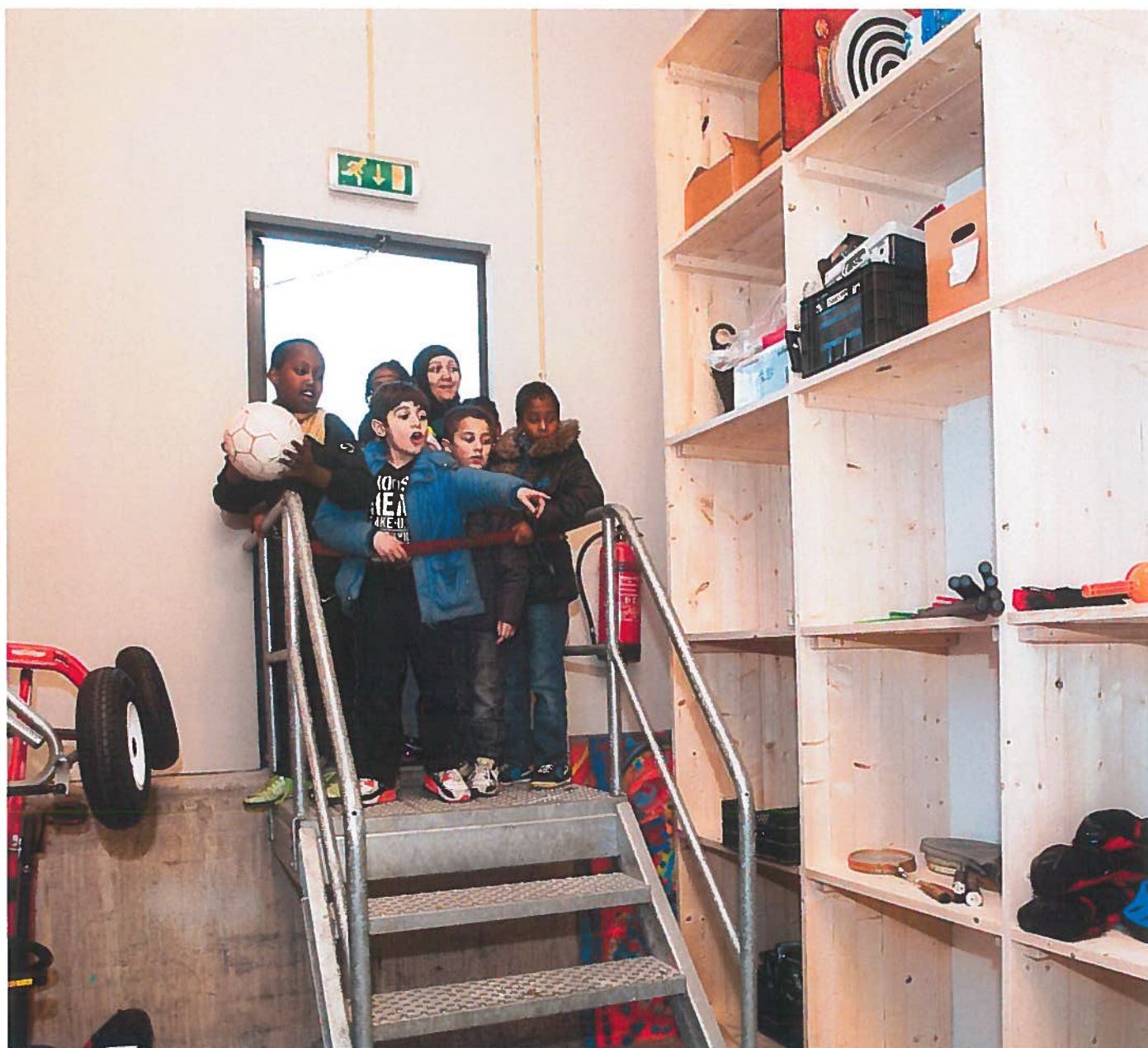




> Jaarstukken
De Goede Woning

2014

De Goede Woning
Sleutelbloemstraat 26, Apeldoorn
Postbus 468, 7300 AL Apeldoorn
Telefoon: 055 – 369 69 69
Internet: www.degoedewoning.nl
Email: info@degoedewoning.nl

De Goede Woning

Jaarstukken 2014

Inhoudsopgave

Jaarverslag	5
Jaarrekening	68
Overige gegevens	129
Bijlagen	135

Jaarverslag

Inhoudsopgave Jaarverslag

1	Voorwoord	9
2	Samenvatting.....	11
3	Klant	15
3.1	Woningtoewijzing	15
3.2	Woonlastenbeleid	16
3.2.1	Betaalbaarheid	16
3.2.2	Huurverhoging 2014	17
3.2.3	Huurinning en (preventieve) financiële begeleiding	18
3.3	Beschikbaarheid	19
3.3.1	Beschikbaarheid van de woningvoorraad	19
3.3.2	Leegstand en huurderving.....	19
3.4	Klant centraal	20
4	Vastgoed	22
4.1	Woningvoorraad.....	22
4.1.1	De opbouw van de woningvoorraad	22
4.1.2	Wijzigingen in de voorraad	22
4.1.3	Verkoop bestaand bezit.....	23
4.2	Vastgoedbeheer.....	24
4.2.1	Duurzaamheid	24
4.2.2	Onderhoud.....	26
4.2.3	Groot onderhoud en (complexgewijze) verbeteringen	26
4.3	Planontwikkeling	27
4.3.1	Opgeleverde projecten	27
4.3.2	Projecten in ontwikkeling	28
4.3.3	Overig	29
5	Maatschappij.....	31
5.1	Huurders	31
5.1.1	Woonbegeleiding	31
5.1.2	Leefbaarheid.....	31
5.1.3	Woonfraude	32
5.1.4	Ontruiming	33
5.2	Stakeholders	33
5.2.1	Dialog met bewoners.....	33
5.2.2	Samenwerking met de gemeente.....	35
5.2.3	Volkshuisvestelijke keten en deelnemingen.....	36
5.3	Communicatie	37
6	Organisatie	40
6.1	Mensen	40
6.1.1	Formatie en organisatie.....	40
6.1.2	Kwalitatieve HRM sturingsinformatie.....	41
6.1.3	Ziekteverzuim en arbodienstverlening.....	42
6.2	Bestuur.....	42
6.2.1	Bestuur	42
6.2.2	Ondernemingsplan 2010 - 2014	43
6.2.3	Ondernemingsplan 2015 - 2019.....	43
6.2.4	Visitatie	44
6.2.5	Ondernemingsraad (OR).....	44
7	Financiële prestaties	47
7.1	Ontwikkelingen 2014.....	47
7.1.1	Financiële sturing	47
7.1.2	Verbeterplan	48
7.1.3	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).....	48
7.2	Resultaat	49

7.3	Balansontwikkeling	51
7.4	Treasury en financiering	51
7.4.1	Toezicht belemmerende bepalingen derivaten	52
7.4.2	European Market Infrastructure Regulation (EMIR)	53
7.4.3	Netto vreemd vermogenpositie	53
7.4.4	Schuldpositie per verhuureenheid	54
7.4.5	Renterisico	55
7.4.6	Liquiditeitspositie	56
7.5	Fiscaliteit	56
7.6	Risicomanagement	57
7.7	Mededeling omtrent verwachte gang van zaken	57
8	Kengetallen	60
9	Verslag Raad van Commissarissen (RvC)	63
9.1	Jaarbericht	63
9.2	Besluitenlijst RvC	64
9.3	Overzicht Raad van Commissarissen	65



Voorwoord

1 Voorwoord

We kijken terug op een jaar vol dynamiek. Een periode waarin veel werk is verricht in onze wijken en buurten. Ook was er in 2014 landelijk extra aandacht voor onze branche. Niet in de laatste plaats door de Parlementaire Enquête, waarbij een commissie onderzoek deed naar de opzet en het functioneren van het stelsel van woningcorporaties. Daarnaast kwam de formele behandeling van de Novelle van minister Blok veelvuldig in het nieuws. Eind 2014 stemde de Tweede Kamer unaniem in met deze herziene Woningwet. Een wet die ook voor De Goede Woning gevolgen heeft en het noodzakelijk maakt onze (beleids)keuzes nog scherper te maken.

In de afgelopen planperiode (2010-2014) was onze focus gericht op Waardevol Wonen, Waardevol Leven en Waardevol Werken. We concretiseerden onze koers en richtten ons in eerste instantie op een brede doelgroep en taakopvatting. We werkten daarbij stevig aan onze bedrijfsprocessen. In 2012 herijkten we dit ondernemingsplan. Hierbij verschoof onze aandacht van een brede doelgroep naar de primaire doelgroep. Ook stelden we nadrukkelijk dat Goed Wonen bijdraagt aan Goed Leven.

Dat ons ondernemingsplan 2010-2014 haar vruchten afwierp bleek onder andere uit de visitatie die eind 2014 plaatsvond. De visitatiecommissie karakteriseerde De Goede Woning als een proactieve en betrokken woningcorporatie. We zijn maatschappelijk gelegitimeerd, in control en hebben onze bedrijfsvoering op orde. Uitkomsten waar we hard voor hebben gewerkt en erg trots op zijn. Daarnaast investeerden we ook dit jaar in een goede samenwerking met de andere Apeldoornse corporaties. Het strategisch voorraadbeleid van de VSW en de prestatieafspraken met de gemeente stonden nadrukkelijk op de agenda.

Naast de uitvoering van veel groot onderhoud, de start van het project de Vogelbuurt en de oplevering van de woningen aan de Rietzangerweg, was 2014 ook het jaar waarin ons nieuwe ondernemingsplan, met de titel 'Goed Wonen', vorm kreeg. De Woonagenda 2014-2018 van de gemeente Apeldoorn vormde de leidraad in ons denkproces. Ook maakten we gebruik van de uitkomsten van ons klanttevredenheids-onderzoek 2013. Daarnaast voerden we verschillende inspirerende gesprekken met onze stakeholders. Het was voor ons cruciaal en zeer waardevol dat bewoners, huurdersbelangenvereniging de Sleutel, maatschappelijke partners, de Raad van Commissarissen, medewerkers en de ondernemingsraad hun kritische en aanvullende inbreng hebben gegeven. We vinden het belangrijk om strategische visies met onze stakeholders te bespreken en zijn hen hier ook deze keer weer dankbaar voor.

Ons nieuwe ondernemingsplan is gericht op betaalbaarheid (goede prijs), kwaliteit (goede woning), ondersteuning bij wonen (goed wonen) en het bijdragen aan een goede woonomgeving. Hierbij gaan we uit van de missie dat wonen een fundament vormt in het leven van mensen en betaalbaar en bereikbaar moet zijn voor iedereen.

In het jaar waarin de oude koers overging in de nieuwe, nam onze voorzitter van de Raad van Commissarissen, na de maximale zittingstermijn, afscheid. We willen haar vanaf deze plek nogmaals hartelijk danken voor alle inzet voor De Goede Woning.

Ook keken we terug én vooruit in het kader van ons jubileumjaar in 2015. We willen het 100-jarige bestaan graag vieren met onze huurders en partners in de stad en hebben hiervoor in 2014 de nodige voorbereidingen getroffen.

2015 wordt een jaar waarin we starten met de volgende 100 jaar sociale volkshuisvesting in Apeldoorn. Hierbij zetten we ons in voor betaalbaar en goed wonen voor de huidige en toekomstige huurders van De Goede Woning, de bewoners van wijken en buurten en de inwoners van onze mooie stad!

Ik wens u veel plezier met het lezen.

Apeldoorn, 29 mei 2015

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning,

Ing. Krista Walter
Directeur-bestuurder



Samenvatting

2 Samenvatting

Klant

In 2014 hebben we 721 woningen toegewezen aan nieuwe huurders. Van deze woningen konden we 72% toewijzen aan huurders uit onze primaire doelgroep.

Een groot gedeelte van de toegewezen woningen (665) betrof sociale huurwoningen. 4% van deze sociale huurwoningen wezen we toe aan huurders met een hoog inkomen (> € 34.678). Dit betrof met name huurders met een herstructureringsurgentie en huurders met een zorgbehoefte.

We verhuren onze woningen voornamelijk via Woonkeus Stedendriehoek. Huurders uit bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en cliënten van diverse zorginstellingen, plaatsen we ook direct. Opvallend is dat dit jaar het aantal contracten op naam van een zorginstelling afneemt. Dit is het gevolg van de scheiding tussen wonen en zorg.

We hanteerden bij nieuwe verhuringen een streefhuurpercentage van gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huur. Waar nodig troffen we maatregelen om onze woningen voor specifieke (groepen) huurders betaalbaar te houden.

De jaarlijkse huurverhoging betekende in 2014 voor huurders met een laag inkomen een huurverhoging van 4%. Voor huurders met een middeninkomen stegen de huren met 4,5%, huurders met een hoog inkomen gingen per 1 juli 6,5% meer huur betalen. Deze percentages golden voor sociale huurwoningen. Voor woningen in de vrije sector hebben we een stijging van 4% gehanteerd, voor zover de marktsituatie dat toeliet.

Zowel de huurachterstand als het aantal ontruimingën als gevolg van huurschuld is in 2014, net zoals in de jaren daarvoor, gestegen.

De mutatiegraad (10,25%) is in 2014 fors hoger dan in 2013 (8,45%). Dit is het gevolg van de uitplaatsing uit de Vogelbuurt.

De leegstand hebben we in 2014 fors teruggebracht door het verbeteren van ons verhuurproces en het marktconform maken van de huren van enkele vrije sectorcomplexen.

Vastgoed

Eind 2014 bestaat onze verhuurvoorraad uit 7895 woningen. De verdeling in huurklassen is als volgt: 10% goedkoop, 62% betaalbaar, 21% bereikbaar en 7% geliberaliseerd. Een deel van de geliberaliseerde woningen valt vanwege de specifieke doelgroep die wij daarin huisvesten wel onder ons DAEB-bezit. Van de woningen in onze verhuurvoorraad is ongeveer 42% een eengezinswoning.

In 2014 verkochten we 74 woningen en kochten we 27 woningen terug. Ook hebben we eind 2014 overeenstemming bereikt over de complexgewijze verkoop van 136 woningen en 5 garages aan een marktpartij. De overdracht vindt begin 2015 plaats. Onze verkoopvoorraad bestond eind 2014 uit 25 woningen.

In een vijftal complexen voerden we in 433 woningen werkzaamheden uit die bijdragen aan het verduurzamen van ons bezit. De energielabels verbeterden van label E/F naar soms zelfs label B. De huurders profiteren van het betere energielabel doordat hun woonlasten dalen en het wooncomfort toeneemt.

Deelname aan energetische maatregelen tegen huurverhoging is niet vanzelfsprekend. In twee complexen bleef de deelname flink achter bij de benodigde 70% voor een complexmatige aanpak. De maatregelen tegen huurverhoging zijn in deze complexen alleen uitgevoerd bij degenen die zich daarvoor hadden aangemeld.

In 2014 en 2015 kunnen we gebruik maken van een subsidie in het kader van de Gelderse Investeringsimpuls. Begin 2014 hebben wij voor 588 woningen subsidie aangevraagd. Dit jaar is grotendeels besteed aan de voorbereiding van deze energetische projecten. Tot nu toe is één project gereed gekomen. Het restant wordt in 2015 uitgevoerd.

We voerden aan 2.165 woningen planmatig onderhoud uit. Dit betrof onder andere liftonderhoud, schilderwerk en vervanging van keukens, douche en/of toilet. Het begrote budget is onderschreden. Het overblijvende bedrag hebben we deels ingezet voor niet begroot werk en woningverbeteringen bij mutatie.

Aan 3 complexen voerden we groot onderhoud uit. Aan de Sprengerparklaan hebben we het buitenonderhoud, dat in 2012 op last van het Ministerie van BZK in verband met de aanwezigheid van vleermuizen was stilgelegd, weer op kunnen pakken en afgerond. In Kerschoten en het Schilderskwartier hebben we groot onderhoud en energetische maatregelen uitgevoerd.

Aan de Rietzangerweg sloopten we in de zomer 12 appartementen en bouwden we hier later in het jaar 6 eengezinswoningen in de sociale huur voor terug. Vier van deze woningen zijn verhuurd aan huurders die afkomstig zijn uit te slopen woningen in de Vogelbuurt.

De voorbereidingen voor dit laatste project rondde we in 2014 af. Het sociaal plan is aan de huurders voorgelegd en we startten met de uitvoering ervan. In de bouwvoorbereiding hebben we een tender uitgezet onder marktpartijen. In het derde kwartaal vond de gunning van het werk plaats aan de partij met het scherpste bod. Netbeheerder Tennet heeft de hoogspanningsleidingen in de wijk ondergronds gelegd. Begin 2015 starten onze werkzaamheden.

Maatschappij

We investeerden in de leefbaarheid in de wijk Zevenhuizen door de make-over van onze buurtruimte het Atrium. Door onze fysieke maatregelen is deze ontmoetingsplek nu geschikt voor alle doelgroepen als activiteitenruimte én als werkruimte. Vanuit dit vernieuwde Atrium hebben de bewoners, gemeente en de zorg- en welzijnspartijen de mogelijkheid om op diverse wijze bewoners te ondersteunen en activiteiten te organiseren.

Voor de kinderen hebben wij bij het Atrium een speelbox gerealiseerd, waar zij buitenspeelgoed kunnen lenen en onder begeleiding van vrijwilligers van Stimenz buiten kunnen spelen.

Met Ons Huis en de Woonmensen zijn we gestart met samenwerking tussen buurtbeheerders in de wijk Orden, ter bevordering van de leefbaarheid in deze buurt. Bij de verdeling van uren (meer met minder) is gekeken naar winst die te halen is door samenwerking en door de inzet van een participatiebaan.

Verder zoeken we regelmatig samenwerking met de stichting Present om een opdracht uit te laten voeren bij een individuele huurder. Wij formuleren de hulpvraag, Present gaat op zoek naar vrijwilligers om de opdracht uit te voeren.

Ook in 2014 was er sprake van overlast en woonfraude. In totaal ontvingen we 140 meldingen van overlast en 60 meldingen van woonfraude. Behandeling de overlastdossiers heeft in 3 gevallen geleid tot ontruiming van de woning. Behandeling van woonfraudemeldingen resulteerde in 10 ontruiming, waarvan bij 2 dossiers het vonnis is gehaald op basis van huurachterstand en in 2 gevallen sprake was van hennep. Bij een groot deel van de meldingen bleek na onderzoek geen sprake van woonfraude.

Gedurende het jaar houden we contact met onze stakeholders. Twee belangrijke partners in de stad zijn de gemeente en onze huurdersbelangenvereniging. Naast de reguliere gespreksonderwerpen hebben wij ook deze partijen betrokken bij het tot stand komen van ons nieuwe ondernemingsplan.

Organisatie

Onze formatieruimte is in 2014 verder gedaald naar 79,69 fte. Om bij deze daling te kunnen (blijven) beschikken over voldoende gekwalificeerd en flexibel inzetbare medewerkers, werken we actief aan het opleiden. Hiertoe hebben onder andere onze DGW-academie in het leven geroepen. De DGW-academie biedt naast organisatie- en functiegerichte scholing ook scholingsaanbod voor zelfmanagement en persoonlijke interesses.

Ons ziekteverzuim blijft met 4,15% binnen onze norm van 5%.

In samenwerking met onze stakeholders hebben we in 2014 ons ondernemingsplan 2015-2019 opgesteld. De titel van ons nieuwe ondernemingsplan is 'Goed Wonen'. Betaalbaarheid ('goede prijs') heeft daarin de hoogste prioriteit gekregen. Daarnaast hebben we de komende jaren aandacht voor de kwaliteit van onze woningen ('goede woning'), goed wonen en een goede woonomgeving. Samen met onze Apeldoornse collega's De Woonmensen en Ons Huis hebben we ons laten visiteren. De visitatiecommissie karakteriseert De Goede Woning als een proactieve en betrokken woningcorporatie en gaf ons op alle te beoordelen onderdelen een ruime voldoende.

Financiën

We sluiten 2014 af met een positief resultaat. We kunnen stellen dat onze financiële positie op dit moment voldoende is. We zijn echter wel genooddaakt scherp te blijven sturen om dit ook zo te houden. Hierbij kijken we niet alleen naar het resultaat en de financiële stuurindicatoren. We kijken vooral ook naar de ontwikkeling van onze kasstromen. Deze waren in 2014 op hoofdlijnen als volgt. De inkomsten bedroegen in 2014 € 71 miljoen, het merendeel daarvan kwam uit de verhuur van ons bezit. Daarnaast verkochten we woningen en trokken we leningen aan. De totale uitgaven in 2014 waren € 67,5 miljoen. De grootste uitgavenpost betrof rente en aflossingen. Andere uitgaande kasstromen waren investeringen, onderhoud, leefbaarheid, bedrijfskosten en afdrachten aan de overheid (belastingen en heffingen). Per saldo waren onze inkomsten € 3,5 miljoen hoger dan de uitgaven. We hebben dit bedrag gebruikt om ons tekort op de lopende rekening aan te vullen. Als gevolg van de komende herfinancieringsopgave is onze liquiditeitspositie (current ratio) gedaald. Onze overige financiële ratio's ontwikkelden zich gunstig.

In 2014 hebben we een aantal belangrijke dossiers onderhanden gehad. Zo hebben we ons verbeterplan uitgevoerd. Door onze strakke regie boekten we al snel resultaat en heeft het CFV zijn interventie in oktober 2014 kunnen beëindigen.

Ook zijn de toezicht belemmerende bepalingen met betrekking tot onze derivaten geëlimineerd uit onze raamovereenkomst financiële derivaten met de BNG Bank. Daarnaast hebben we een start gemaakt met het onderzoeken van onze (her)financieringsmogelijkheden om de gemiddelde looptijd van onze leningen te verhogen en de gemiddelde vermogenskosten omlaag te brengen.

DE GOEDE  WONING



Klant



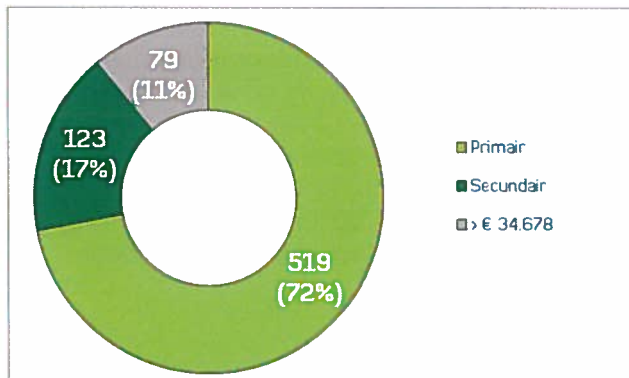
3 Klant

De Goede Woning is een betrokken wooncorporatie in de stad Apeldoorn. Wij zijn er voor mensen met een bescheiden inkomen en bijzondere doelgroepen zoals ouderen, vergunninghouders en mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking die niet zelfstandig in de vrije markt in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Voor hen maken wij het wonen betaalbaar en bereikbaar. Daarnaast willen we hen een zo goed mogelijke woon- en leefomgeving bieden.

3.1 Woningtoewijzing

In 2014 hebben we 721 nieuwe huurovereenkomsten gesloten (exclusief interne huurovereenkomsten en tijdelijk beheer). Hiervan verhuurden 72% we aan de primaire doelgroep. Dit is de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag.

Figuur 1: Toewijzing aan doelgroepen BBSH, 2014



Een groot gedeelte van de nieuwe huurovereenkomsten (665 stuks) betrof sociale huurwoningen. We hebben de ruimte om 10% van het aantal beschikbare sociale huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.678. We hebben 4% hiervan gebruikt. Redenen hiervoor zijn zorgbehoefte, herstructureringsurgentie, mantelzorg en in een enkel geval maatwerk.

Tabel 1: Toewijzing aan doelgroepen BBSH, 2014

	Goedkoop ≤ € 389,05	Betaalbaar ≤ € 556,82 / 596,75	Bereikbaar ≤ € 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48	Totaal
Primair	82	153	281	3	519
Secundair	7	36	76	4	123
> € 34.678	7	4	19	49	79
Totaal reguliere toewijzingen	96	193	376	56	721
Overige toewijzingen	71	5	10	2	88
Totaal	167	198	386	58	809

Van de in totaal beschikbaar gekomen woningen verhuurden we 73% direct via 'Woonkeus Stedendriehoek', het samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties en de gemeenten in deze regio (exclusief tijdelijk beheer en overige toewijzingen). Gezamenlijk zijn heldere afspraken gemaakt over de woonruimteverdelingssystematiek.

Daarnaast hebben we afspraken met de corporaties in Apeldoorn en de gemeente Apeldoorn over het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

De taakstelling voor vergunninghouders is in de loop van 2014 bijgesteld van 48 naar 59 personen voor geheel 2014, omdat het aantal vergunninghouders (landelijk) toenam. Wij hebben alle aanvragen binnen de daarvoor vastgestelde termijn bemiddeld.

Tabel 2: Toewijzing aan specifieke doelgroepen

Doelgroep	Aantal toewijzingen
Opstapwoning t.b.v. maatschappelijke opvang	5
Vergunninghouders	27
Clënten vrouwenopvang stichting Moviera	9
Huisvesting andere specifieke doelgroepen	55
Urgentie toewijzing via Woonkeus	22
Doorstroom experiment SEV	15
Directe bemiddeling	37
Totaal toewijzing aan bijzondere doelgroepen	170
Loting	100
Tijdelijk beheer	70
Aantal toegewezen via Woonkeus (reguliere toewijzingen)	347
Overige toewijzingen	122
Totaal	809

Onder de huisvesting van andere specifieke doelgroepen vallen onder andere toewijzingen van de zorgwoningen, woningen die in eerste instantie ingezet zijn als opstapwoning en waarbij de bewoner na een succesvol doorlopen hulpverleningstraject een huurovereenkomst op zijn/haar naam krijgt. Veel trajecten zijn succesvol gebleken. In totaal zijn dit jaar 10 woningen op deze wijze op naam van de huurder gezet. Hieronder zijn ook woningen die al een aantal jaren werden gehuurd door een zorginstelling. In deze woningen hebben de afgelopen jaren meerdere cliënten gewoond. Vanwege de scheiding tussen wonen en zorg willen de instellingen minder huurovereenkomsten op hun naam.

3.2 Woonlastenbeleid

3.2.1 Betaalbaarheid

De Goede Woning vindt betaalbaarheid erg belangrijk. Daarom hebben we voor de doelgroep die in de laagste inkomenscategorie valt, de huren afgetopt op de DAEB/huurtoeslaggrens van € 699,48 (dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is, prijspeil 2014). Op deze wijze komt het aanvragen van huurtoeslag voor hen niet in het geding.

Voor jongeren zijn de regels omtrent huurtoeslag nog specifiek. Rijksbeleid bepaalt dat jongeren tot 23 jaar alleen huurtoeslag kunnen krijgen als de huur van hun woning minder dan € 389,05 (peiljaar 2014) bedraagt. Daarom geven we jongeren van 18 t/m 22 jaar in enkele wooncomplexen een huurkorting ter grootte van het verschil tussen de contracthuur van een woning en de huurtoeslaggrens van de Rijksoverheid.

We willen de betaalbaarheid van woningen voor gezinnen garanderen. Uit onderzoek naar betaalbaarheid binnen VSW¹ bleek dat er, op basis van het huurbeleid van de corporaties en de voorspelde mutatiegraad, net niet voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen voor gezinnen voor Apeldoorn die willen verhuizen. In totaal zouden er 130 woningen beschikbaar moeten zijn. We monitoren de beschikbaarheid door elk kwartaal een overzicht te maken van het totaal aantal beschikbaar gekomen betaalbare woningen voor gezinnen.

Wij hebben een beperkt aantal eengezinswoningen extra afgetopt naar de betaalbaarheidsgrens ten behoeve van het passend huisvesten van herstructureringskandidaten uit de Vogelbuurt.

In 2014 hebben we 75 woningen verhuurd met een huurprijs tot aan de betaalbaarheidsgrens. Hieronder zijn 29 betaalbare eengezinswoningen en 46 appartementen met minimaal 3 slaapkamers of een minimale oppervlakte van 60 m².

¹ VSW: Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn

3.2.2 Huurverhoging 2014

De huurverhogingen van de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat de gemiddelde huurprijs dichterbij onze (markt)streefhuur is komen te liggen, waardoor de kwaliteit en prijs van de woningen meer in evenwicht zijn. We benutten de extra inflatoire verhoging om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen vervullen en om deels de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Ook hopen we met de inkomensafhankelijke verhoging de doorstroming te bevorderen.

Per 1 juli 2014 hebben we, net zoals in 2013, de maximale (inkomensafhankelijke) huurverhoging doorgevoerd voor onze sociale huurwoningen:

- lagere inkomens (tot en met € 34.085): een huurverhoging van 4% (2,5% inflatie + 1,5%);
- middeninkomens (van € 34.085 tot en met € 43.602): huurverhoging van 4,5% (2,5% inflatie + 1,5% + 0,5% inkomensafhankelijke verhoging);
- hogere inkomens (boven € 43.602): een huurverhoging van 6,5% (2,5% inflatie + 1,5% + 2,5% inkomensafhankelijke verhoging).

We hebben wel een aantal uitzonderingen gemaakt om de betaalbaarheid van de woningen te behouden. Deze uitzonderingen betreffen in het algemeen aftoppingen op de DAEB- of huurtoeslaggrens. Daarnaast hebben we voor specifieke groepen huurders de huren niet maximaal verhoogd en soms zelfs verlaagd:

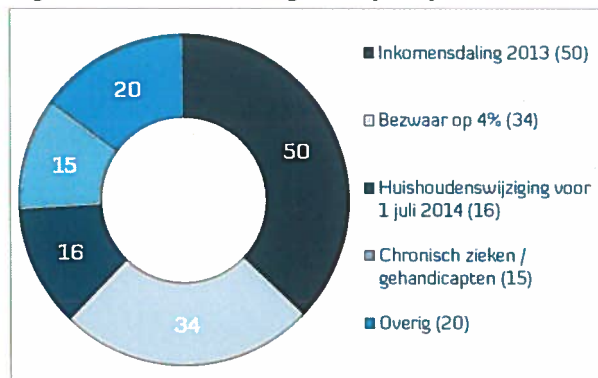
- wanneer huurders uit de twee hogere inkomenscategorieën te maken kregen met een drastische inkomenssterugval hebben we in enkele situaties besloten de huur te verlagen naar de huurtoeslaggrens. Een aantal huurders is doorverwezen naar de Sociaal Raadslieden voor een voorzieningencheck;
- voor de huurders die konden aantonen dat hun inkomen in het belastingjaar 2013 onder één van de twee hoogste inkomensgrenzen kwam, is de huurverhoging met terugwerkende kracht al vanaf 1 juli 2013 teruggedraaid in plaats van deze pas per 1 juli 2014 door te voeren, zoals door de overheid is voorgesteld. Dit op advies van huurdersbelangenvereniging De Sleutel.

De huren van woningen met geliberaliseerde huurprijzen, kamers en garages hebben we verhoogd met 4%. Alleen daar waar de huur boven de markthuur uit zou komen hebben we de huren niet verhoogd.

Bezwaarschriften huurverhoging

In totaal ontvingen we 135 bezwaren, 22 minder dan in 2013. In onderstaande figuur staat een overzicht van de (voornaamste) redenen voor deze bezwaren.

Figuur 2: Bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging



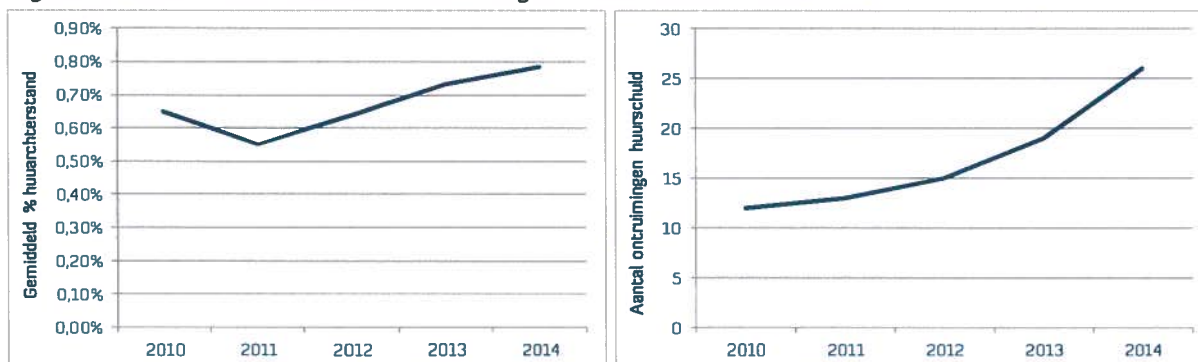
We hebben 78 bezwaren van deze bezwaren gehonoreerd, waarvan 44 van de categorie inkomensdaling 2013, 14 chronisch zieken/gehandicapten, 6 woningwaardering en 14 in verband met huishoudwijziging. Alle overige bezwaren zijn afgewezen. Er zijn geen bezwaren doorgestuurd naar de Huurcommissie.

3.2.3 Huurinning en (preventieve) financiële begeleiding

Huurachterstanden

Ondanks onze inspanningen nemen huurachterstand en de huisuitzettingen op jaarbasis toe. Ook het aantal betalingsregelingen is verder gestegen van 611 in 2013 naar 672 in 2014. Dit is bijna 2 keer zoveel als in 2010.

Figuur 3: Huurachterstanden en ontruimingen in verband met huurschuld



Om de huurachterstand extra bij onze huurders onder de aandacht te brengen en huurders zo goed mogelijk door te verwijzen naar (schuld)hulpinstanties, hebben we, naast de contactmomenten die onze huurders zelf initiëren, proactief 109 huisbezoeken afgelegd en 69 gesprekken gevoerd op kantoor.

Preventieve woonbegeleiding en laatste kans beleid

Er zijn diverse instanties die huurders kunnen begeleiden bij huurachterstanden. Dit zijn met name het Leger des Heils (preventieve woonbegeleiding), Het Vierde Huis (Laatste Kansbeleid) en de gemeente (Stadsbank). In 2014 hebben we 39 keer (2013: 46 keer) doorverwezen naar deze instanties.

Vanaf 2015 kunnen we huurders niet langer rechtstreeks aanmelden bij het Leger des Heils en Het Vierde Huis. Een veel groter gedeelte van de hulpverlening valt vanaf 2015 in het werkdomein van de gemeente. Dit geldt ook voor de hulpverlening bij huurachterstanden. Wij kunnen huurders aanmelden bij het Wmo-loket of de sociale wijkteams. Vanuit de gemeente wordt vervolgens de juiste hulp gezocht.

Servicekosten

Op 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden. De Warmtewet is bedoeld om kleinverbruikers van warmte uit collectieve installaties tegen te hoge tarieven van leveranciers te beschermen. Deze consumenten mogen niet meer voor hun warmte betalen dan iemand die zijn huis met een individuele cv-ketel verwarmt. Dit gebeurt door de prijzen te reguleren en de rechten van de afnemer en de plichten van de leverancier vast te leggen. De wet regelt de tarieven voor stadsverwarmingsnetten, blokverwarmingsinstallaties en warmte-koudeopslag systemen. Koud water en levering van koude valt nadrukkelijk niet onder de wet. De Goede Woning heeft 15 wooncomplexen waarop de Warmtewet van toepassing is.

Dit jaar zijn de noodzakelijke fysieke en organisatorische aanpassingen geïmplementeerd in het kader van de invoering van de Warmtewet. Daar waar nodig zijn bestaande meters vervangen door GigaJoule meters.

Er zijn dit jaar geen storingen geweest waarvoor een vergoeding uitbetaald moest worden.

3.3 Beschikbaarheid

3.3.1 Beschikbaarheid van de woningvoorraad

De mutatiegraad is ten opzichte van 2013 gestegen van 8,4 naar 10,2. De hoge mutatiegraad wordt onder andere veroorzaakt door de uitplaatsingen uit de Vogelbuurt. De woningen die leeg kwamen werden verhuurd aan Alvast, een organisatie die zorg draagt voor het tijdelijk beheer van woningen. Huurders die na oplevering van de nieuwbouw terugkeren naar deze buurt verhuisden naar een wisselwoning. De andere huurders naar een reguliere huurwoning.

We zetten ons in om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor de doelgroep van beleid. Dit doen we onder andere door ons project 'Kleiner Wonen', waarin we ouderen die een sociale huur eengezinswoning achterlaten persoonlijk begeleiden en eventueel een huurkorting geven als ze willen verhuizen naar een seniorenwoning. Daarnaast hebben we onze verkoopvoorraad teruggebracht, waardoor er meer eengezinswoningen voor de verhuur beschikbaar komen. Ook worden teruggekochte woningen, sinds het besluit om te stoppen met Koopgarant, grotendeels in verhuur genomen. Daarnaast zetten we de inkomensafhankelijke huurverhoging in om huurders met hoge inkomens te stimuleren te zoeken naar andere huisvesting.

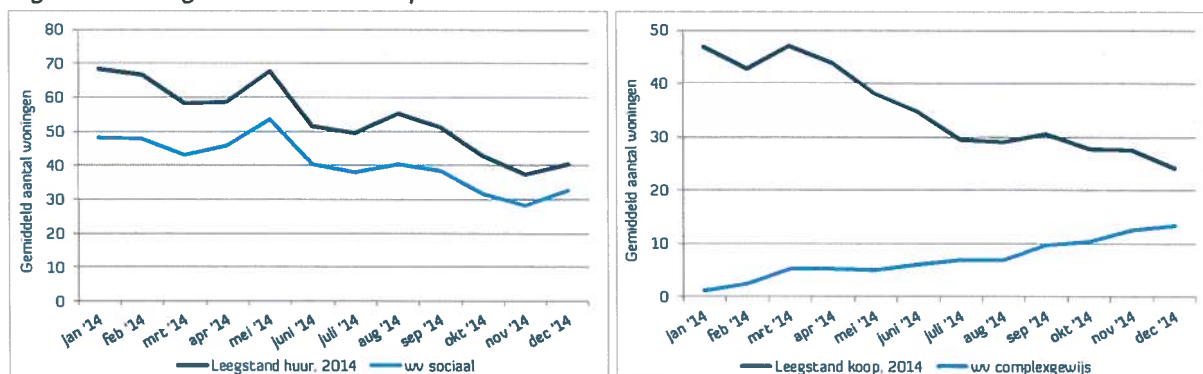
In totaal hebben we ruim 800 huuropzeggingen verwerkt. Ongeveer 40% van deze huurders stroomt door naar een andere woning en geeft geen bijzondere reden aan. Ongeveer 10% geeft aan een huis te hebben gekocht. Bijna 10% van de opzeggingsredenen is overlijden en circa 7% is verhuisd naar een verpleegtehuis. De andere redenen zijn divers: ontruiming, verbroken relatie of juist samenwonen.

3.3.2 Leegstand en huurderiving

In 2014 hebben we een sterke daling van de leegstand en huurderiving van zowel de sociale als de vrije sector huur bewerkstelligd. We monitoren en bespreken wekelijks de redenen van leegstand. We blijven daar waar mogelijk steeds ons werkproces verbeteren en we hebben extra uren ingezet voor administratieve ondersteuning van de afdeling verhuur. Daarnaast hebben we, in samenwerking met externe makelaars, de huurprijzen in de vrije sector bijgesteld. Deze zijn nu marktconform.

Soms kiezen we ervoor woningen niet direct te verhuren. In complexen waar door de samenstelling van huurders de leefbaarheid onder druk staat besteden we veel aandacht aan de verhuur van de woning. Kandidaat-huurders voeren dan onder andere een intakegesprek met de consultant Wijk & Ontwikkeling. Dit vraagt extra tijd in het proces.

Figuur 4: Leegstand huur en koop



Ook de leegstand van onze koopwoningen is fors teruggebracht. Deze daling is grotendeels het resultaat van het overhevelen in december 2013 van de totale voorraad van Koopgarant- en Kooppluwwoningen naar 'U Kiest'. Hierdoor werden woningen vaker aaneensluitend verhuurd, in plaats van langer leeg te staan voor verkoop. In de loop van 2014 zijn we helemaal gestopt met 'U

Kiest' (zie § 4.1.3). Ook trok de koopmarkt weer aan in 2014. We merkten dat effect in de verkoop van de leegstaande reguliere koopwoningen.

Alleen het aantal woningen dat leeg staat in verband met de complexgewijze verkoop stijgt. Deze stijging is het gevolg van de beslissing om de vrijgekomen woningen die gelabeld zijn voor de complexgewijze verkoop niet meer individueel te verkopen, maar leeg te laten staan tot aan de verkoop in februari 2015.

3.4 Klant centraal

Reparatieverzoeken en online dienstverlening

Klanten kunnen elk gewenst moment een niet-spoedeisend reparatieverzoek indienen via onze website. Tijdens kantoortijden worden deze verzoeken dan zo snel mogelijk afgehandeld. Ten opzichte van 2013 is het aantal online meldingen gestegen (643 verzoeken in 2013, 756 verzoeken in 2014).

In 2014 zijn we begonnen onze huurders te enquêteren over de afhandeling van reparatieverzoeken tijdens kantoortijden. We deden dit al een aantal jaren voor de afhandeling van de reparatieverzoeken tijdens avond-, en weekenduren. In beide gevallen krijgt onze dienstverlening voor 80% een score 'goed' en 15% 'voldoende' (communicatie/bejegening en nakoming afspraken). In de overige gevallen (5%) waar een onvoldoende is gegeven hebben we alsnog zo goed mogelijk actie ondernomen richting onze medewerker, klant of betrokken monteur.

Factor C

In een communicatieve organisatie waar de klant centraal staat is het van belang een omgevingsgerichte werk- en denkwijze te hebben. In 2014 introduceerden we de communicatiemethodiek Factor C. Deze aanpak helpt onze professionals om beter in te spelen op wat leeft onder onze doelgroepen en stakeholders.



Vastgoed

4 Vastgoed

4.1 Woningvoorraad

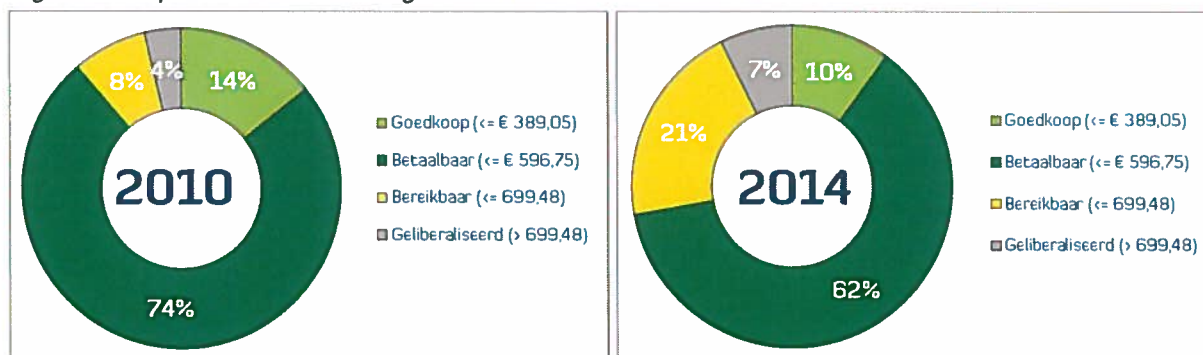
4.1.1 De opbouw van de woningvoorraad

Veruit het grootste gedeelte van onze woningvoorraad is bestemd voor de verhuur. Dit deel bestaat uit 7.895 wooneenheden, inclusief 36 zorgwoonunits en 61 onzelfstandige kamers. Hiervan heeft 93% een huur op of onder de huurtoeslaggrens (2014: € 699,48). Een deel van de 575 geliberaliseerde woningen is, ondanks de hoge huurprijs, bestemd voor de doelgroep van beleid. Het betreft 89 eenheden die, conform AWBZ-regelgeving, aan een aantal zorgpartijen worden verhuurd. De verpleegafdeling van de Zorggroep Apeldoorn is hiervan een voorbeeld.

Iets minder dan de helft (42%) van onze wooneenheden bestaat uit eengezinswoningen. Iets meer dan een kwart zijn appartementen met lift.

Eind 2014 hebben we 25 woningen in onze verkoopvoorraad.

Figuur 5: Opbouw van de woningvoorraad ten behoeve van verhuur



4.1.2 Wijzigingen in de voorraad

In de periode tussen 2010 en 2014 is het aandeel goedkope en betaalbare woningen afgenomen. Het aandeel dure en geliberaliseerde woningen nam toe. Met name de harmonisatie van huurprijzen bij mutaties dragen bij aan de stijging van de huurprijzen. Daarnaast spelen ook de jaarlijkse huurverhogingen een rol, evenals sloop en nieuwbouw. We monitoren de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen, zodat er voor de doelgroep van beleid voldoende aanbod is.

We hebben dit jaar een appartementencomplex aan de Rietzangerweg gesloopt en hier 6 nieuwe eengezinswoningen voor teruggebouwd. Deze woningen verhuurden we in 2014 aan zowel herstructureringsurgente uit de Vogelbuurt als reguliere woningzoekenden.

Twee duplexwoningen bouwden we om tot één eengezinswoning en zes losse kamers hebben we verbouwd tot een tweetal appartementen. Al deze nieuwe woningen zijn sociale huurwoningen.

Tabel 3: Mutaties in de woningvoorraad ten dienste van verhuur

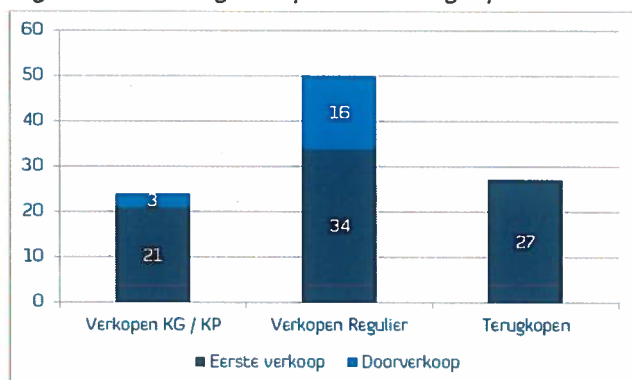
	Sociale verhuur			Vrije sector	Totalen
	Goedkoop ≤ € 389,05	Betaalbaar € 389,05 - ≤ 596,75	Duur € 596,75 - ≤ 699,48	Geliberaliseerd > € 699,48	
Woningvoorraad 31-12-2013	787	5157	1446	537	7927
Verkocht	0	-8	-4	-15	-27
Verschuiving naar verkoopvoorraad	0	-5	-4	-7	-16
Gesloopt	-1	-11	0	0	-12
Simplexering	-5	0	0	0	-5
Teruggekocht	1	2	16	1	20
Verschuiving naar verhuurvoorraad	0	0	2	0	2
Nieuwbouw	0	0	6	0	6
Mutaties door prijsaanpassing	7	-226	160	59	0
Saldo mutaties in 2014	2	-248	176	38	-32
Woningvoorraad 31-12-2014	789	4909	1622	575	7895
	10%	62%	21%	7%	100%

4.1.3 Verkoop bestaand bezit

In 2014 hebben we besloten dat het kopen van een woning onder Koopgarant- en/of Koopplusvoorwaarden niet meer mogelijk is. Ook zijn we gestopt met het aanbieden van woningen met een 'U Kiest'-label, waarbij geïnteresseerden konden kiezen tussen het huren van de woning of deze Koopgarant te kopen. In totaal hebben we in 2014 nog 23 woningen Koopgarant (KG) en 1 woning Koopplus (KP) verkocht. Deze woningen waren op het moment van stopzetten al in aanbidding.

We verkopen onze woningen nu alleen nog regulier. We hebben in 2014 in totaal 50 woningen regulier verkocht. De individuele reguliere verkopen verliepen in 2014 beter dan gedacht. Reden hiervoor is de inzet van verkoopstimulerende maatregelen in combinatie met een aantrekkelijke verkoopmarkt. Voorbeelden van deze maatregelen zijn: schilderwerk, aanleg van een cv-installatie, het inrichten als modelwoning en de inzet van het door ons ontwikkelde product 'Koopkompleet'. Dit product biedt kopers de mogelijkheid om aan te geven welke woningverbeteringen moeten worden uitgevoerd vóór de overdracht. De kosten voor de verbetering verwerken we in de verkoopprijs.

Figuur 6: Woningverkop en -terugkopen 2014



Het aantal ingediende terugkoopverzoeken nam in de 2^e helft van 2014 toe. We zien een relatie met de aantrekkelijke markt en de mogelijkheid voor verkopers om hun restschuld te financieren. Zelf startten we in 2014 twee terugkoopprocedures op in verband met overtreding van de Koopgarant voorwaarden. Beide woningen zijn ook daadwerkelijk teruggekocht.

Complexgewijze verkoop

Eind 2014 tekenden we de overeenkomst voor de verkoop van 136 woningen en 5 garages in de Maten en Zevenhuizen. Voorafgaand aan deze overeenkomst hebben we de woningen eerst (in 2013) aangeboden aan onze huurders en vervolgens (begin 2014) aan onze collega's in Apeldoorn. Pas nadat zij aangaven geen interesse te hebben, plaatsten we een advertentie in verschillende vastgoedmedia. Er zijn diverse marktpartijen geweest die een bod hebben uitgebracht op één of meerdere complexen. Onze voorkeur ging uit naar verkoop aan één partij en dat is gelukt. De nieuwe eigenaar wordt MHM Onroerend Goed B.V. uit Woerden. Het gaat om de volgende woningen:

- complex 26 (Brahmslaan e.o.): 46 eengezinswoningen;
- complex 96 (Cantatestraat e.o.): 19 eengezinswoningen;
- complex 97 (Cavatinestraat e.o.): 17 eengezinswoningen;
- complex 111 (Barbiershoeve): 9 appartementen;
- complex 143 (Voldersdreef e.o.): 45 eengezinswoningen;
- complex 343 (Voldersdreef): 5 garages.

De formele overdracht van de woningen en garages vindt in het eerste kwartaal van 2015 plaats, na afronding van de goedkeuringsprocedure bij het Ministerie van BZK² en het WSW³.

4.2 Vastgoedbeheer

In 2014 hebben we meer dan € 10 miljoen uitgegeven aan onderhoud van onze woningen. Dit onderhoud is nodig voor het op peil houden van de kwaliteit van onze woningen. Daarnaast hebben we € 6,4 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van woningen.

Tabel 4: Specificatie onderhoud en investeringen in de bestaande woningvoorraad 2014

Soort onderhoud	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Reparatiekosten	2.020	
Mutatieonderhoud	2.292	
<i>Totaal dagelijks onderhoud</i>		<i>4.312</i>
Contractonderhoud	1.058	
Planmatig onderhoud	4.761	
Overige lasten onderhoud	0	
<i>Totaal planmatig onderhoud</i>		<i>5.819</i>
Totaal onderhoud t.i.v. het resultaat		10.131
Energetische woningverbeteringen	453	
Overige woningverbeteringen	5.905	
<i>Totaal woningverbeteringen</i>		<i>6.358</i>
Totale kosten in bestaande voorraad		16.489

4.2.1 Duurzaamheid

In 2014 zijn bij 433 woningen maatregelen op energetisch gebied getroffen. Deze maatregelen betreffen onder andere vloer-, spouw- en/of dakisolatie, het plaatsen van isolatieglas en/of het plaatsen van zonnepanelen.

² Ministerie van BZK: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

³ WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Tabel 5: Energetische maatregelen

Complex	Aantal woningen waaraan werkzaamheden zijn uitgevoerd	Aantal woningen opgeleverd in 2014	Van label	Naar label
29 – Schilderskwartier	120	0	E/F	B/C
35 – Sprengenparklaan	72	144	E/F	B/C
51 – Kerschoten	91	91	E/F	B/C
59 – Aristotelesstraat	112	112	E/F	D/E
79 – Adelaarslaan	38	38	E/F	D

In het Schilderskwartier, in Kerschoten en aan de Sprengenparklaan zijn de werkzaamheden uitgevoerd in combinatie met planmatig of groot onderhoud.

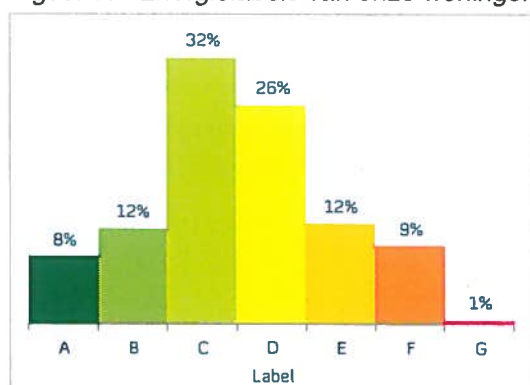
In het algemeen is het niet vanzelfsprekend dat huurders gebruik maken van de mogelijkheid om de woning tegen een huurverhoging energiezuiniger te maken. We proberen door middel van een uitgebreid voorlichtingstraject de huurders te overtuigen van de voordelen van onze duurzaamheidsmaatregelen. Persoonlijke communicatie speelt hierbij een belangrijke rol. Aan de Adelaarslaan en de Sprengenparklaan heeft deze aanpak succes gehad. Meer dan 70% van de huurders stemde in met het uitvoeren van energetische maatregelen tegen huurverhoging. We konden deze werkzaamheden daarom voor alle huurders in deze complexen uitvoeren. In Kerschoten en het Schilderskwartier werd slechts beperkt gebruik gemaakt van ons aanbod. De deelname bedroeg hier slechts circa 30%. De gevraagde huurverhoging speelde hierbij een belangrijke rol.

Ook zijn bij 222 woningen de conventionele ketels en een enkele gevelkachel vervangen door HR-ketels en zijn 56 woningen voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie. Dit deden we tegen huurverhoging bij mutatie of op verzoek van de bewoner.

Energielabels

Door de gerealiseerde maatregelen leverden we in 2014 weer een positieve bijdrage aan de energetische staat van onze vastgoedportefeuille. In 2008, het jaar waarin we zijn begonnen met onze energetische maatregelen, had nog geen 15% van onze woningen label C of hoger. Inmiddels is dat gegroeid naar meer dan de helft.

Figuur 7: Energielabels van onze woningen ultimo 2014



Gelderse Investeringsimpuls

In 2014 en 2015 kunnen wij gebruik maken van een nieuwe subsidieverordening van de provincie Gelderland. Als onderdeel van de Robuuste Investeringsimpuls van de provincie kunnen de Gelderse corporaties 10.000 woningen extra verduurzamen, waarvoor een subsidie van circa € 70 miljoen beschikbaar is. Met deze subsidie kunnen de corporaties niet alleen de energetische kwaliteit van hun woningen verbeteren, maar leveren ze ook een bijdrage aan de werkgelegenheid in de provincie en realiseren ze 150 leerwerkplekken in Gelderland.

Begin 2014 hebben wij in dat kader voor 588 woningen subsidie aangevraagd. Dit jaar is grotendeels besteed aan de voorbereiding van deze energetische projecten. Tot nu toe is één project gereed gekomen. Dit betreft 38 woningen aan de Adelaarslaan. Het restant wordt in 2015 uitgevoerd.

4.2.2 Onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2014 voerden we in totaal aan 2.165 woningen planmatig onderhoud uit. De werkzaamheden betroffen onder andere het herstellen van de vloerafwerking van balkons, werkzaamheden aan gevels, reinigen of schilderen van kunststof respectievelijk houten kozijnen, vervangen van keukens en sanitair, werkzaamheden aan elektrische installaties en liftonderhoud. Een volledig overzicht staat in bijlage 1.

Bij de voorbereiding van de werkzaamheden kijken we kritisch of geplande werkzaamheden echt noodzakelijk zijn, of dat ze nog een jaar vooruitgeschoven kunnen worden of wellicht in zijn geheel kunnen vervallen. Dit uiteraard zonder concessies te doen aan de kwaliteit van ons bezit. De afwegingen leidden er toe dat een deel van de voor 2014 begrote werkzaamheden niet (dit jaar) zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn we bij de aanbesteding kritisch op de prijzen, en profiteerden we van de tijdelijk verlaagde BTW op arbeid, wat een aantal inkoopvoordelen ten opzichte van de begrote bedragen heeft opgeleverd.

Het resultaat is dat we niet het volledige budget voor planmatig onderhoud 2014 hebben gebruikt. Een deel van deze meevaller hebben we ingezet voor het verbeteren van woningen die vrijkwamen bij mutatie en voor het uitvoeren van niet begrote werkzaamheden.

Reparatie en mutatie-onderhoud

Er zijn dit jaar 10.212 reparatieverzoeken geweest met gemiddelde uitgave van € 212 per reparatie. In 2013 was de gemiddelde uitgave € 187.

Bij de 721 woningverhuringen zijn 48 woningen verbeterd tijdens het mutatieonderhoud. Daarnaast zijn 11 woningen verbeterd in verhuurde staat en 12 woningen verbeterd nadat ze teruggekocht waren en weer verhuurd werden. Zowel het aantal woningen waaraan we mutatie-onderhoud hebben uitgevoerd als het aantal woningen dat we hebben verbeterd viel hoger uit dan begroot. Het voor 2014 begrote bedrag voor dagelijks onderhoud is dan ook overschreden. De extra uitgaven zijn gedekt uit ons budget voor planmatig onderhoud, waar sprake was van een onderschrijding.

Beheer woonwagenlocaties

Het beheer en onderhoud van woonwagenlocaties was ook dit verslagjaar ondergebracht bij de Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn. Deze stichting brengt over haar activiteiten een eigen jaarverslag uit.

4.2.3 Groot onderhoud en (complexgewijze) verbeteringen

Aan een drietal complexen is groot onderhoud uitgevoerd, in combinatie met energetische verbeteringen.

Tabel 6: Onderhoudsprojecten 2014

Complex	Woningen	Fase
35 - Sprengenparklaan	144 appartementen	Opgeleverd
51 - Kerschoten	91 eengezinswoningen	Opgeleverd
29 - Schilderskwartier	183 eengezinswoningen en 10 duplexwoningen	In uitvoering
Totaal	428 woningen	

Sprengenparklaan

Voorafgaand aan de werkzaamheden aan dit complex is onder andere onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Toen vastgesteld werd dat deze in de spouw aanwezig waren, hebben we maatregelen getroffen om de vleermuizen ook na de renovatie toegang te kunnen verlenen tot hun slaapplekken. Het Ministerie van Economische zaken vond dit protocol echter onvoldoende. Zij vond dat we ontheffing hadden moeten aanvragen in het kader van de Flora- en Faunawet en heeft daarom in 2012 het werk stilgelegd.

Na nieuw onderzoek is de ontheffing alsnog aangevraagd én verleend, waarna we in 2014 het buitenonderhoud aan deze appartementen begin 2014 weer opgestart hebben. Het project is dit jaar ook tot afronding gekomen. Ruim 70% van de huurders heeft ingestemd met het aanbrengen van energetische maatregelen tegen huurverhoging. We konden deze werkzaamheden daardoor bij alle appartementen uitvoeren.

Kerschoten

Dit project maakt deel uit van Kerschoten Energie Neutraal (KEN). Dit initiatief heeft als doelstelling om uiteindelijk op wijkniveau energieneutraliteit te bewerkstelligen. Eén van de eerste stappen is het uitvoeren van groot onderhoud en energetische verbeteringen bij 91 van onze huurwoningen. Hierbij wordt energielabel van die woningen minimaal B. De eigenaren van de koopwoningen in dit complex ontvingen een aanbieding om mee te liften met de schaalvoordelen van De Goede Woning. Uiteindelijk hebben de kopers van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Onze huurders stemden maar voor een deel (36 woningen) in met het isoleren van de woning tegen huurverhoging. In maart van dit jaar hebben wij de werkzaamheden afgerond.

Schilderskwartier

Na een bijstelling van de plannen in 2013 voeren we nu regulier onderhoud uit aan de woningen. Concreet betekent dit het schilderen en repareren van kozijnen, ramen en deuren, het vervangen van voordeuren en het plaatsen van dubbel glas. Het voegwerk herstellen we waar nodig en kapotte dakgoten worden vervangen. Naast deze ingrepen verbeteren we ook de badkamer, keuken en toilet, indien deze aan verbetering toe zijn en als de bewoner het wil. Het huidige onderhoudsplan voorziet tevens in het aanbrengen van spouw-, vloer-, en dakisolatie. Deze energetisch ingreep voeren we na akkoord van de huurder en tegen een huurverhoging uit. Uiteindelijk hebben 85 bewoners hiermee ingestemd. In 2014 is het werk gestart. We verwachten het in de eerste helft van 2015 op te kunnen leveren.

4.3 Planontwikkeling

4.3.1 Opgeleverde projecten

Sloop / nieuwbouw Rietzangerweg

In december leverden we het sloop-/ nieuwbouwproject aan de Rietzangerweg op. We hebben een complex met 12 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats zijn 6 eengezinswoningen gebouwd. Tijdens de uitvoering is meer asbest is aangetroffen dan op basis van de verrichte onderzoeken werd verwacht. Verder verliepen de sloop en nieuwbouw soepel en zijn de woningen op tijd opgeleverd. De werkzaamheden hebben slechts een half jaar geduurd.

De opgeleverde woningen zijn sociale huurwoningen. Geen van de oorspronkelijke huurders is teruggekeerd. Zij hebben in 2013 elders al vervangende woonruimte gevonden. Wel zijn 4 woningen verhuurd aan huurders die afkomstig zijn uit te slopen woningen in de Vogelbuurt.

4.3.2 Projecten in ontwikkeling

Eind 2014 hebben we 3 projecten in ontwikkeling.

Tabel 7: Overzicht van projecten in ontwikkeling

Project	Aantal woningen
Sloop / nieuwbouw Vogelbuurt (complex 10)	126
Sloop / nieuwbouw Eendenweg (complex 38)	33
De Baar	26
Totaal	185

Vogelbuurt

In 2015 starten we met de sloop en vervangende nieuwbouw aan de Valkenweg, Spreeuwenweg en Oude Beekbergerweg in de Vogelbuurt. We slopen 126 eengezinswoningen en bouwen 88 rijwoningen, 18 seniorenwoningen en 20 appartementen terug. Het plan voeren we volgens het volgende schema uit:

Tabel 8: Fasering sloop en vervangende nieuwbouw Vogelbuurt

	Aantal		Jaar		
	Sloop	Nieuwbouw	Sloop	Start bouw	Oplevering
Fase 1	56	48	2015	2015	2015
Fase 2	36	40	2015	2015/16	2016
Fase 3	34	38	2016	2016	2017
Totaal	126	126			

In de fasering hebben we er bewust voor gekozen om als eerste de levensloopbestendige woningen en appartementen te bouwen. Zo hoeven we alleen ouderen en minder validen uit de eerste fase tijdelijk te huisvesten. Oudere en/of minder valide terugkeerders uit de volgende fases hoeven slechts één keer te verhuizen. Zij kunnen direct naar de in fase 1 opgeleverde levensloopbestendige woningen en appartementen.

In februari van dit jaar is het sociaal plan voorgelegd aan onze huurders en zijn we begonnen met de uitplaatsing. Voor de huurders uit de eerste fase is deze inmiddels afgerond. Om overlast door leegstand zo veel mogelijk te beperken worden de vrijgekomen woningen in tijdelijk beheer gegeven aan een daarin gespecialiseerde organisatie.

In juli was er een bijeenkomst voor terugkerende huurders. In deze bijeenkomst konden zij aangeven in welke woning ze na oplevering willen wonen. We hebben alle woningen conform de wensen van de huurders kunnen toewijzen.

In het tweede kwartaal van dit jaar hebben we de uitvraag geformuleerd voor de ontwikkel- en bouwopgave ('design & build'). De tender onder enkele marktpartijen heeft veel kwaliteit en scherpe prijzen opgeleverd. In het derde kwartaal vond de gunning van het werk plaats.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nam met veel waardering kennis van het uiteindelijke ontwerp. We hebben de bouwvergunning eind 2014 aangevraagd en verwachten dat deze in het eerste kwartaal 2015 verleend wordt. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

In december maakten we al wel vast een start met het archeologisch onderzoek in de achtertuinen van 56 woningen uit de eerste fase.

Voorwaarde voor de uitvoering van dit project is altijd het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels in deze buurt geweest. De voorbereiding en planning hiervan heeft vele jaren geduurd. Begin dit jaar kon netbeheerder Tennet daadwerkelijk beginnen met de werkzaamheden. Deze zijn goed verlopen. Eind 2014 lagen de kabels ondergronds en is de laatste mast verwijderd.

Eendenweg en De Baar

De huurders van de 72 appartementen aan de Eendenweg zijn in oktober op de hoogte gebracht van onze bijgestelde planning. Met de gemeente overleggen we nog over het stedenbouwkundig ontwerp en de programmering.

Op de locatie De Baar vindt nieuwbouw pas over enkele jaren plaats. Ook hier wordt nog gewerkt aan de planvorming.

4.3.3 Overig

Ten slotte bezitten we nog enkele ontwikkellocaties. Het betreft Klosters II (2^e fase) en Westenenkerpark (beide in de Metaalbuurt), Wijngaards (grondpositie), De Vlijt en Sluisoord / Pinksterbloem. Deze laatste 2 locaties hebben enkele opstallen die ultimo 2014 in exploitatie zijn.



Maatschappij

5 Maatschappij

5.1 Huurders

5.1.1 Woonbegeleiding

Woonproof

Jongvolwassenen met een (licht) verstandelijke beperking blijken meer dan gemiddeld problemen te ervaren in hun woonsituatie, omdat zij snel geneigd zijn het 'op jezelf wonen' te onderschatten. Daarom ontwikkelden we in 2013 het project Woonproof, waarin leerlingen van de Praktijkschool een week lang woonervaring kunnen opdoen. In 2014 hebben we dit project nogmaals uitgevoerd. Dit maal heeft ook een aantal jongeren van MEE Veluwe deelgenomen aan het project. Het project is gemonitord door middel van de effectenkaart om na uitvoering van het project de effecten van onze maatschappelijke investering weer te kunnen geven.

5.1.2 Leefbaarheid

Verbinden in de wijk Zevenhuizen

Het gebied de Sprenkelaar, met name de hoogbouw aan de Aristotelesstraat is een sociaal kwetsbaar gebied. In deze buurt hebben wij een buurtruimte, het Atrium. Deze plek werd lange tijd ingezet als buurtsteunpunt van het Leger des Heils en als ruimte voor bewonersgroepen onder supervisie van Stimenz. In het kader van de transitie in de zorg en de participatiewet is eind 2012 het initiatief ontstaan voor de ontwikkeling van het Atrium tot een buurtgericht en buurtgebonden steunsysteem en activiteitenplaats. De gemeente, zorg- en welzijnsinstanties en De Goede Woning hebben hiervoor een convenant getekend.

Wij hebben ons bezig gehouden met de uitvoering van de fysieke aanpassingen in het Atrium. Onder de noemer 'Make Over Atrium', zijn aanpassingen gedaan om deze plek geschikt te maken voor alle doelgroepen als activiteitenruimte én als werkruimte. Vanuit dit vernieuwde Atrium hebben de bewoners, gemeente en de zorg- en welzijnspartijen de mogelijkheid om op diverse wijze bewoners te ondersteunen en activiteiten te organiseren.

Naar aanleiding van signalen van onze buurtbeheerders hebben we samen met de gemeente Apeldoorn het initiatief genomen voor de Speelbox naast het Atrium. Het doel is om kinderen de mogelijkheid te bieden om samen, onder begeleiding, met buitenspeelgoed te spelen. Wij stelden de ruimte beschikbaar en zorgden voor de verbouwing ervan. De coördinatie van de Speelbox ligt in handen van Stimenz.

Veel kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar mogen en/of kunnen in deze buurt niet buiten spelen. Er is geen zicht op hen en/of er is te weinig voor ze te doen. De kinderen hebben ook niet altijd de middelen om zelf buitenspeelgoed te kopen. Met name op de woensdagmiddag en in de vakantie blijkt de verveling dan toe te slaan. De Speelbox geeft kinderen de mogelijkheid om te spelen met onder andere ballen en skelters, onder begeleiding van vrijwilligers uit de buurt. Zij verstrekken het speelgoed en houden een oogje in het zeil om een goede omgang tussen de kinderen te bevorderen.

Onder de flat 'Acacia' hebben we twee ruimtes beschikbaar gesteld aan de gemeente, Foenix en 's Heeren Loo ten behoeve van het project Talent. Dit project is gericht op het in beweging krijgen van inwoners van de gemeente met een inkomstenvoorziening. De ruimtes worden gebruikt als fietsenwerkplaats. Buurtbewoners kunnen hier (tegen een kleine onkostenvergoeding) terecht voor kleine reparaties. Deze worden uitgevoerd door participanten uit het project Talent.

Verbinden in de wijk Zuid

Tijdens de Beursvloer van Maatschappelijk Ondernemen Apeldoorn 2013 zijn we in contact gekomen met twee partijen in de stad die huisvesting zoeken voor hun organisatie. Het gaat om de Stichting

Samenspraak en de Stichting Intermenselijk Contact. Ons aanbod om gebruik te kunnen maken van onze Buurtkamer in de Staatsliedenbuurt in Zuid hebben zij beiden aangenomen. Stichting Samenspraak heeft als doel de bevordering van participatie, integratie en sociale cohesie van alle burgers in Apeldoorn en richt zich op het verminderen van uitsluitingsmechanismen in de gemeente Apeldoorn. De Stichting Intermenselijk Contact richt zich op vrijwillige hulpverlening aan gezinnen. Beide organisaties geven aan ook iets voor de Staatsliedenbuurt te willen betekenen. Samen met de vrijwilligers van het eerste uur van de Buurtkamer (de fietscursus, de taalcursus, de meidengroep en de mannengroep) hebben we in het eerste kwartaal een gebruikersovereenkomst opgesteld. De werkzaamheden vinden allen plaats op vrijwillige basis en zijn een mooi voorbeeld van werken uit eigen kracht.

Samen in Orden

Samen met Ons Huis en de Woonmensen zijn we gestart met samenwerking op het niveau van de buurtbeheerders. Alle drie wooncorporaties in de wijk Orden zetten buurtbeheerders in ter bevordering van de leefbaarheid in de buurt. Een leefbare buurt werkt mee aan de verhuurbaarheid en waarde van de wijk. De inzet van de buurtbeheerders omvat grotendeels de taakgebieden schoon, heel en veilig. Het accent bij alle drie organisaties ligt op het sociaal beheer. Dit wil zeggen het aanspreken van bewoners op hun woongedrag en het bevorderen van betrokkenheid bij de buurt. Bij de verdeling van uren (meer met minder) is gekeken naar winst die te halen is door samenwerking en door de inzet van een participatiebaan.

Stichting Present

Onze samenwerking met de stichting Present groeit. Stichting Present slaat een brug tussen mensen die iets te bieden hebben en mensen die daarmee geholpen kunnen zijn. Als makelaar in vrijwilligerswerk biedt zij de mogelijkheid aan (groepen) vrijwilligers om zich in de eigen woonplaats in te zetten voor mensen die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid en/of een sociaal isolement. Voor één dagdeel of voor langere tijd. De inzet van een groep vrijwilligers van Present versterkt de professionele hulpverlening en draagt bij aan de ontwikkeling van de hulpvrager.

Wij hebben dit jaar 14 maal een beroep gedaan op ondersteuning van Present om een opdracht uit te laten voeren bij een individuele huurder. Wij zien een positief effect bij de huurders die ondersteuning hebben gekregen van Present. Huurders ervaren de hulp als positief en onderhouden hun woning en/of tuin na de eenmalige actie beter dan voorheen.

Overlast

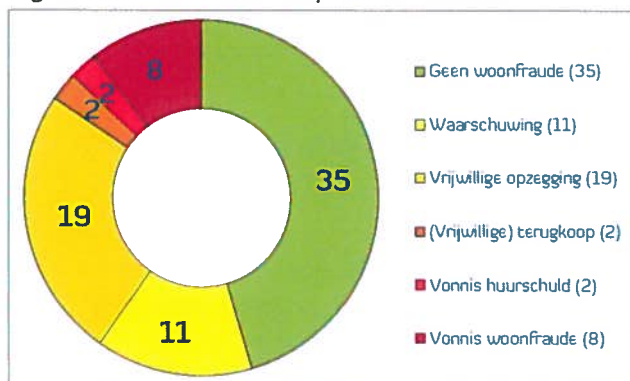
Gedurende het jaar zijn er 140 meldingen van overlast ontvangen. Naast onze eigen inzet verwijzen wij soms naar Bureau Buurtbemiddeling. In een drietal gevallen heeft de overlast geleid tot ontruiming van de woning.

5.1.3 Woonfraude

Vanaf 2011 werken gemeente, politie en wooncorporaties gezamenlijk aan het voorkomen en het aanpakken van mogelijke woonfraude. Het doel is een eerlijke en transparante woonruimteverdeling te kunnen uitvoeren. Ook draagt deze aanpak bij aan een veilige en leefbare woonomgeving.

In 2014 hebben we 60 meldingen (2013: 36) ontvangen van vermoedelijke woonfraude. In totaal hebben we 78 dossiers behandeld. Dit is inclusief een aantal dossiers uit 2013. In bijna de helft van de gevallen bleek bij de behandeling dat er geen sprake was van woonfraude. In ruim 40% van de behandelde dossiers was hier wel sprake van. Een kwart van de woonfraude betrof hennepplantages. Enkele van deze woningen zijn na een vonnis van de rechtbank teruggevorderd van de huurders. In de andere gevallen hebben de huurders de woning vrijwillig verlaten. In totaal betreft dit 32 woningen (2013: 30), die weer beschikbaar zijn gekomen voor de verhuur.

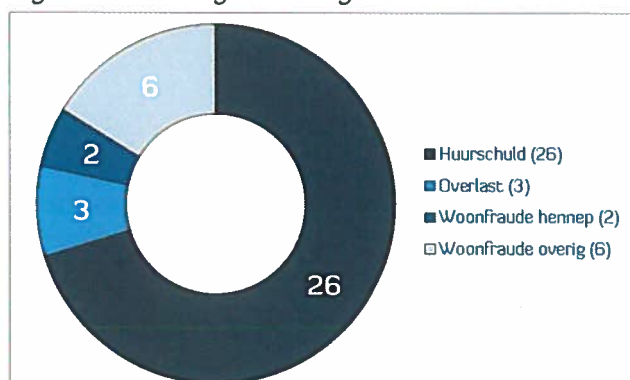
Figuur 8: Resultaten aanpak woonfraude



5.1.4 Ontruiming

In 2014 zijn in totaal 37 woningen ontruimd, waarvan de meeste als gevolg van huurschuld (zie ook § 3.2.3). Zoals eerder in deze paragraaf vermeld hebben ook onze aanpak van overlast en woonfraude in enkele gevallen geleid tot ontruiming van de woning. In onderstaande figuur een overzicht van het aantal ontruiming, ingedeeld naar reden voor ontruiming.

Figuur 9: Woningontruiming 2014



5.2 Stakeholders

Het werken aan waardevol wonen en leven in wijken en buurten in Apeldoorn, kan alleen gerealiseerd worden via veelal nauwe samenwerking met andere partners in de stad. Daarom werken wij op verschillende niveaus samen.

5.2.1 Dialoog met bewoners

Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Maandelijks voerden wij overleg met het dagelijks bestuur van de huurdersbelangenvereniging. We informeerden elkaar wederzijds over alle belangrijke zaken die onze huurders aangaan en over ontwikkelingen binnen onze sector. De directeur-bestuurder woont altijd een deel van de vergadering bij. Dit jaar waren de directeur-bestuurder en de manager Wonen ook aanwezig bij de algemene ledenvergadering van De Sleutel om een toelichting te geven op het verkoopbeleid en andere vragen van de leden te beantwoorden.

Het dagelijkse bestuur en twee leden van bewonerscommissies hebben in het kader van de visitatie een gesprek gehad met de visitatiecommissie.

Op verschillende momenten in het jaar is er samen met de huurdersbelangenvereniging gesproken over het Ondernemingsplan 2015-2019. Ook was de voorzitter van De Sleutel aanwezig bij het bezoek van Minister Blok aan De Goede Woning. Hij heeft daar aandacht gevraagd voor de gevolgen die de verhuurdersheffing.

Tijdens het reguliere overleg zijn onder andere de volgende thema's en onderwerpen aan de orde gekomen.

- jaarplan en begroting 2014
- onderhoudsbeleid
- diverse onderhoudsprojecten (Kerschoten, Schilderskwartier, Sprengenparklaan)
- verbeterplan van De Goede Woning ten behoeve van het Centraal Fonds Volkshuisvesting
- de Woonvisie van de gemeente Apeldoorn
- servicekostenbeleid
- de Novelle op de Woningwet
- het thema Betaalbaarheid
- parlementaire enquête
- plan viering 100-jarig bestaan van De Goede Woning
- thema scheiden wonen en zorg
- labelwijziging van enkele seniorencomplexen
- wijzigingen van de organisatie Woonkeus
- prestatieafspraken tussen corporaties en de gemeente

Over de volgende onderwerpen heeft De Sleutel advies gegeven:

- sociaal plan Vogelbuurt
- jaarlijkse huurverhoging
- herijking verkoopbeleid individuele woningen
- stopzetten Koopgarant verkopen

Naast het reguliere overleg met het dagelijks bestuur is er ook regelmatig overleg tussen de bewonerscommissies en medewerkers van De Goede Woning.

Geschillencommissie voor onze klanten

De samenstelling van de geschillencommissie was in 2014 als volgt:

Tabel 9: Samenstelling Geschillencommissie 2014

Naam	Functie	Namens	Aftredend per	Herbenoeming
Dhr. E.H.H. Schelhaas	Voorzitter	N.v.t.	29-2-2016	Eenmaal
Dhr. J.P. Versteeg	Vice-voorzitter	De Goede Woning	31-12-2016	Nee
Mw. S. Ilyas-Uz	Lid	De Goede Woning	31-12-2017	Nee
Dhr. W. Brom	Lid	De Sleutel	31-12-2017	Eenmaal
Dhr. C.P. Traarbach	Lid	De Sleutel	31-12-2017	Eenmaal

Door de huurdersbelangenvereniging 'De Sleutel' zijn eind 2013 twee kandidaten voor vacante posities voorgedragen, dhr. Brom en dhr. Traarbach. Beiden zijn eind 2013 door de bestuurder van 'De Goede Woning', met ingang van 1 januari 2014, benoemd tot lid van de Geschillencommissie.

Mw. Ilyas-Uz is door het bestuur van 'De Goede Woning' met ingang van 1 januari 2014 benoemd voor een tweede zittingstermijn van vier jaar in de commissie.

De commissie werkt op basis van een reglement dat tot stand is gekomen in samenspraak met de huurderbelangenvereniging 'De Sleutel'. De commissieleden krijgen een onkostenvergoeding voor de bijeenkomsten die men bijgewoond heeft. De commissie is in 2014 zes maal bijeengekomen, waarbij naast het behandelen van geschillen ook actuele zaken kort de revue passeerden.

Begin 2015 heeft de commissie haar werkzaamheden in het toen afgelopen jaar kort geëvalueerd en met het bestuur van 'De Goede Woning' besproken. Geconstateerd werd dat het aantal aanhangig

gemaakte geschillen in 2014 ten opzichte van vorig jaar is gestegen. In 2014 was er geen sprake van een duidelijke trend in de aard van de geschillen.

De geschillen die werden behandeld waren goed voorbereid en de bij het geschil betrokkenen konden desgewenst uitgebreid hun zienswijze weergeven.

Naast de reguliere bijeenkomsten heeft de commissie begin 2014 een gesprek gehad met het bestuur van 'De Sleutel', waarin een toelichting is gegeven op de werkwijze van de commissie.

Ook in het bewonersblad van 'De Goede Woning' is in 2014, via een interview met de commissievoorzitter, aandacht geschonken aan de werkwijze van de commissie. Daarbij is ook nadrukkelijk gewezen op de mogelijkheid om geschillen kenbaar te maken.

In 2014 zijn 13 verzoeken van huurders ontvangen, zeven meer dan in 2013. In dit verslagjaar zijn drie verzoeken ontvangen die in 2015 worden behandeld. Eén ontvangen geschil is niet ontvankelijk verklaard. Het betrof een reactie, gericht op een eerder uitgebracht advies dat door de directeur-bestuurder van 'De Goede Woning' overgenomen en door de organisatie van 'De Goede Woning' ook al uitgevoerd was.

Navolgende tabel geeft het verloop van aantallen ontvangen en behandelde geschillen in de afgelopen jaren weer.

Tabel 10: Overzicht ontvangen en behandelde verzoeken Geschillencommissie

Jaar	Ontvangen verzoeken	Door De Goede Woning afgehandeld	Adviezen commissie	Commissie-adviezen	
				Door bestuur overgenomen	Door bestuur niet overgenomen
2010	13	4	7	7	0
2011	18	8	10	10	0
2012	8	5	5	5	0
2013	6	3	2	2	0
2014	13	5	5	5	0

5.2.2 Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente vindt voor het beleidsmatige deel met name plaats in VSW-verband. Zo hebben de drie Apeldoornse corporaties in maart de nieuwe gemeenteraad ontvangen en de nieuwe raadsleden een introductie gegeven in de volkshuisvestingssector, waarbij ook de actuele ontwikkelingen aan bod kwamen.

Ook is tussen de VSW-corporaties en de gemeente gesproken over de prestatie-afspraken. De basis hiervoor was de in februari door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie. Aan de hand van deze woonvisie zijn de concept-afspraken uit 2013 geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een document waarover in het voorjaar van 2015 een definitief besluit wordt genomen. De concept-prestatieafspraken zijn eind 2014 al wel besproken met onze Raad van Commissarissen en de huurdersbelangenvereniging.

Transities

Op 1 januari 2015 krijgen gemeenten er veel nieuwe taken bij op het gebied van (jeugd)zorg, welzijn en activering. De overheveling van taken gaat gepaard met een forse taakstelling vanuit het Rijk. Dit is een grote en complexe opgave die met veel onzekerheden gepaard gaat. De doelstelling voor de toekomst in het sociaal domein is een verschuiving van zware naar lichte ondersteuning en het zoveel mogelijk organiseren van ondersteuning binnen het informele sociale netwerk, dus zonder inzet van gemeente of instelling. De nieuwe taken en taakstelling vragen niet alleen om het inregelen van deze taken zelf, maar ook om het opnieuw inrichten van processen en toepassen van nieuwe werkwijzen. Hierbij spelen sociale wijkteams een belangrijke rol.

In de nieuwe opzet van de sociale wijkteams worden de wooncorporaties aansluitfunctionarissen genoemd. Wij zien onze taak vooral als signalerend en samenwerkend met het sociale wijkteam. Bij de ontwikkeling en totstandkoming benoemen wij de sterke punten (korte lijnen, laagdrempelig,

herkenbare netwerkpartners) van het sociaal team, zoals dat de afgelopen jaren heeft gewerkt, en zien deze graag terug in de nieuwe opzet. Met betrekking tot de hierboven genoemde thema's zijn wij regelmatig gesprekspartner geweest voor de gemeente Apeldoorn en de verschillende welzijn- en zorgpartijen.

5.2.3 Volkshuisvestelijke keten en deelnemingen

De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn b.v.

In 2012 is het besluit genomen deze bv te liquideren. Gegeven de in 2013/2014 lopende politieke discussie over de positionering van het vrije sector (niet-DAEB) bezit, is in 2014 de effectuering van dat liquidatiebesluit opgeschort.

Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW)

De corporaties Ons Huis, de Woonmensen, Sprengenland Wonen en De Goede Woning werken in de stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties) nauw samen.

Naast de reguliere gespreks- en afstemmingsonderwerpen is er onder andere gesproken over de jaarlijkse huurverhoging, het strategisch voorraadbeleid in Apeldoorn en de beschikbaarheid van eengezinswoningen. Ook de visitaties van de drie stedelijke corporaties zijn gezamenlijk opgepakt. Tot slot is in 2014 met de wethouder Wonen en zijn ambtelijke ondersteuning veelvuldig overleg gevoerd over de prestatieafspraken.

Woningnet NV

De contracten met Woningnet zijn opgezegd en er is een nieuw contract gesloten met Enserve met ingang van 1-1-2015. Ons aandeel in Woningnet hebben wij te koop aangeboden. Woningnet neemt aandelen niet zelf terug maar wacht tot er een corporatie is die aandelen wil overnemen. Naar verwachting zullen we het aandeel nog lang in ons bezit houden.

Wooninvesteringsfonds (WIF)

Door de verkoop in 2009 van meer dan 200 woningen uit ons bezit aan het WIF werden we ook lid van deze vereniging. We hebben een A-lidmaatschap op basis van het aantal in ons bezit zijnde certificaten, dat we bij de genoemde verkoop hebben ontvangen.

De financiële situatie van het WIF is ook als gevolg van de markt verslechterd. In maart 2015 speelt een herfinancieringsvraagstuk. Ten behoeve van het herstel heeft het WIF gewerkt aan de verkoop van een aanzienlijk deel van het bezit. Eind 2014 is een akkoord bereikt over de verkoop van ongeveer 3.800 woningen aan een Engelse vermogensbeheerder. Begin 2015 heeft de Minister de transactie goedgekeurd, echter door bezwaren van een aantal gemeentes, corporaties en de Woonbond / huurders is de overdracht nog onzeker. Dit dossier zal dan ook in het volgend jaar op bestuurlijk niveau onze nodige aandacht en tijd vragen.

Stichting Woonkeus

In dit samenwerkingsverband werken de woningcorporaties in de regio Stedendriehoek (de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Voorst en Zutphen) samen. Het doel is om de woonruimteverdeling conform de in de regio vastgestelde verordeningen uit te voeren. Daarnaast wordt ook de lokale uitvoering van woonruimteverdeling desgewenst ondersteund. In opdracht van de Raad van Toezicht heeft een werkgroep van de deelnemende wooncorporaties zich gebogen over organisatie van Woonkeus. Dit heeft geresulteerd in een keuze voor een andere organisatie, Enserve, bij de ondersteuning van de woonruimteverdeling. Dit had gevolgen voor de staande organisatie van Woonkeus en haar medewerkers. De implementatie is in 2014 afgerond. De stichting brengt een eigen jaarverslag uit.

Stichting Beheer Woonwagens en standplaatsen Apeldoorn (BWSA)

Deze stichting beheert, namens de in VSW-verband samenwerkende corporaties, de woonwagens en standplaatsen die van de gemeente Apeldoorn zijn overgenomen. In latere jaren zijn ook nieuw

ontwikkelde woonwagencentrales bij BWSA in beheer genomen. Binnen deze stichting is een specifiek onderdeel van de corporatieactiviteiten van de participerende corporaties afgezonderd. Hierdoor krijgen die activiteiten langs één gezamenlijke beleidslijn vorm en inhoud.

Coöperatie Smart finance b.a.

In 2009 hebben we ons bij deze coöperatie aangesloten. Deze coöperatie maakt onderdeel uit van een structuur die in het leven is geroepen om de Startersrenteregeling in de markt te zetten. Die structuur en de regeling zelf zijn door diverse instanties, waaronder toenmalige het ministerie van WWI en de Autoriteit Financiële Markten, beoordeeld en bij allen positief ontvangen. De Startersrenteregeling kunnen we inzetten om de verkoop van woningen in (vooral) het startersegment te faciliteren. Deze regeling draagt bij in de rentelasten van deelnemende woningkopers van de financiering van de door hen aangekochte woning, gekoppeld aan de inkomensontwikkeling van die kopers.

In 2014 hebben we geen woning verkocht met gebruikmaking van deze regeling.

duurzame energie Apeldoorn (deA)

We hebben twee participaties in deze energiecoöperatie. Die participaties zijn onderdeel van het ledenkapitaal van deA. deA zet zich in om op een duurzame wijze de energieproductie en -afname van haar leden in Apeldoorn vorm te geven. Onder andere in de wijk Kerschoten biedt deA zonnepanelen aan de huurders van onze woningen aan (Einsteinlaan en omgeving, complex 51).

Overig

Naast bovengenoemde verbindingen participeren we in een aantal Verenigingen van Eigenaren (VvE), ontstaan bij de verkoop van delen van ons bestaand bezit, maar ook bij nieuw ontwikkelde projecten. Het aantal complexen waar we lid zijn van een VvE fluctueert gedurende het jaar licht als gevolg van aan- en verkopen van woningen.

Tabel 11: Overzicht van de verbindingen ultimo 2014

Verbindingen	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2014 (€)	
						lasten	baten
VSW (Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties)	Stichting	0%	0	0	0	45.354	0
Woonkeus	Stichting	0%	0	0	0	192.784	0
BWSA (Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn)	Stichting	0%	0	0	169.980	67.682	269.981
De Goede Woning Apeldoorn Projectontwikkeling BV	BV	100%	18.151	0	-18.151	0	0
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070	0	0	0	0
WIF (Wooninvesteringsfonds)	Vereniging	0%	0	6.000.000	0	0	0
Coöperatie Smart Finance B.A.	Coöperatie	0%	0	226.606	0	0	0
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie	0%	50	0	0	0	0
Verenigingen van eigenaren (27 VvE's)	Vereniging		0	0	0	322.659	0
Totaal			19.271	6.226.606	151.829	628.479	269.981

5.3 Communicatie

In 2014 was er voor ons veel aandacht van de pers in zowel de lokale, regionale als landelijke media (online en offline). Een aantal projecten, zoals het SEV-experiment 'Doorstroming' en het 'Energienutraal Wonen in Kerschoten' stond in de belangstelling, mede door het bezoek van Stef Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst.

Daarnaast was er dit jaar veel publiciteit voor de corporatiebranche door de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De openbare verhooren zorgden voor veel media-aandacht. Als organisatie hebben

we dit intern, samen met medewerkers, goed voorbereid zodat we mogelijke vragen van pers, huurders en andere stakeholders goed konden opvangen.

Zelf brachten we drie maal ons Woonmagazine uit met de thema's Buiten, Trots en Start. Met dit goed gewaardeerde bewonersblad hielden we huurders en stakeholders op de hoogte van diverse ontwikkelingen op het gebied van huren en wonen bij De Goede Woning. Naast het informatieve doel delen we in het magazine ook diverse woontips en bewonersverhalen. In het kader van efficiency onderhouden wij al enkele jaren een eigen beeldbank (voor gebruik in het magazine en andere communicatiemiddelen). In 2014 hebben we deze opgefrist met nieuwe en up-to-date foto's.

Met betrekking tot de website hebben we afgelopen jaar vooral gekeken naar een aantal klantgerichte verbeteringen en deze doorgevoerd (bijvoorbeeld het toevoegen van eenvoudige invulformulieren). Naast de reguliere website, lanceerden we voor het eerst ons online maatschappelijk jaarverslag. In deze versie wilden we huurders en andere stakeholders in tekst, beeld en geluid laten zien wat we als corporatie doen om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak en wat het effect is van onze inspanningen. In het visitatierapport 2014 werd onze maatschappelijke verantwoording beoordeeld met een 8. Als groot pluspunt hierbij benoemt de visitatiecommissie dit nieuwe maatschappelijk online verslag.

Afgelopen jaar startte ook de voorbereidingen voor het 100-jarig bestaan in 2015. In een kernteam maakten we een ruwe opzet van een jubileum-jaarprogramma, gevoed door huurders, maatschappelijke partners en medewerkers. In het najaar begon een stagiaire van Saxion Hogeschool als projectleider 100 jaar De Goede Woning. Deze student gaf het plan en de eerste activiteiten verder vorm.

Tot slot hebben we intern de praktische communicatiemethodiek Factor C geïntroduceerd. Deze aanpak stelt medewerkers in staat om hun communicatietaken zelfstandig, bewuster en kwalitatief goed uit te voeren. Met diverse ondersteunende instrumenten (de omgevingsanalyse, kernboodschappen en de communicatiekalender) zorgen we zo dat beleid en projecten vanaf het begin communicatiever zijn. In 2015 vindt de verdere uitrol van Factor C plaats.

Sponsoring

In 2014 hebben we diverse activiteiten in de stad ondersteund door middel van sponsoring. We sponsoren activiteiten op het gebied van sport, duurzaamheid, kunst en cultuur voor Apeldoorn en omgeving. Activiteiten die het leven in de stad, wijk en buurt kleuren en rijker maken. Sponsoring geeft ons meer mogelijkheden om met groepen mensen te communiceren. De volgende activiteiten hebben een bijdrage van ons ontvangen:

Tabel 12: Sponsorbijdragen 2014

Doel	Bedrag (in €)
Huisvesting van de Voedselbank	8.770
Culturele evenementen	2.491
Bijdrage activiteiten verstandelijk beperkten	2.117
Kinderparade festijn	1.500
Apeldoorn trofee t.b.v. vrijwilligers	1.000
Overig	1.100
Eindtotaal	16.978



Organisatie



6 Organisatie

6.1 Mensen

Ook in 2014 investeerden we in onze mensen. We geloven dat we met klantgerichte en betrokken medewerkers, toegerust met de juiste kennis en vaardigheden onze resultaten en dienstverlening optimaal kunnen waarmaken.

Opleiding

Juist in deze tijd van veranderingen en noodzakelijke mobiliteit vinden we het belangrijk om te investeren in opleiden. In februari openden we onze digitale De Goede Woning academie voor permanente educatie. Naast organisatie- en functiegerichte scholing is er ook scholingsaanbod voor zelfmanagement en persoonlijke interesses. De Goede Woning academie is onderdeel van onze HRM-cyclus voor plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken (PVB-gesprekken). In deze gesprekken maken we afspraken over de te volgen opleidingen. Ook geven we relevante opleidingstips.

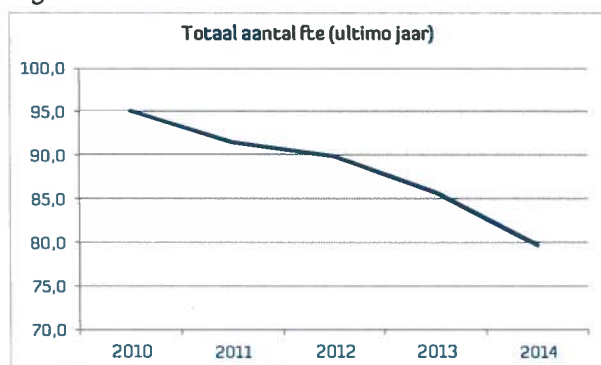
Dit jaar stond het thema agressie bijvoorbeeld bij de arbeidsinspectie centraal. In de digitale gespreksformulieren gaven we hier extra aandacht aan door expliciet naar agressie ervaringen te vragen. Door een 'link' in het formulier konden collega's gemakkelijk onze interne regeling nalezen en ons scholingsaanbod op dit gebied uit De Goede Woning academie volgen.

Op basis van onze CAO en onze eigen regeling heeft elke medewerker ook een eigen budget voor persoonlijke loopbaanontwikkeling.

6.1.1 Formatie en organisatie

Dit jaar sloten we af met 79,69 formatieplaatsen. Dit is voor het 5^e jaar achtereenvolgend een dalend aantal formatieplaatsen. Ten opzichte van het vorige verslagjaar gaat het om 6,12 formatieplaatsen minder.

Figuur 10: Aantal fte 2010 - 2014



Bij het vrijkomen van functies bepalen we of opvolging daadwerkelijk en volledig nodig is. Zo is na het vertrek van een teamleider de functie niet opnieuw ingevuld, maar besloten we de functie van buurtbeheerder wel opnieuw vacant te stellen. Onze keuzes worden bepaald door de uitgangspunten in ons ondernemingsplan en mogen niet ten koste gaan van goed wonen voor onze huurders.

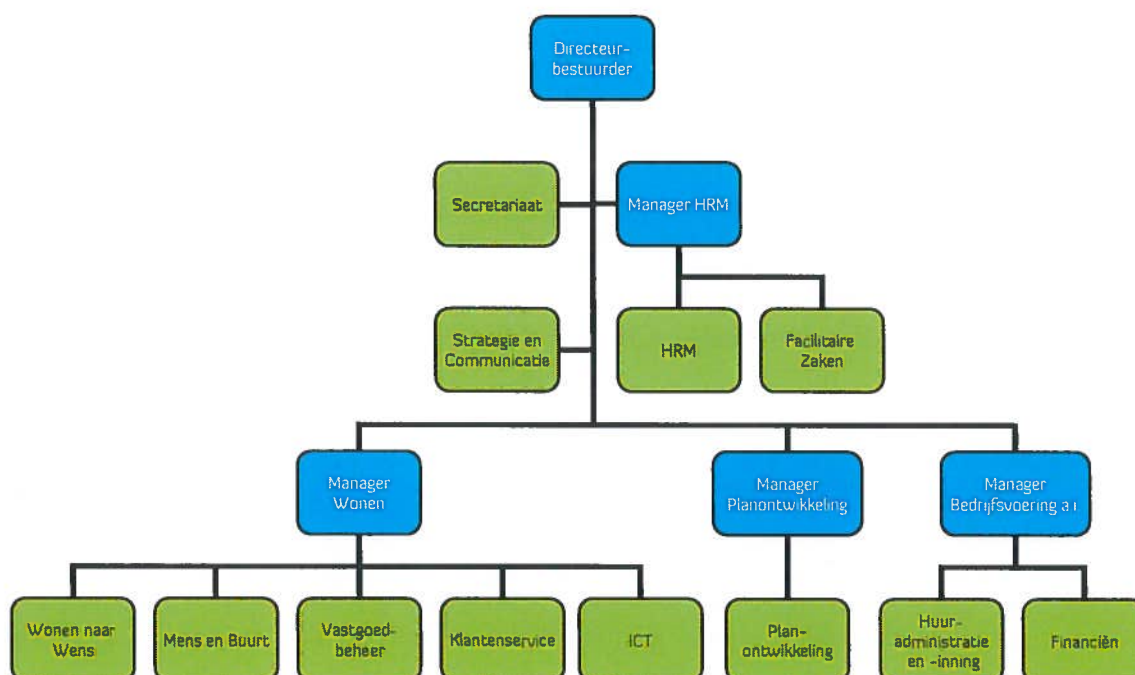
De 79,69 formatieplaatsen zijn als volgt over de verschillende afdelingen verdeeld:

Tabel 13: Personeelsbezetting per 31-12-2014

Directie en Staf	Aantal fte	Wonen	Aantal fte
Directie	1,00	Mens en Buurt	15,69
HRM	1,89	Wonen naar Wens	11,55
Strategie en Communicatie	1,89	Vastgoedbeheer	16,50
Secretariaat	2,83	Klantenservice	5,03
Facilitaire zaken	2,00		
Totaal Directie en Staf	9,61	Totaal Wonen	48,77
Bedrijfsvoering	Aantal fte	Planontwikkeling	Aantal fte
Financiën	9,17	Planontwikkeling	2,00
ICT	2,22		
Huuradministratie en -inning	7,92		
Totaal Bedrijfsvoering	19,31	Totaal Planontwikkeling	2,00
Totaal			79,69

We maakten ook in 2014 minimaal gebruik van externe inhuur en optimaal van de menskracht uit de eigen organisatie. Via de plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken inventariseerden we wie zich binnen of buiten de afdeling (incidenteel) voor andere werkzaamheden zou kunnen en willen inzetten. Ruim 82% van de collega's is hiertoe bereid!

Figuur 11: Organisatieschema per 31-12-2014



6.1.2 Kwalitatieve HRM sturingsinformatie

We werken niet alleen met kwantitatieve HRM-gegevens, maar ook met kwalitatieve HRM-gegevens. In de PVB-gesprekken vragen we bijvoorbeeld naar de beleving van medewerkers van de sterke en minder sterke kanten van de afdeling en de organisatie. Ook gaven collega's aan wat ze sterke en remmende cultuurelementen vinden. Deze gegevens gebruikten we in 2014 voor onze 'cultuurscan'. Met deze scan brachten we in beeld wat sterk is aan onze organisatiecultuur en wat remmend werkt.

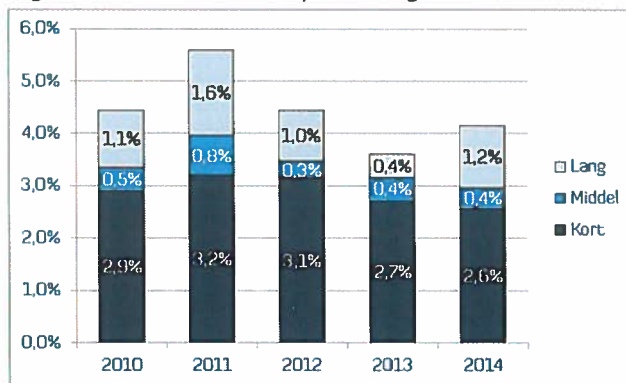
Met deze informatie versterkten we vervolgens onze organisatiecompetenties. Wat goed is behielden we in onze organisatiecompetenties en wat remmend werkte bogen we om in het positief tegenovergesteld gewenste gedrag. We zijn bijvoorbeeld blij met onze dienstverlenende, vriendelijke en behulpzame cultuurkenmerken, maar kunnen nog groeien in het versterken van ons functioneren door elkaar ook aan te spreken op verbeterpunten als zaken niet optimaal verlopen. Door ook dit voorbeeldgedrag in onze organisatiecompetenties op te nemen dragen onze organisatiecompetenties bij aan een passende organisatiecultuur.

Eind dit jaar bespraken we onze nieuwe competenties in de bijpraatlunch en teamoverleggen. Vanaf 2015 gaan we hier ook daadwerkelijk op sturen.

6.1.3 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons verzuim bedroeg gemiddeld 4,15%. Dit is 0,54% hoger in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De meldingsfrequentie is 1,5 en is 0,4 procentpunt lager dan de frequentie van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van het verzuim hangt samen met de toename van het langdurig verzuim.

Figuur 12: Ziekteverzuimpercentages



De oorzaken van het verzuim maakten we inzichtelijk door de cijfers in kort, middel en lang verzuim te analyseren en vanuit HRM verzuimgesprekken te voeren met betrokkenen, bedrijfsarts en leidinggevende. Afhankelijk van de oorzaak van het verzuim stelden we plannen van aanpak op. Onder andere via de PVB-gesprekken monitorde we de balans tussen werk en privé en de arbeidsomstandigheden. Het gemiddelde cijfer dat medewerkers aan de arbeidsomstandigheden gaven in 2014 is een 7,6.

6.2 Bestuur

6.2.1 Bestuur

Ook in 2014 werd de functie van directeur-bestuurder ingevuld door mw. K. Walter. Zij is per 1 mei 2009 voor onbepaalde tijd benoemd en heeft vanaf het moment van benoeming geen zitting in een lokaal of provinciaal bestuurlijk orgaan gehad. Wel vertegenwoordigt ze onze organisatie in navolgende organen:

- Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (voorzitter vanaf 1-11-2011).
- Stichting Woonkeus Stedendriehoek (lid Raad van Toezicht).
- Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (bestuurslid; vanaf 1-12-2014 voorzitter).
- Aedes, vereniging van woningcorporaties (lid).
- Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (lid).
- Coördinatieteam Gelderse Investeringsimpuls (voorzitter)
- Diverse overlegplatforms binnen en van de gemeente Apeldoorn.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen van De Goede Woning.

In 2014 bekleedde de directeur-bestuurder één nevenfunctie: lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Apeldoorn e.o..

Het vastgestelde remuneratiebeleid betreffende het bestuur is kader geweest voor de beloning van het bestuur. De salariering van de directeur-bestuurder paste bij aanstelling binnen de maatschappelijk aanvaarde normen. Er is geen sprake van variabele beloning, noch van beschikbaarstelling van een auto van de zaak. Navolgend overzicht geeft de salariering van het bestuur in 2014 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT).

Tabel 14: Overzicht WNT-beloningscomponenten directeur-bestuurder 2014

Component	Bedrag in €
Bruto beloning	132.853
Onkostenvergoeding	4.555
Voorzieningen betaalbaar op termijn*	25.902
Totaal	163.310

*: exclusief VPL en OVP

6.2.2 Ondernemingsplan 2010 - 2014

Het jaar 2014 was het laatste jaar van ons ondernemingsplan 2010-2014. De eerste jaren werkten we aan Waardevol Wonen en Waardevol Leven voor een brede doelgroep en met een brede taakopvatting. Dit binnen financiële en organisatorische kaders (Waardevol Werken). In 2012 herijkten we het ondernemingsplan. In lijn met de ontwikkelingen in die jaren verschoven we onze aandacht van een brede doelgroep naar de primaire doelgroep. Ook stelden we nadrukkelijk dat Goed Wonen bijdraagt aan Goed Leven.

We hebben in de afgelopen planperiode veel bereikt. We bouwden 497 woningen, waarvan 379 voor de verhuur en investeerden in maatschappelijk vastgoed. We hebben het SEV experiment voor doorstroom van ouderen opgezet. We realiseerden een structurele aanpak van woonfraude. We betrokken onze huurders bij (onderhouds)projecten. Meer dan de helft van onze woningen heeft nu minstens energielabel C. In onze buurtkamer in het Staatsliedenkwartier en het Atrium organiseren bewoners zonder onze hulp activiteiten. Veelal deden we dit niet alleen, maar met verschillende partners in de stad. In bijlage 2 staat een beknopt overzicht van de realisatie van ons ondernemingsplan 2010-2014.

6.2.3 Ondernemingsplan 2015 - 2019

In 2014 hebben we een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de jaren 2015 tot en met 2019. Bij de totstandkoming van dit plan haalden we op meerdere momenten in het proces input op bij onze stakeholders, zowel intern als extern.

Bij het opstellen van ons ondernemingsplan hebben we eerst de vraag gesteld 'Wat is de opgave voor De Goede Woning voor de jaren 2015-2019?' De antwoorden zijn verwerkt in woordenwolken. In een bijeenkomst met onze huurdersbelangenvereniging, de ondernemingsraad, het managementteam en de Raad van Commissarissen zijn de belangrijkste thema's benoemd. Betaalbaarheid is in deze bijeenkomst gekozen als het belangrijkste onderwerp voor de komende periode.

In september gaven we onze visie op de opgave in de stad en de mogelijkheden voor onze bijdrage daaraan. In waardevolle gesprekken met onze huurders, de collega-corporaties, de gemeente Apeldoorn en onze maatschappelijke partners hebben we dit beeld besproken. We ontvingen breed draagvlak voor onze keuzes.

Op basis van deze input stelden we een concreet programma op, inclusief de bijbehorende acties. De titel van ons nieuwe ondernemingsplan is 'Goed wonen'. Betaalbaarheid ('goede prijs') heeft daarin de hoogste prioriteit gekregen. Daarnaast hebben we de komende jaren aandacht voor de kwaliteit van onze woningen ('goede woning'), goed wonen en een goede woonomgeving.

Eind december is het ondernemingsplan 2010-2015, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, vastgesteld. Begin 2015 presenteren we het plan aan onze huurders en stakeholders.

6.2.4 Visitatie

In 2014 hebben wij ons, conform de governancecode woningcorporaties, laten visiteren. Wij kozen voor een gezamenlijke aanpak met onze Apeldoornse collega's 'De Woonmensen' en 'Ons Huis'. Het doel hiervan was om resultaten te krijgen die onderling goed vergelijkbaar zijn. Daarnaast moet deze aanpak leiden tot een lagere tijdsbesteding van de te interviewen partijen en een kostenbesparing voor de 3 corporaties.

De visitatie is uitgevoerd door 'Raeflex' in het laatste kwartaal van 2014. De concept rapportage is in januari 2015 ontvangen. De visitatiecommissie karakteriseert De Goede Woning als een proactieve en betrokken woningcorporatie. Wij zijn vanuit een viertal perspectieven beoordeeld, allen met een (ruime) voldoende rapportcijfer als resultaat.

Tabel 15: Resultaten visitatie

Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,2
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	7,2

Op alle vier de perspectieven presteert De Goede Woning meer dan voldoende. Op het onderdeel maatschappelijke legitimatie scoorden we zelfs een rapportcijfer 8. De visitatiecommissie constateert dat we goed weten waar we staan en wat we te doen hebben. Verder zijn we 'in control' en hebben we onze bedrijfsvoering op orde.

In 2010 ontvingen we een positieve beoordeling in algemene zin met aandachtspunten. We zijn blij met het feit dat we zichtbaar hebben kunnen laten zien op welke wijze we werk hebben gemaakt van de inzichten en adviezen van destijds. Graag willen we ook van de visitatie 2010-2013 leren om nog verder te kunnen verbeteren.

Het definitieve rapport wordt in de loop van 2015 openbaar gemaakt.

6.2.5 Ondernemingsraad (OR)

In 2014 heeft 11 maal overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder en manager HRM. In 2014 heeft de ondernemingsraad twee keer overleg gehad met het door haar voorgedragen lid van de Raad van Commissarissen.

Tabel 16: Samenstelling ondernemingsraad:

Naam	Functie
Peter Deugd	Voorzitter
René Sijtsema	2 ^e voorzitter
Arnoud van Hierden	1 ^e secretaris
Ellis Aardenburg	2 ^e secretaris
Fatima el Hamdaoui	Lid

Eind 2013 / begin 2014 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het overleg tussen de directie en de OR. Zo is eind 2013 gestart met wisselend voorzitterschap van dit overleg, waar in het verleden de OR altijd voorzitter was. Ook is de secretariële ondersteuning anders vormgegeven en is in 2014 een start gemaakt met het publiceren van verslagen van de overlegvergadering op ons intranet 'Insite'. Ook andere berichten en oproepen plaatst de OR op 'Insite'. Daarnaast is gestart met het organiseren van inloopsprekken voor de medewerkers.

De OR is 2014 gestart met een (deels) nieuwe bezetting en rolverdeling. De voorzitter en secretaris hebben daarom in april een tweedaagse cursus gevolgd ter versteviging van de voorzitter- en secretarisfunctie. In oktober hebben allen OR leden het OR-live event bezocht.

De OR is niet alleen op de hoogte gebracht van lopende en komende zaken, maar er werd ook veelvuldig gesproken over bestuurlijke thema's en keuzes die gemaakt moesten worden. De ondernemingsraad heeft in 2014 aandacht gegeven aan thema's rond organisatieontwikkelingen. Op het thema bedrijfslastenverlichting heeft de OR een beperkte rol kunnen vervullen. De thema's ontwikkeling van de organisatie, het imago van de sector en de invloed op onze organisatie vanuit de overheid waren regelmatig onderwerp van gesprek.

De dialoog vond steeds op een prettige en open wijze plaats. Altijd vanuit een positief kritische houding heeft de OR haar inbreng geleverd. De belangrijkste besproken punten in 2014 waren:

- organisatieontwikkelingen
- formatie
- beheerslasten
- organisatiesignalen
- begroting en verslaglegging
- ondernemingsplan 2010-2014
- jaarplan 2014 OR
- ziekteverzuim
- handboek HRM
- health check 2014
- vervanging bedrijfsarts/externe vertrouwenspersoon

De OR heeft in 2014 positief advies verleend aan:

- extra verlof en verplichte snipperdagen 2014 en 2015



Financiële prestaties

7 Financiële prestaties

Jaarlijks leggen we verantwoording af over onze financiële prestaties. In dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk (Kengetallen) doen we dat op hoofdlijnen. De uitgebreide verantwoording over de geleverde financiële prestaties is opgenomen in de jaarrekening.

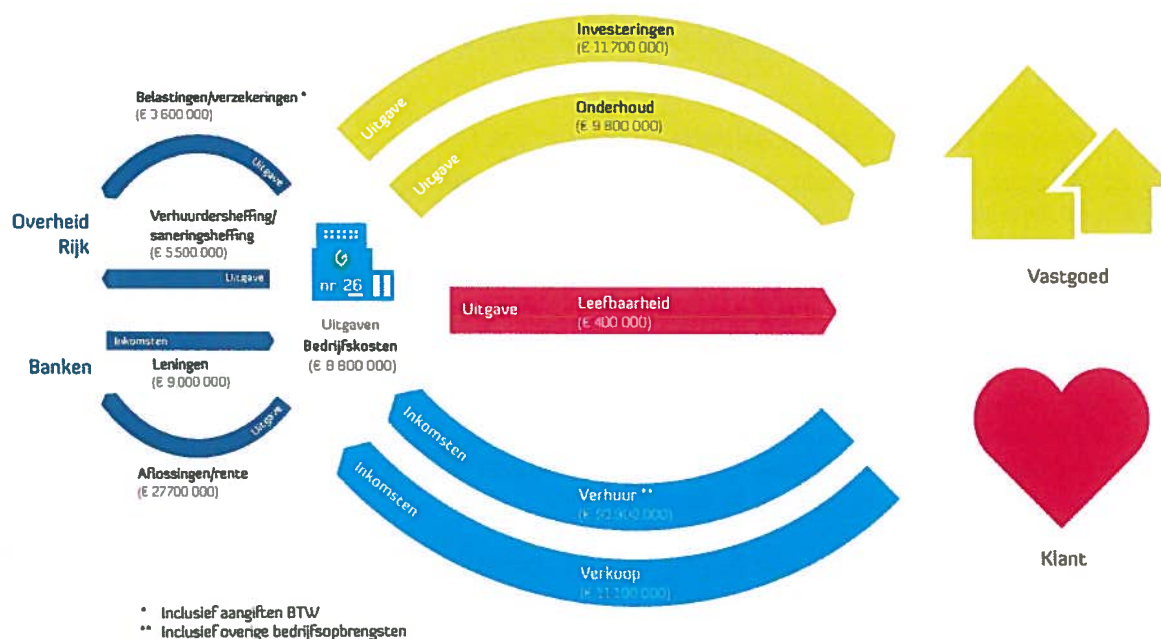
We willen een financieel gezonde organisatie blijven om duurzaam invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke opgave. We blijven werken aan het verlagen van de bedrijfslasten, want zowel de verhuurdersheffing als de bijdrage aan de saneringssteun trekt een zware wissel op onze financiële positie.

Het resultaat voor belastingen bedraagt € 31,4 miljoen. Echter, na eliminatie van bijzondere posten bedraagt het genormaliseerde resultaat uit onze verhuuractiviteiten slechts € 0,9 miljoen. Ook onze financiële ratio's ontwikkelden zich gunstig. Alleen onze liquiditeitspositie (current ratio) is gedaald als gevolg van de komende herfinancieringsopgave.

We kunnen stellen dat onze financiële positie op dit moment voldoende is, maar dat we scherp moeten blijven sturen om dit ook zo te houden. Hierbij kijken we niet alleen naar het resultaat en de ratio's, maar vooral ook naar de ontwikkeling van onze kasstromen.

In grote lijnen ziet het verloop van onze kasstromen in het boekjaar er als volgt uit:

Figuur 13: Verloop van kasstromen (op hoofdlijnen) in het boekjaar



7.1 Ontwikkelingen 2014

7.1.1 Financiële sturing

In 2014 hebben we ons financieel beleid en investeringsbeleid aangescherpt en geactualiseerd. De focus daarbij ligt nu nog meer op evenwichtig en verantwoord kiezen voor investerings- en onderhoudsuitgaven, rendabel investeren, minder financieren met vreemd vermogen en vooral ook strak sturen op onze (overige) bedrijfskosten.

Bij het opstellen van onze kaderbrief voor de begroting hebben wij aansluiting gezocht bij de normen en kaders die door de sectorinstituten Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan ons worden gesteld. Onze eigen financiële normen zijn nu in overeenstemming gebracht met deze externe normen.

De maatregelen in ons financieel beleid leverden een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van ons vermogen, onze solvabiliteit en onze liquiditeitsratio's. Ook de afname van ons vreemd lang vermogen is een gunstige ontwikkeling.

7.1.2 Verbeterplan

In het najaar van 2013 ontvingen wij de toezichtbrief 2013 van het CFV. Daarin stelde het CFV dat onze voorgenomen activiteiten niet pasten bij onze vermogenspositie. Dit voor zowel de periode van de eerste drie jaar als voor de gehele prognoseperiode. In verband daarmee werd ons verzocht een verbeterplan op te stellen. Dit hebben we in december 2013 gedaan.

De meerjarenbegroting 2014-2018 was de basis voor dit verbeterplan. In deze meerjarenbegroting waren de in 2013 ingezette bezuinigingsmaatregelen op bedrijfskosten, onderhoud, leefbaarheid en de herprioritering van investering- en desinvesteringsplannen al doorgerekend. Ook de verhoging van de streefhuur in het DAEB-segment naar gemiddeld minimaal 85% maakte onderdeel uit van het verbeterplan.

Gedurende het jaar stuurden we strak op het halen van deze doelen en hebben we twee maal aan het CFV gerapporteerd over de voortgang. In oktober 2014 ontvingen we een brief van het CFV, waarin zij aangeeft dat de genomen maatregelen voldoende vermogensherstel laten zien. Onze activiteiten zijn nu passend bij onze vermogenspositie en -ontwikkeling. Het CFV beoordeelde de maatregelen daarmee als voldoende realistisch en beëindigde de interventie.

7.1.3 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Eind 2013 stelde het WSW haar nieuwe risicobeoordelingsmodel vast. Met behulp van dat model identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van de individuele corporaties en van de totale borg.

Het WSW hanteert vanaf 2014 een risicoclassificatie van corporaties die sturend is voor haar werkwijze. Corporaties worden ingedeeld op basis van de hoogte van de geborgde schuld en de kans op aanspraak; de risicoscore. De totale score binnen dit model is voor 50% gebaseerd op bedrijfsrisico (business risk) en voor 50% op financieel risico (financial risk). Het bedrijfsrisico geeft een oordeel over de aanwezige portefeuillestrategie en vastgoedvoorraad, markt-, economische en politieke ontwikkelingen, financiële sturing en beheersing, governance en corporatie in control. Het financiële risico geeft een oordeel over de operationele kasstromen, de balans en winst- en verliesrekening en de onderpandwaarde van het bezit.

Onderdeel van het beoordelingsmodel is ook de introductie van het borgingsplafond van de deelnemer. Het borgingsplafond komt in plaats van het faciliteringsvolume en is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Om dit borgingsplafond te kunnen bepalen beoordeelt het WSW de corporaties onder andere op een aantal financiële kengetallen. Hiervoor heeft zij minimale normen opgesteld. De kengetallen betreffen de kasstroomontwikkeling op de korte en lange termijn, de aflossingsruimte, het weerstandsvermogen, de continuïteit en de onderpandwaarde van de corporatie.

Medio 2014 hebben wij ons borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Het WSW stelde vast dat wij, op basis van informatie uit onze (meerjaren)begroting 2014-2018, voldoen aan de financiële normen die zij aan ons stelt, zij het dat we dit voor drie financiële ratio's maar met een kleine marge doen. Op basis van ons resultaat in 2014 blijkt dat wij hierin verder gegroeid zijn. In navolgende tabel zetten wij onze scores af tegen de normen van het WSW.

Tabel 17: Financiële indicatoren 2014

Omschrijving indicator	Score 2014	Norm WSW	Norm De Goede Woning
ICR	2,20	> 1,4	> 1,4
DSCR	1,51	> 1,0	> 1,0
Loan to Value	60,0%	< 75%	< 75%
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	33,4%	> 20%	> 20%
Dekkingsratio	23,3%	< 50%	< 40%

*: de solvabiliteit o.b.v. het volkshuisvestelijk vermogen is een norm van het CFV

7.2 Resultaat

De toelichting op het resultaat over 2014 in onderstaande tabel is gebaseerd op de winst- en verliesrekening zoals opgenomen in de jaarrekening. Omwille van de vergelijkbaarheid met de begroting is echter gekozen voor een andere presentatie dan in de jaarrekening. In onderstaande presentatie is een splitsing gemaakt tussen het resultaat uit verhuuractiviteiten en resultaat-effecten als gevolg van waardeveranderingen van activa.

Tabel 18: Resultaat 2014

(Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2014	Begroot 2014	Realisatie 2013
Huren en vergoedingen	52.164	52.900	50.790
Overige bedrijfsopbrengsten	754	792	677
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	52.918	53.692	51.467
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	308	427	295
Personeelskosten	5.704	5.592	5.977
Onderhoudskosten	10.131	10.457	8.088
Leefbaarheid	507	804	640
Lasten servicecontracten	2.697	3.153	2.955
Overige bedrijfskosten	9.805	12.649	7.473
Totaal bedrijfskosten	29.152	33.082	25.428
Saldo bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten	23.766	20.610	26.039
Financiële baten en lasten	-11.941	-11.744	-15.213
Resultaat verhuuractiviteiten na rente	11.825	8.866	10.826
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-10.879	-12.392	-10.921
Genormaliseerd resultaat verhuuractiviteiten	946	-3.526	-95
Waardeveranderingen activa	30.406	9.090	-2.105
Resultaat voor belastingen	31.352	5.564	-2.200

Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten

De lasten servicecontracten vallen in 2014 lager uit dan begroot. Dit komt door de milde winter, waardoor de stookkosten beperkt zijn gebleven. De vergoedingen, waarin wij onder andere de door ons gemaakte stookkosten verrekenen met de huurders, vallen daarom ook lager uit.

De totale onderhoudskosten zijn iets lager dan begroot. Als we inzoomen op de onderliggende onderdelen zien we per soort onderhoud wel verschillen. Aan de ene kant is er een forse onderschijding van ons planmatig onderhoudsbudget. Aan de andere kant zijn het reparatie- en mutatieonderhoud duurder dan begroot. Het reparatieonderhoud is sterk vraagafhankelijk en niet door ons te beïnvloeden. De overschijding in het mutatieonderhoud wordt veroorzaakt door een hoge mutatiegraad en meer woningverbeteringen dan begroot. Ook deze elementen zijn door ons moeilijk of zelfs niet te beïnvloeden.

In het planmatig onderhoud kunnen we wel sturen op de kosten. Dit hebben we dan ook gedaan. We hebben steeds kritisch gekeken of de geplande werkzaamheden echt noodzakelijk waren. Indien werkzaamheden uitgesteld konden worden of zelfs achterwege konden blijven, is dat gebeurd. Zo bleek in een aantal complexen de staat van de keukens en het sanitair nog zodanig goed dat we besloten hebben om deze niet te vervangen. In andere complexen was de conditie van het schilderwerk beter dan gedacht. Deze voor 2014 geplande schilderbeurten hebben we 1 of 2 jaar naar achteren geschoven. Verder profiteerden we nog van het lagere btw-tarief op arbeid en hebben we in enkele complexen inkoopvoordelen kunnen behalen. De middelen die vrijvielen door deze lagere kosten en het niet uitvoeren van gepland werk hebben we ingezet voor niet begrote, maar wel noodzakelijke, werkzaamheden. Voor een deel hebben we onderhoud dat gepland stond voor 2015 naar voren gehaald. Ook verantwoordt we, vanwege een programmawijziging, uitgaven voor een onderhoudsproject in de wijk De Maten niet langer als investeringen, maar als planmatig onderhoud. We waren kritisch op de kosten. Echter, de begroting bevatte nog een aantal 'standaard' uitgangspunten, zoals het vervangen van alle keukens en sanitair in de complexen waar vervanging gepland stond. Ook is met betrekking tot de hoeveelheden te onderhouden bouwdelen per woningtype veelal uitgegaan van kengetallen. Inmiddels zijn maatregelen genomen om te komen tot een nauwkeuriger begroting: de inspecties binnen de te onderhouden woningen zijn geïntensiveerd en vervroegd, waardoor de ramingen ten aanzien van het te vervangen deel van keukens en sanitair nauwkeuriger is. Ook is opdracht gegeven om de hoeveelheden te onderhouden bouwdelen te bepalen, zodat ook op dit punt een betere begroting gemaakt kan worden.

De overige bedrijfskosten zijn veel lager dan begroot. Dit komt voor een groot deel doordat we nu, in tegenstelling tot bij het opstellen van de begroting, verwachten de cumulatieve rentevordering op de certificaten van het WIF te zullen ontvangen. Hierdoor is de in het verleden gevormde voorziening in 2014 ten gunste van het resultaat gebracht. Ook meevallers in de heffingen bepalen een groot deel van het verschil ten opzichte van de begroting. Daarnaast stuurden we strak op onze kosten. Over de volle breedte van de organisatie hebben we kunnen bewerkstelligen dat de kosten veelal onder het niveau van de begrote bedragen uitkwamen. Dit gold bijvoorbeeld voor communicatiekosten, kosten ten behoeve van de verhuur van woningen, overige personeelskosten, schoonmaakkosten, en advieskosten.

Waardeveranderingen van activa

De oorzaken van de waardeveranderingen van activa in 2014 zijn in volgend overzicht weergegeven:

Tabel 19: Totaal waardeveranderingen

(Bedragen x € 1.000)	2014	Effect	2013	Effect
Waardemutaties sociaal vastgoed	20.896	G	-5.385	O
Waardemutaties commercieel vastgoed	8.907	G	1.529	G
Waardemutaties vastgoed bestemd voor verkoop	75	G	56	G
Boekwinst verkopen	2.043	G	3.195	G
Waardemutatie financiële vaste activa	-1.515	O	-1.500	O
Totaal waardeveranderingen	30.406	G	-2.105	O

G = gunstig resultaatteffect; O = ongunstig resultaatteffect

De waardestijging van ons sociaal vastgoed, gewaardeerd op bedrijfswaarde, is een direct gevolg van wijzigingen in de toegepaste parameters en uitgangspunten. De belangrijkste wijzigingen hierin zijn:

- een schattingswijziging van de restant levensduur van de complexen;
- inrekening van de toekomstig te betalen verhuurdersheffing.

7.3 Balansontwikkeling

De balansontwikkeling is als volgt:

Tabel 20: Balansontwikkeling (bedragen in € x 1.000)

Balansposten	31 december 2014	31 december 2013
Vastgoed	510.267	447.053
Vorraden	3.724	7.792
	513.991	454.845
Eigen vermogen	186.287	109.276
Voorzieningen	6.082	17.241
	192.369	126.517

Het eigen vermogen is in 2014 met circa € 77 miljoen toegenomen, voornamelijk (circa € 63 miljoen) als gevolg van de waardeverandering van ons sociaal en commercieel vastgoed. Hiervan is een afname van € 11 miljoen als gevolg van afschrijvingen en een toename van € 30 miljoen (zie tabel 19) via het resultaat verwerkt. Verder is een toename van € 44 miljoen rechtstreeks via het eigen vermogen verwerkt. De voorzieningen zijn afgenomen als gevolg van een afnemende ontwikkelportefeuille en de daarmee samenhangende te verantwoorden onrendabele toppen.

7.4 Treasury en financiering

Ons treasurystatuut en de daarin beschreven administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) bepalen de spelregels waarbinnen de treasury-activiteiten mogen worden uitgevoerd. Onderstaand een samenvatting van de belangrijkste taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van alle functionarissen in het treasuryproces.

Tabel 21: Functionarissen met een rol in het treasuryproces

	Treasury- statuut	Treasury jaarplan	Transacties onbeborgde financiering	Transacties	Liquiditeitenbeheer	Treasury- commissie
RvC	Keurt goed	Keurt goed	Keurt goed	Mandateert Directeur- Bestuurder	Mandateert Directeur- Bestuurder	
Directeur- Bestuurder	Legt voor aan RvC en stelt daarna vast	Legt voor aan RvC en stelt daarna vast	Stelt vast	Stelt vast	Stelt vast	
Controller	Adviseert en controleert	Adviseert en controleert	Adviseert en controleert	Adviseert en controleert	Controleert	Lid
Manager Bedrijfs- voering	Initieert en stelt voor	Initieert en stelt voor	Initieert, stelt op, voert uit en parafeert	Initieert, stelt voor en parafeert	Voert uit	Lid en voorzitter
Medewerker Bedrijfs- voering				Verzorgt administratieve vastlegging	Stelt minimaal eenmaal per vier maanden een liquiditeitsprognose op	Lid
Extern treasurer	Stelt (mede) op	Stelt (mede) op	Adviseert	Adviseert, stelt op en voert uit	Adviseert	Lid

Jaarlijks stellen we een treasuryjaarplan op, gebaseerd op de begroting en meerjarenbegroting. De hieruit voortvloeiende prognoses en bijbehorende risicoanalyses nemen we op in het treasuryjaarplan. Ook beschrijven we de belangrijkste treasury-acties. Indien de acties in ons treasuryjaarplan strijdig zijn met vigerende wet- en regelgeving, dan is het treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt.

Een belangrijke taak in het kader van de treasury is er voor te zorgen dat wij te allen tijde aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Als dat nodig is trekken we hiertoe leningen aan. Indien deze leningen bestemd zijn voor de financiering van DAEB-activiteiten is WSW-borging van deze leningen wenselijk. Het WSW stelt hiertoe ruimte beschikbaar middels het door haar gehanteerde borgingsplafond. De hoogte van het plafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi⁴-opgave, die wij eind januari bij CorpoData aanleveren. Deze dPi-opgave is gebaseerd op de door de RvC goedgekeurde begroting en de bijbehorende meerjarenraming.

Door goedkeuring van het treasuryjaarplan 2014 verstrekke de RvC mandaat aan de directeur-bestuurder om financiering ten behoeve van DAEB-activiteiten aan te trekken voor de jaren 2014 en 2015, tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

Onze financiële positie is goed en ontwikkelt zich volgens de begroting en meerjarenbegroting 2015-2019 als volgt (zie normen tabel 17):

Tabel 22: Financiële indicatoren

Financiële indicator	Realisatie 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019
ICR	2,20	1,84	2,13	2,39	2,33	2,32
DSCR	1,51	1,41	1,50	1,59	1,56	1,55
Loan to Value	60,0%	58,7%	57,1%	55,4%	54,1%	53,2%
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	33,4%	33,4%	35,0%	36,2%	36,9%	37,7%
Dekkingsratio	23,3%	22,3%	21,5%	20,6%	19,7%	18,9%

In 2014 kwam de treasurycommissie twee keer in haar volledige samenstelling bijeen. Daarbij was ook de externe treasuryadviseur aanwezig. Daarnaast hebben we op incidentele basis overleg gevoerd met onze externe adviseur. In de overleggen zijn alle in het treasuryjaarplan opgenomen actiepunten uitgebreid besproken en afgehandeld. De belangrijkste actiepunten waren:

- de jaarlijkse actualisatie van het treasurystatuut;
- opstellen en herijken van het treasuryjaarplan 2015;
- opstellen en uitvoeren van een plan van aanpak om de toezicht belemmerende bepalingen in derivatencontracten met Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) te elimineren;
- wijzigen van de financieringsovereenkomst krediet op de lopende rekening bij onze huisbankier BNG;
- overeenkomen van een opslagherziening op een roll-over lening bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB Bank), dan wel deze elders herfinancieren;
- (her)financieringsmogelijkheden onderzoeken, om de duration van de leningenportefeuille in lijn te brengen met de sector (rentelooptijd verhogen) en de gemiddelde vermogenskosten te verlagen;
- aanpassen / vullen van documentatie ten behoeve van rentederivaten, zodat voldaan wordt aan de eisen vanuit de EMIR (Europese richtlijn ten aanzien van rapportage en geschillenregeling).

7.4.1 Toezicht belemmerende bepalingen derivaten

Onze derivatencontracten met de BNG bevatten begin 2014 nog enkele toezicht belemmerende bepalingen. In de eerste maanden van 2014 stelden we een plan van aanpak op om deze voor eind 2014 op te heffen. Dit plan was in lijn met de sectorale aanpak. Conform de daarvoor geldende procedure hebben we het plan van aanpak vóór maart 2014 ingediend bij het CFV.

De in het plan omschreven strategie en aanpak leidde er toe dat wij in september 2014 een overeenkomst tot wijziging van de raamovereenkomst financiële derivaten met de BNG hebben getekend. In oktober ontvingen we van het CFV bericht dat zij ons dossier als afgehandeld beschouwt.

⁴ dPi: de Prospectieve informatie.

Onze derivatencontracten met de BNG kennen geen marktwaardeverrekeningsclausule. Hierdoor lopen we geen financiële en/of liquiditeitsrisico's en daarmee voldoen we aan de nieuwe beleidsrichtlijn van het Ministerie van BZK. Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van de marktwaarde van onze derivatenportefeuille:

Tabel 23: Ontwikkeling marktwaarde derivaten BNG 2014 (bedragen in €)

Hoofdsom	Looptijd	Vaste rente	Marktwaarde	
			31-12-2014	31-12-2013
15.000.000	03-02-2008 t/m 03-02-2016	4,597%	-1.364.495	-1.881.953
15.000.000	03-09-2008 t/m 03-09-2017	4,670%	-2.053.159	-2.261.608
10.000.000	04-05-2009 t/m 03-05-2014	4,190%	afgelost	-408.281
40.000.000			-3.417.654	-4.551.842

7.4.2 European Market Infrastructure Regulation (EMIR)

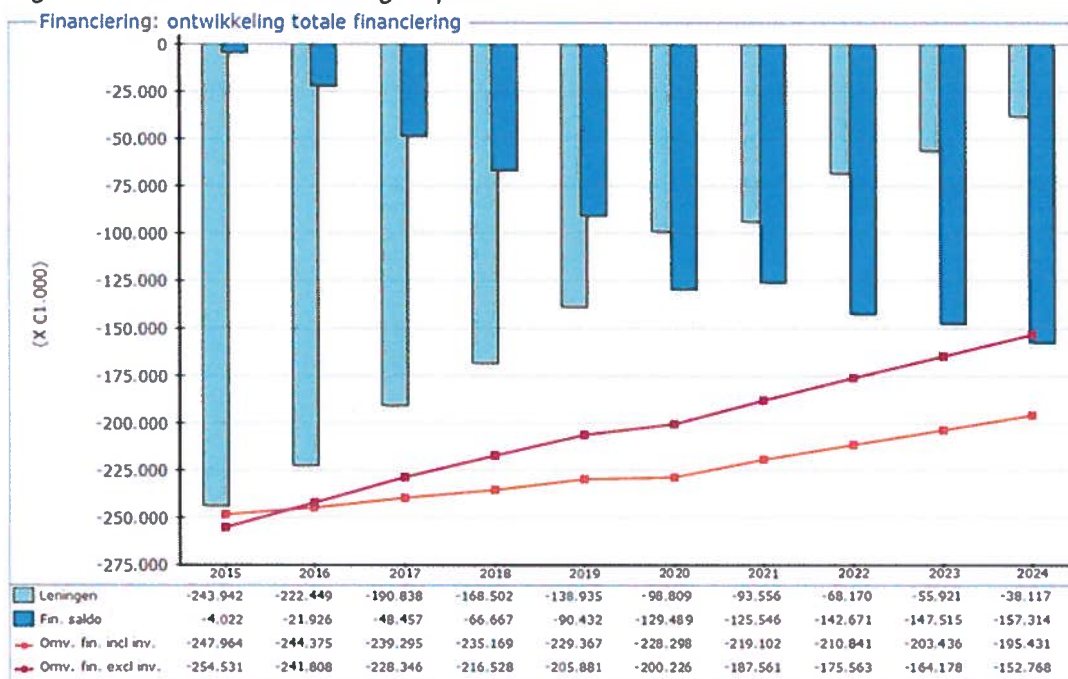
Op 15 maart 2013 is een Europese verordening betreffende derivaten van kracht geworden: European Market Infrastructure Regulation (EMIR). De doelstelling van de EMIR is het verkrijgen van inzicht in de (omvang van de) handel in niet-beursgenoteerde (over the counter) derivaten binnen Europa. EMIR onderscheidt drie categorieën op basis van drempelbedragen per derivaatsoort, waarvoor aparte regelgeving geldt: FC (Financial Counterparty), NFC+ (Non-Financial Counterparty plus) en NFC-. Wij vallen in de lichtste categorie, NFC-, omdat we slechts rentederivaten bezitten met als doel het renterisico af te dekken, waarbij we onder het drempelbedrag van € 3 miljard blijven. Er zijn geen posities geschreven.

In 2014 hebben wij een hiervoor benodigd Legal Entity Identifier (LEI) nummer bij de Kamer van Koophandel aangevraagd en gekregen. Daarnaast hebben wij afspraken vastgelegd met onze bank, waarin de jaarlijkse reconciliatie (afstemming van modaliteiten van de lopende transacties en melding) en een geschillenregeling (dispuutresolutie) geregeld zijn.

7.4.3 Netto vreemd vermogenpositie

In onderstaande grafiek is het verwachte verloop van onze netto vreemd vermogenpositie te zien. Deze is opgebouwd uit de bestaande leningenportefeuille (lichtblauwe balken) en de cumulatieve financieringsbehoefte (donkerblauwe balken).

Figuur 14: Netto vreemd vermogenspositie



bron: treasuryrapportage 27 februari 2015

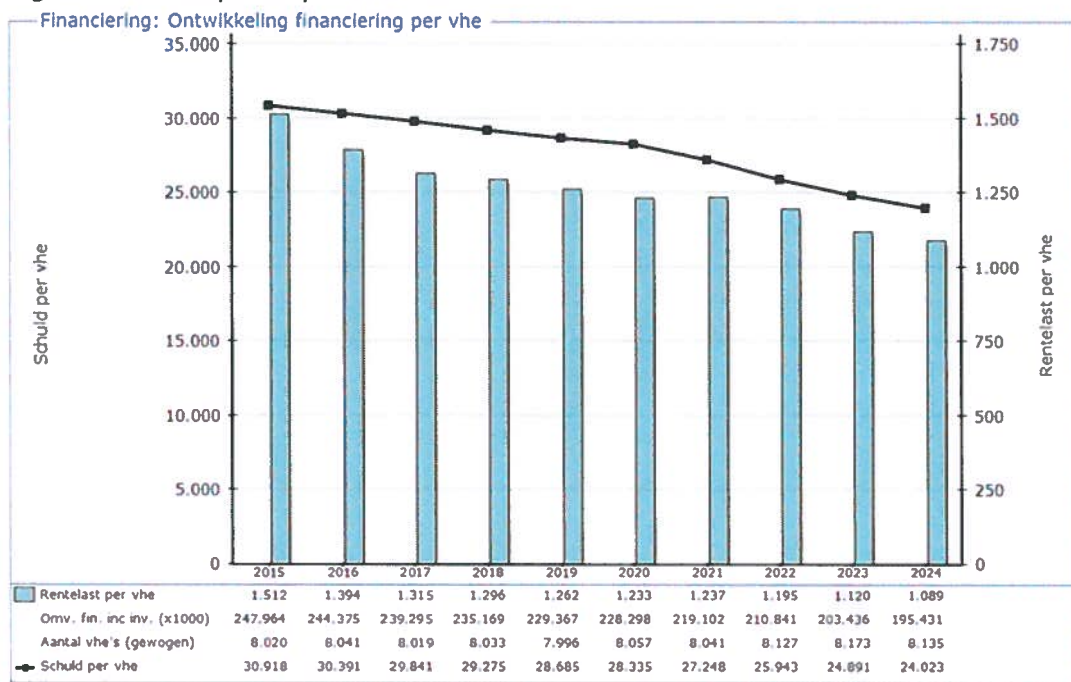
Onder investeringen worden ook desinvesteringen in dat jaar begrepen.

Ultimo 2014 bedraagt onze totale geborgde leningenportefeuille € 267,2 miljoen. In de periode 2015 – 2024 is ons exploitatieoverschot niet voldoende om zowel onze netto investeringen te dekken, als de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen (totale financieringsbehoefte). Dit wordt veroorzaakt door de van oudsher relatief korte looptijd van de leningenportefeuille en dus forse aflossingen. Ondanks de additionele financieringsbehoefte neemt de verwachte vreemd vermogenspositie af tot € 195,4 miljoen ultimo 2024. Cumulatieve aflossingen overstijgen dus ruim de herfinanciering.

7.4.4 Schuldpositie per verhuureenheid

Door de omvang van onze verwachte netto vreemd vermogenspositie (inclusief investeringskasstromen) af te zetten tegen het aantal (gewogen) verhuureenheden, wordt inzichtelijk hoe onze schuldpositie per verhuureenheid zich ontwikkelt (zwarte lijn in onderstaande grafiek). De blauwe kolommen laten zien hoe hoog onze rentelast per verhuureenheid uitvalt.

Figuur 15: Schuldpositie per verhuureenheid



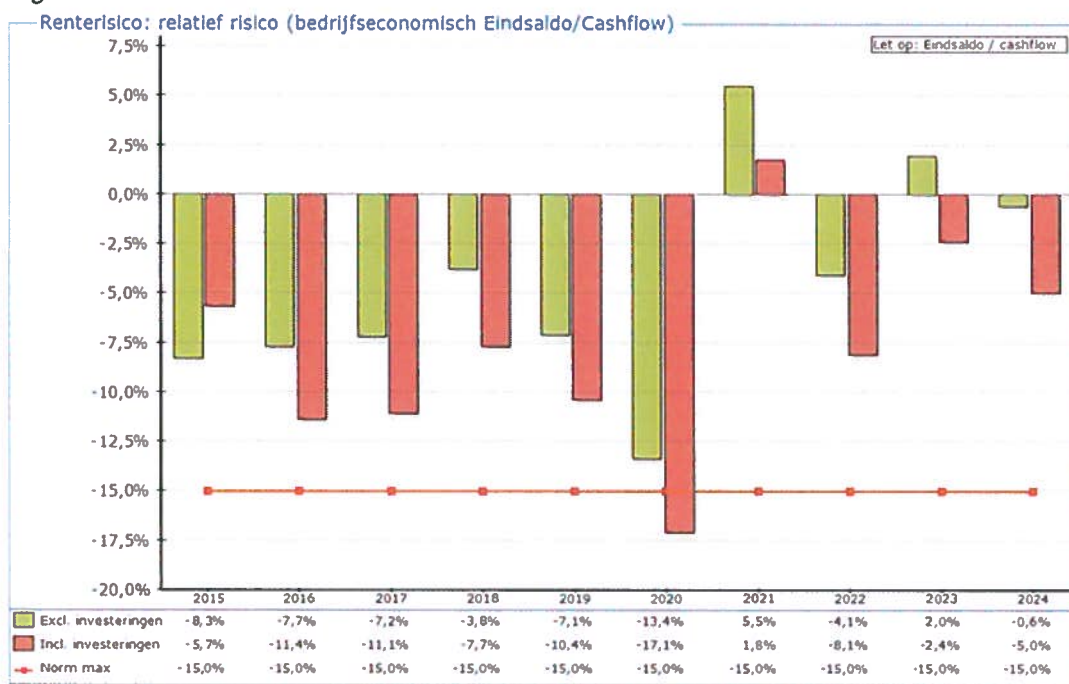
bron: treasuryrapportage 27 februari 2015

De financiering per verhuureenheid (vhe) op basis van de totale geborgde leningenportefeuille bedraagt per eind 2014 € 32.180 en neemt af tot € 24.023 ultimo 2024. Hoewel het WSW hier geen formeel beleid op geformuleerd heeft, beschouwt zij een schuld per vhe van meer dan € 40.000 als (te) hoog. Onze financiering per vhe ligt hier gedurende de gehele prognoseperiode ruim onder.

7.4.5 Renterisico

Het absolute renterisico in een jaar is het bedrag van de leningenportefeuille dat in dat jaar moet worden gefinancierd. Door het absolute risicobedrag af te zetten tegen de omvang van de verwachte netto vreemd vermogenspositie wordt het relatieve (bedrijfseconomische) renterisico verkregen. Wij hebben hiervoor een norm van 15% van de leningenportefeuille opgenomen in ons treasurystatuut. Onderstaande figuur geeft het verloop van ons renterisico weer. Vanwege de relatief grote onzekerheid in de (des)investeringskasstromen, wordt dit risico inclusief (rode balken) en exclusief (groene balken) deze kasstromen weergegeven.

Figuur 16: Renterisico



bron: treasuryrapportage 27 februari 2015

In 2020 wordt de norm uit het treasurystatuut (15%) overschreden met een relatief renterisico van 17,1%. Om binnen onze norm te komen dient voor circa € 4,8 miljoen aan maatregelen genomen te worden. Dat is echter momenteel nog niet mogelijk. Het WSW hanteert sinds 2014 een maximale forward periode van 6 maanden. Aangezien wordt (nogmaals) dat de overschrijding van het relatieve risico uitsluitend wordt veroorzaakt door de begrote, nog onzekere, investeringen voor dat jaar.

7.4.6 Liquiditeitspositie

Wij bewaken de financieringsbehoefte die voorkomt uit onze operationele, investerings- en financieringskasstromen. Ons liquiditeitsbeheer is erop gericht om de rekening-courantfaciliteit (eind 2014 € 4 miljoen) zo min mogelijk aan te spreken. Deze faciliteit zien wij als buffer voor het opvangen van onvoorziene uitgaven. De schommelingen in onze liquiditeitsbehoefte dekken wij bij voorkeur af met roll-over leningen. Aan de hand van de maandelijks bijgestelde liquiditeitsprognoses besluiten wij geld op te nemen of terug te plaatsen op de (variabele) roll-over leningen.

7.5 Fiscaliteit

Horizontaal toezicht

In 2010 zijn wij samen met de Belastingdienst het traject horizontaal toezicht ingegaan. Dat heeft in februari 2011 geleid tot het ondertekenen van het convenant 'Horizontaal toezicht'. In dat convenant hebben wij afgesproken met elkaar samen te werken op basis van begrip, transparantie en vertrouwen. Wij willen onze fiscale risico's beheersen. Dit bereiken we door continu aandacht te geven aan een adequaat systeem van interne beheersing, interne controle en externe controles.

De Belastingdienst houdt toezicht op ons op basis van een strategisch behandelplan. Dit plan bevat informatie over ons klantbeeld en een analyse daarvan. De Belastingdienst bouwt ons beeld op uit basisgegevens en informatie over transparantie, fiscale beheersing en fiscale strategie. Op basis van

de klantbeeldanalyse bepaalt de Belastingdienst de vorm, intensiteit en prioriteit van de toezichtwerkzaamheden. Deze staan ook beschreven in het strategisch behandelplan.

Eind september 2014 en begin januari 2015 hebben we overleg gevoerd met de Belastingdienst over het strategisch behandelplan. De Belastingdienst schrijft hierin dat de ervaringen met ons op het gebied van transparantie en overleg positief zijn. Ook is onze fiscale beheersing verbeterd.

De Belastingdienst geeft aan dat ze geen aanvullende werkzaamheden zal verrichten ten aanzien van de ingediende aangiften. Wel wil ze het klantbeeld actueel houden door het voeren van een jaarlijks bedrijfsgesprek. Hierbij komen minimaal de volgende onderwerpen aan de orde:

- evaluatie van het convenant;
- vooroverleg;
- actualiteiten met betrekking tot de omzetbelasting, loonheffing en vennootschapsbelasting, waarbij het accent op de omzetbelasting zal liggen.

Over enkele jaren zal de Belastingdienst de werkkostenregeling voor de loonheffing beoordelen.

Taxplanning

In het kader van het beheersen van en inzicht hebben in onze fiscale kansen, risico's en strategie willen wij onze meerjarenpositie ten aanzien van de vennootschapsbelasting zorgvuldig blijven volgen. De afgelopen jaren hebben wij een te verrekenen fiscaal verlies opgebouwd. De komende jaren zal dit verlies bij ongewijzigd beleid snel afnemen. We zullen onderzoeken hoe we, mede met behulp van taxplanning, binnen de fiscale mogelijkheden maximaal invulling kunnen blijven geven aan onze volkshuisvestelijke opgave.

7.6 Risicomanagement

In 2011 hebben we risicomanagement geïmplementeerd in onze organisatie. In ons risicomanagement brengen we enerzijds in kaart welke risico's zich kunnen voordoen, waardoor we doelen uit ons ondernemingsplan mogelijk niet halen. Daarnaast brengen we financiële risico's in beeld. Ook benoemen (en implementeren) we beheersmaatregelen.

Sinds de implementatie zijn we ieder jaar gegroeid in de uitvoering. In 2014 hebben we onder andere met de RvC strategische en kernrisico's benoemd.

Grotere risico's op de korte en middellange termijn zijn onder andere:

- politieke en/of sectorale ontwikkelingen die leiden tot een hogere afdracht of lagere huren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hogere saneringsheffing ten behoeve van collega corporaties of huurverlaging om de aanspraak op huurtoeslag te verlagen;
- onze grote terugkoopverplichting van woningen die we onder Koopgarant voorwaarden verkocht hebben. Indien veel kopers hun woning voor terugkoop aanbieden, heeft dat gevolgen voor onze liquiditeiten. In 2014 hebben we dit onderkend en zijn we gestopt met onze Koopgarant verkopen. In de tweede helft van 2014 zien we de terugkoopportefeuille al licht afnemen als gevolg van dit besluit. Desalniettemin hebben we bij onze begroting een scenario doorgerekend waarin we veel woningen moeten terugkopen. In dit scenario bleven we voldoen aan onze interne en externe normen;
- renterisico als gevolg van het feit dat we de komende 10 jaar veel moeten herfinancieren. Indien de rente (fors) stijgt tot boven onze huidige gemiddelde rentevoet, zullen de rentekosten toenemen, waardoor onze operationele kasstroom onder druk komt te staan. De grote herfinancieringsopgave leidt naar verwachting niet tot een financieringsrisico, omdat deze geborgd kan plaatsvinden.

7.7 Mededeling omtrent verwachte gang van zaken

Woningwet

De Tweede Kamer steunt de uitwerking van de herziene Woningwet. Wel heeft de Kamer zorgen over de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties en hebben Kamerleden nog een aantal verzoeken, onder

meer om de norm voor passend toewijzen versneld in te voeren. Minister Blok is echter voorstander van een overgangstermijn en geeft aan daarvoor genoeg tijd te geven. De belangrijkste thema's van de herziene wet zijn:

- werkdomein woningcorporaties
- scheiding of splitsing van DAEB- en niet-DAEB-tak
- passend toewijzen
- governance en intern toezicht
- verslaglegging en financiële transparantie
- extern toezicht en sanering
- rol gemeenten
- rol huurders
- woningmarktgebieden

Complexgewijze verkoop

Wij willen met ons woningbezit ook in de toekomst aansluiten op de vraag naar betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen. Aangezien de opbrengsten uit individuele woningverkoop verder teruglopen, willen wij liquide middelen genereren door complexgewijs te verkopen. Met het vrijmaken van deze middelen kunnen wij onze vermogenspositie versterken en daarmee duurzaam blijven investeren in ons sociale segment. In het najaar 2014 is de verkoop van 136 woningen en vijf garages overeengekomen met een kopende partij. Het formele traject van goedkeuring en bezwaarprocedure wordt in het voorjaar 2015 afgerond waardoor de overdracht in februari 2015 kan plaatsvinden.

Gelderse Investeringsimpuls

De Gelderse Investeringsimpuls biedt ons een goede gelegenheid om ons energetisch investeringsplan met een relatief geringe eigen bijdrage te kunnen realiseren. De uitvoering en afronding van de ingediende plannen zullen in 2015 de nodige inspanningen vergen.

Integrale review WSW

Het WSW bepaalt onze risico-classificatie op basis van financieel risico en bedrijfsrisico. Het financieel risico wordt bepaald op basis van de financiële ratio's die uit de prospectieve informatie (dPi) en verantwoordingsinformatie (dVi) voortkomen. Daarnaast voert het WSW integrale reviews uit van de corporaties, gericht op het beoordelen van het bedrijfsrisico. Hierbij staan 24 businessvragen centraal. Het WSW wil de integrale review van De Goede Woning in het voorjaar 2015 uitvoeren. Op basis van deze uitkomsten zal ons nieuwe borgingsplafond in de zomer van 2015 worden vastgesteld.

Strategisch voorraadbeleid

Begin 2015 zitten wij in de afrondende fase van de herijking van ons vastgoedbeleid. Op operationeel niveau worden voor ieder complex 5 waarden gemeten. De woning-, volkshuisvestelijke, financiële, technische en energetische waarde. Dit geeft ons inzicht in de bijdrage die elk complex levert aan onze doelportefeuille. Na het vaststellen van de vastgoedstrategie in het voorjaar 2015 vertalen we deze in ons investerings- en desinvesteringsprogramma. Ook vormt het de basis voor de kaderbrief voor de begroting 2016-2020.

Beleidsregels verantwoord beleggen

In februari 2015 zijn de beleidsregels verantwoord beleggen gepubliceerd. Dit betekent dat wij vanaf deze datum aan deze beleidsregels moeten voldoen. Het doel van deze beleidsregels is dat toegelaten instellingen middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met mogelijke risico's die op (solide) beleggingen worden gelopen. Deze regels zorgen ervoor dat corporaties geen risicovolle beleggingen (meer) hebben en niet bankieren, het zogenaamde (near)bankingactiviteiten.

Wij zullen conform de gestelde procedure voor 1 juli 2015 de vereiste bestuursverklaring aan het CFV opsturen. Hiermee verklaren wij te voldoen aan de beleidsregels verantwoord beleggen en dat wij ons treasurystatuut nader afstemmen op deze beleidsregels.



Kengetallen

8 Kengetallen

Tabel 24: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2010	2011	2012	2013	2014
1. Woningen / woongebouwen	7.997	8.065	8.020	7.927	7.895
2. Garages / parkeerplaatsen	451	707	716	718	721
3. Verzorgingsplaatsen woon-zorgcentra	66	66	66	66	66
4. Overige verhuureenheden	70	141	141	142	143
Totaal	8.584	8.979	8.943	8.853	8.825
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	91.456	93.245	99.442	100.136	100.135
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning*	171.614	165.642	161.750	151.978	137.076
Aantal woonwagens	21	30	28	28	28
Aantal standplaatsen	72	87	85	85	85
Aantal werkterreinen	19	18	18	18	18

* Stand 1 januari

Tabel 25: Mutaties in het woningbezit

Mutaties in het woningbezit	2010	2011	2012	2013	2014
1. Aantal opgeleverd	157	166	50	0	6
2. Aantal gesimplexeerd	0	-1	0	-2	-5
3. Aantal verkocht	-112	-98	-72	-65	-27
4. Aantal gesloopt	-97	0	0	0	-12
5. Aantal aangekocht / teruggekocht	0	0	5	2	20
6. Overig	-2	1	-28	-28	-14

Tabel 26: Aantal woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal woningen naar huurprijsklasse	2010	2011	2012	2013	2014
1. Goedkope woningen	1.141	1.065	926	787	789
2. Betaalbare woningen	5.958	5.758	5.531	5.157	4.909
3. Dure woningen	898	1.242	1.563	1.983	2.197

Tabel 27: Kwaliteit van de woningen

Kwaliteit	2010	2011	2012	2013	2014
1. Aantal reparatieopdrachten per woning exclusief CV en Lift	1,20	1,18	1,25	1,25	1,28
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	1.482	1.645	3.839	2.257	2.751
3. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	351	405	695	453	539
4. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	582	689	938	548	728
5. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	933	1.094	1.633	1.000	1.267

Tabel 28: Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	2010	2011	2012	2013	2014
1. Mutatiegraad excl. opleveringen nieuwbouw	6,1	7,8	8,1	8,3	9,9
2. Mutatiegraad incl. opleveringen nieuwbouw	7,9	9,9	8,8	8,4	10,2
3. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	5.235	5.421	5.634	5.904	6.120
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,7	0,6	0,6	0,7	7,9
5. Huurderving in % jaarhuur (excl projectontwikkeling)	1,40	2,28	2,17	1,50	1,28

Tabel 29: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2010	2011	2012	2013	2014
1. Solvabiliteit	11,58	14,52			
2. Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	39,11	36,64	30,46	23,22	35,10
3. Liquiditeit	0,87	0,32	0,73	0,82	0,66
4. Rentabiliteit eigen vermogen	106,6%	24,1%	-19,0%	0,1%	22,7%
5. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	4,63	4,63	3,93	3,87	4,08
6. Rentabiliteit totaal vermogen	11,25%	6,17%	-4,01%	3,66%	9,57%
7. Interne financiering per woning	5.340	7.945	21.176	14.744	23.222
8. Externe financiering per woning	38.761	37.076	38.785	37.175	34.958
9. Cash-flow per woning	2.789	2.777	2.570	3.349	2.940

Tabel 30: Balans en winst- en verliesrekening

Balans en winst- en verliesrekening	2010	2011	2012	2013	2014
1. Eigen vermogen per woning	5.966	7.537	20.233	13.671	23.400
2. Totaal opbrengsten per woning*	7.035	7.241	6.655	6.839	6.904
3. Bedrijfslasten per woning (incl. overige waardeveranderingen MVA)	1.933	4.281	8.913	5.214	2.394
4. Bedrijfslasten per woning (excl. overige waardeveranderingen MVA)	3.670	4.053	5.204	4.541	5.019
5. Jaarresultaat per woning	4.150	1.621	-4.629	24	4.206

* incl. resultaat verkoop woningen

Tabel 31: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2010	2011	2012	2013	2014
1. Aantal fte (excl. detachering)	95,0	91,5	90,0	85,8	79,7
2. Aantal personeelsleden	106	102	101	97	90
3. Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen	11,8	11,3	11,1	10,7	10,0
4. Werkelijk aantal personeelsleden per 1000 woningen	13,1	12,5	12,5	12,1	11,3



Verslag Raad van Commissarissen

9 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

9.1 Jaarbericht

De RvC is in 2014 negen maal bijeen geweest in vrijwel volledige bezetting.

Elke avond werd er geopend met een persoonlijk verhaal (storytelling) van een van de leden. Dit geeft verdieping aan het contact en verhoogt de sfeer, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van besluitvorming. Ook is de aanwezige expertise van de leden ruimer ingezet. Zo hebben wij een financieel college gekregen van de heer Boon en een historisch overzicht van de corporatiewereld door de heer Van Wijk.

Het jaar stond in het teken van wisseling van de wacht. De heer Boon heeft zich voorbereid op het voorzitterschap en dat in september overgenomen van mevrouw Van der Tas. Wij hebben een feestelijk afscheid van mevrouw Van der Tas mogen vieren, geheel in het teken van haar werkzame jaren bij ons. Het thema van het middaggedeelte van het afscheid bestond uit een inhoudelijke verkenning, het nieuwe ondernemingsplan en een werkbezoek aan de Vogelbuurt. Een wijk die totaal wordt vernieuwd. Dit heeft ons, samen met de huurdersbelangenvereniging, veel kennis van zaken opgeleverd en een mooie uitwisseling met het gedreven aannemersbedrijf. Eind september is de heer Arends toegetreden als lid van de RvC.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden onder leiding van mevrouw Lammerse. Het accent heeft gelegen op de toegevoegde waarde van de RvC. Dit thema is voor het komende jaar ook houdbaar, omdat maatschappelijke legitimatie van de corporatie ons allen meer dan bezighoudt.

Het ondernemingsplan is geëvalueerd en in een geheel nieuw jasje, passend bij nieuwe wet- en regelgeving vormgegeven. Goed (en betaalbaar) wonen is het credo.

De visitatie is in samenwerking met de lokale corporaties vormgegeven en uitgevoerd (terugkoppeling begin 2015).

Ook dit jaar zijn er tijdens de bijeenkomsten medewerkers uit de organisatie aanwezig geweest om bepaalde thema's uit te diepen. Zoals bijvoorbeeld het ondernemingsplan 2015- 2019 en belangrijke projecten. Daarnaast is ook de wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer N. Stukker, te gast geweest en hebben wij de opgave voor de stad Apeldoorn besproken.

De twee RvC-leden, benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging, en het RvC-lid op voordracht van de ondernemingsraad (OR) hebben in 2014 contact onderhouden met respectievelijk de vereniging en de OR.

De voorbereiding op het 100 jarig jubileum had ook onze aandacht. Wij zijn verheugd dat de focus vooral ligt op het betrekken van de bewoners en andere stakeholders bij de festiviteiten.

De financiële commissie is eind september uitgebreid met de heer M. Arends en is 5 maal bijeen geweest en heeft de volgende zaken voorbereid voor de RvC bijeenkomsten:

- de bestuursverslagen
- complexgewijze verkoop
- prestatieafspraken met de gemeente
- verhuurdersheffing
- risicomanagement
- treasurystatuut en treasuryjaarplan
- meerjarenbegroting en ratio's 2015-2019
- managementletter in aanwezigheid van de accountant
- evaluatie van het werk van de accountant

9.2 Besluitenlijst RvC

Besluitenlijst RvC vergadering 10 maart 2014

1. Vaststelling opleidingsplan.
2. Koopgarant. Akkoord met benodigde bijsturing/actie.
3. Vaststelling verslag 4 februari 2014 (V.14-011)
4. Evaluatie 2015 laten begeleiden door extern adviseur.
5. Beloning directeur/bestuurder.
De Directeur-bestuurder zal gebruik maken van de overgangsregeling en binnen de afgesproken termijn het salaris afbouwen.
6. Beloning RvC.
De RvC zal gebruik maken van de overgangsregeling. De nieuwe commissarissen worden wel conform het nieuwe regime beloond.

Besluitenlijst RvC vergadering 7 april 2014

1. Vaststelling verslag 10 maart 2014 (V.14-021).

Besluitenlijst RvC vergadering 7 mei 2014

1. Visitatie. Drie bureaus worden uitgenodigd en de bestuurders zullen deelnemen aan de selectiecommissie.
2. Vacature voorzitter. Procedure wordt begin 2015 voortgezet.
3. Vaststelling verkoopbeleid (N.14-016a).
4. Vaststelling bestuursverslag 1^e kwartaal 2014. Wordt gezonden naar CFV.
5. Voorbereiding zelfevaluatie. Akkoord met voorgestelde richting.
6. Akkoord met ronde door de stad op de fiets na de zomer in combinatie met afscheid voorzitter.

Besluitenlijst RvC vergadering 26 mei 2014

1. Akkoord met uitstel teruggang naar 5 leden RvC (tot 2016).
2. Décharge bestuurder over 2013 BV Projectontwikkeling.
3. Vaststelling verslagen d.d. 7 april 2014 (V.14-026) en 7 mei 2014 (V.14-034).
4. Akkoord met accountantsverslag. Na de zomer focussen op risicomanagement.
5. Goedkeuring conceptversie jaarrekening 2013.
6. Onder voorbehoud tekstuele wijzigingen goedkeuring jaarverslag 2013.
7. Mevrouw K. Walter wordt décharge verleend voor het door haar in 2013 gevoerde beleid.
8. Akkoord met geactualiseerd investeringsstatuut (N.14-026 en N. 14-026a).

Besluitenlijst RvC vergadering (evaluatie) 23 juni 2014

1. Vaststelling reglement selectie- en remuneratiecommissie (N.14-040).
2. Vaststelling inwerkprogramma Raad van Commissarissen (N.14-046).

Besluitenlijst RvC vergadering 23 september 2014

1. Benoeming M. Arends tot lid van de RvC.
Aanvullend wordt formeel bekrachtigd:
1.1. dat de heer R. Boon de functie van voorzitter per 23-9-2014 vervult
1.2. dat mevrouw I. Lammerse de functie van vice-voorzitter per 23-9-2014 vervult
2. Vaststelling verslag d.d. 26 mei 2014 (V.14-041).
3. Goedkeuring bestuursrapportage, 2e kwartaal 2014.
4. Goedkeuring voorgenomen besluit complexgewijze verkoop 136 woningen en 5 garages.
5. Besloten wordt de RvC vergaderingen voortaan te beginnen om 18.00 uur.

Besluitenlijst RvC vergadering 13 oktober 2014

Tijdens deze vergadering zijn diverse zaken besproken, die niet om een besluit vroegen.

Besluitenlijst RvC vergadering 18 november 2014

1. Vaststelling verslag 23 september 2014 (V.14-058).
2. Vaststelling verslag 13 oktober 2014 (V.14-059).
3. Goedkeuring bestuursverslag 3e kwartaal 2014.
4. Goedkeuring financiële vertaling voorgenomen plannen/activiteiten, zoals opgenomen in begroting 2015-2019.
5. Vaststelling vergaderschema 2015.

Besluitenlijst RvC vergadering 17 december 2014

1. Vaststelling verslag 18 november 2014 (V.14-070).
2. Goedkeuring ondernemingsplan 2015-2019.
3. Goedkeuring jaarplan 2015.
4. Goedkeuring begroting 2015-2019 (na actualiseren is RvC per mail akkoord gegaan).
5. Goedkeuring treasurystatuut en treasury jaarplan.

9.3 Overzicht Raad van Commissarissen

<i>Naam:</i>	<i>Mw. M.A.J. van der Tas (1958)</i>
Functie RvC:	Voorzitter
Profiel:	Algemeen en Volkshuisvesting
In functie sinds:	11 september 2006
Herbenoemd per:	11 september 2010
Afgetreden op:	11 september 2014
Vergoeding 2014:	€ 12.161 (incl. btw)
Hoofdfunctie:	Burgemeester Steenwijkerland
	Vennoot Task 4 You
Relevante nevenfuncties:	Lid R.v.T. van Vèrian
	Bestuurslid Cultuurfonds BNG
Relevante cursussen/seminars:	Aedes corporatiedag
	PwC 'Werkgeversdag Raad van Commissarissen'

<i>Naam:</i>	<i>Dhr. mr. A.R. Boon (1960)</i>
Functie RvC:	Voorzitter (vanaf 23-9-2014)
	Vice-voorzitter (tot 23-9-2014)
	Voorzitter Financiële commissie (tot 23-9-2014)
Profiel:	Financiële en Fiscaal-juridische zaken
In functie sinds:	20 november 2007
Herbenoemd per:	20 november 2011
Aftredend per:	20 november 2015
Vergoeding 2014:	€ 12.100 (incl. btw)
Hoofdfunctie:	Belastingadviseur / partner Boon accountants belastingadviseurs B.V.
Relevante nevenfuncties:	Lid RvC 'Top Bakkers holding' B.V.
Relevante cursussen/seminars:	Seminar 'Herzieningswet Woningcorporaties'

- Naam:* Mw. drs. I. Lammerse (1962)
- Functie RvC:* Lid op voordracht ondernemingsraad
Vice-voorzitter (vanaf 23-9-2014)
- Profiel:* HRM
- In functie sinds:* 2 juni 2008
- Herbenoemd per:* 2 juni 2012
- Aftredend per:* 2 juni 2016
- Vergoeding 2014:* € 10.890 (incl. btw)
- Hoofdfunctie:* Directeur HRM Saxion
- Relevante nevenfuncties:* Lid R.v.T. Stichting PCBO te Apeldoorn
- Relevante cursussen/seminars:* Masterclass 'Veranderkunde'
-
- Naam:* Dhr. mr. C. Karharman (1975)
- Functie RvC:* Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging
Voorzitter Financiële commissie (vanaf 23-9-2014)
Lid Financiële commissie (tot 23-9-2014)
- Profiel:* Juridische zaken
- In functie sinds:* 9 december 2009
- Herbenoemd per:* 9 december 2013
- Aftredend per:* 9 december 2017
- Vergoeding 2014:* € 10.890 (incl. btw)
- Hoofdfunctie:* Advocaat
- Relevante nevenfuncties:* Lid R.v.T. 'Travers'
Lid ontslagadviescommissie UWV
Lid RvC 'De Goede Woning Apeldoorn projectontwikkeling' bv
- Relevante cursussen/seminars:* Aedes corporatiedag
Diverse bijeenkomsten over relevante juridische ontwikkelingen
-
- Naam:* Dhr. ir. J.J.B. van Wijk (1948)
- Functie RvC:* Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging
- Profiel:* Vastgoed en Volkshuisvesting, Leefbaarheid
- In functie sinds:* 20 november 2007
- Herbenoemd:* 20 november 2011
- Aftredend per:* 20 november 2015
- Vergoeding 2014:* € 10.890 (incl. btw)
- Hoofdfunctie:* Eigenaar adviesbureau interim-management en coaching
- Relevante nevenfuncties:* Lid RvC 'De Goede Woning Apeldoorn projectontwikkeling' bv
- Relevante cursussen/seminars:* VTW 'Dag van de Toezichtorganisaties'
VTW-bijeenkomst 'Parlementaire Enquête Woningcorporaties'
PwC-seminar 'Actualiteiten woningcorporaties'
VTW-seminar 'PEW en de Novelle'
Aedes 'Herziening Woningwet'
VTW/VNG-dag 'De RvC en de gemeente'
VTW inspiratiegroep, 3 bijeenkomsten

<i>Naam:</i>	<i>Mw. L. Keppel (1954)</i>
<i>Functie RvC:</i>	Lid Lid Financiële commissie
<i>Profiel:</i>	Leefbaarheid
<i>In functie sinds:</i>	4 april 2011
<i>Herbenoembaar per:</i>	4 april 2015
<i>Aftredend per:</i>	4 april 2019
<i>Vergoeding 2014:</i>	€ 10.890 (incl. btw)
<i>Hoofdfunctie:</i>	Leidinggevende Riwis GGZ Welzijn en zorg
<i>Relevante nevenfuncties:</i>	Vice-voorzitter R.v.T. zorginstelling 'Het Baken' Bestuurslid stichting 'Present Nederland'.
<i>Relevante cursussen/seminars:</i>	Leergang 'Excellent leiderschap' afgerond Leergang 'Veranderkunde' College 'Morele dilemma's in maatschappelijke organisaties' Kopgroep Community Of Practice 'Vernieuwend toezicht NVTZ'
<i>Naam:</i>	<i>Dhr. drs. M.V.M. Arends RA RC (1971)</i>
<i>Functie RvC:</i>	Lid Lid Financiële commissie (vanaf 23 september 2014)
<i>Profiel:</i>	Financiën en Control
<i>In functie sinds:</i>	23 september 2014
<i>Herbenoembaar per:</i>	23 september 2018
<i>Aftredend per:</i>	23 september 2022
<i>Vergoeding 2014:</i>	€ 2.246 (incl. btw)
<i>Hoofdfunctie:</i>	Senior Audit Manager, Rabo Vastgoedgroep
<i>Relevante nevenfuncties:</i>	Voorzitter bestuur 'Stichting Koepel Sport, Welzijn en Cultuur'
<i>Relevante cursussen/seminars:</i>	Masterclass 'Gedrag en Drijfveren' Masterclass 'Tone at the Top' Masterclass 'Corporate Governance 3.0'

Op basis van de verstrekte informatie heeft de RvC vastgesteld dat geen van de leden in 2014 nevenfuncties had, of handelde, in strijd met de van toepassing zijnde bepalingen uit de Governance Code. Ook was er geen sprake van het hebben van een arbeidsverhouding met De Goede Woning en/of andere financiële verplichtingen dan de vergoedingen, zoals in dit verslag genoemd.

Apeldoorn, 29 mei 2015
De raad van commissarissen van De Goede Woning

Dhr. Mr. A.R. Boon

Mw. Drs. I. Lammerse

Dhr. Mr. E. Karharman

Mw. L. Keppel

Dhr. Ir. J.J.B. van Wijk

Dhr. M.V.M. Arends

Jaarrekening

Inhoudsopgave Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2014	71
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	74
Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2014.....	75
Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.....	76
Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva.....	78
Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	87
Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	91
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014.....	92
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	111
Enkelvoudige balans per 31 december 2014	118
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014.....	121
Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening.....	122
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014	123
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014	126
Overige toelichtingen	127
Ondertekening	128



Jaarrekening

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(voor winstbestemming)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Sociaal vastgoed in exploitatie	380.504.675		328.581.212	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.374.759		145.277	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.384.524		1.399.714	
		385.263.958		330.126.203
Vastgoedbeleggingen (2)				
Commercieel vastgoed in exploitatie	60.834.783		55.769.636	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		80.000	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.168.573		61.077.802	
		125.003.356		116.927.438
Financiële vaste activa (3)				
Andere deelnemingen	1.070		16.070	
Latente belastingvordering(en)	11.742.558		9.612.568	
Leningen u/g	226.606		226.606	
Overige effecten	-		1.500.000	
		11.970.234		11.355.244
Som der vaste activa		522.237.548		458.408.885
Vlottende activa				
Voorraden (4)				
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.100.145		7.214.760	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	485.000		485.000	
Overige voorraden	138.503		92.263	
		3.723.648		7.792.023
Vorderingen (5)				
Huurdebiteuren	718.185		660.347	
Transporteren		718.185		660.347

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
Transport		718.185		660.347
Gemeenten	9.061		1.312	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.059.933		1.004.876	
Overige vorderingen	676.325		2.705.724	
Overlopende activa	1.232.741		6.882	
		3.696.245		4.379.141
Liquide middelen (6)		1.115.709		7.690
Som der vlottende activa		8.535.602		12.178.854

Totaal activa530.773.150470.587.739

		31 december 2014		31 december 2013	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(7)		186.287.232		109.276.459
Voorzieningen	(8)				
Onrendabele investeringen en herstructurerings			6.081.983		17.240.959
Langlopende schulden	(9)				
Schulden/leningen kredietinstellingen		235.942.052		250.192.722	
Verplichtingen inzake onroerende zaken					
VOV		66.187.761		64.172.719	
Waarborgsommen		17.133		2.316	
			302.146.946		314.367.757
Kortlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		-		2.446.577	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		23.250.671		14.833.079	
Schulden aan gemeenten		119.891		-	
Schulden aan leveranciers		1.239.291		1.772.328	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.021.933		923.729	
Schulden terzake van pensioenen		36.425		46.171	
Overige schulden		693.544		471.503	
Overlopende passiva		9.895.234		9.209.177	
			36.256.989		29.702.564
Totaal passiva			<u>530.773.150</u>		<u>470.587.739</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	(11) 49.598.827	47.990.542
Opbrengsten servicecontracten	(12) 2.565.222	2.799.896
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(13) 2.043.403	3.195.230
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	335.399	465.596
Overige bedrijfsopbrengsten	(14) 418.579	211.019
Som der bedrijfsopbrengsten	54.961.430	54.662.283
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	(15) 11.186.856	11.216.391
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	(16) -20.896.104	5.385.246
Bijzondere waardeverminderingen van vlottende activa	(17) -747.243	261.894
Lonen en salarissen	(18) 4.187.987	4.462.716
Sociale lasten	705.710	666.194
Pensioenlasten	810.156	848.395
Onderhoudskosten	(19) 10.131.069	8.088.371
Leefbaarheid	(20) 507.263	640.165
Lasten servicecontracten	(21) 2.697.395	2.955.169
Overige bedrijfslasten	(22) 10.477.073	7.153.481
Som der bedrijfslasten	19.060.162	41.678.022
Bedrijfsresultaat	35.901.268	12.984.261
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23) 8.907.066	1.528.844
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	(24) -1.515.000	-1.500.000
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	(25) 305.376	292.983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 55.383	373.582
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -12.302.035	-15.879.352
Saldo financiële baten en lasten	-13.456.276	-16.712.787
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	31.352.058	-2.199.682
Belastingen	(28) 2.129.990	2.391.892
Resultaat na belastingen	33.482.048	192.210

KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2014

(volgens indirecte methode)

	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	35.901.268	12.984.261
Aanpassingen voor:		
– netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-2.043.403	-3.195.230
– afschrijvingen materiële vaste activa	11.227.108	11.334.598
– overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-23.934.150	5.723.182
– mutaties van voorzieningen	3	534
Veranderingen in werkkapitaal:		
– mutatie vorderingen	1.797.740	-1.812.656
– mutatie voorraden	4.234.229	2.789.753
– mutatie kortlopende schulden	1.129.026	-1.430.868
	<u>7.160.995</u>	<u>-453.771</u>
Per saldo kasstroom uit bedrijfsoperaties	28.311.821	26.393.574
Ontvangen intrest	55.383	380.339
Betaalde intrest	-12.847.651	-16.380.557
	<u>-12.792.268</u>	<u>-16.000.218</u>
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	15.519.553	10.393.356
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-8.812.463	-3.675.229
Desinvesteringen in materiële vaste activa	455.925	2.798.733
Investerings in vastgoedbeleggingen	-245.872	-386.952
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	2.820.797	2.587.609
Desinvesteringen in financiële vaste activa	-	115.598
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.781.613	1.439.759
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-2.446.577	2.446.577
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.000.000	500.000
Aflossingen langlopende schulden	-14.833.078	-20.451.392
Ontvangen waarborgsommen	14.817	-
Mutatie terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-365.083	5.552.606
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.629.921	-11.952.209
Mutatie geldmiddelen	<u><u>1.108.019</u></u>	<u><u>-119.094</u></u>

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

De waardering van de activa en passiva berust op de grondslag van verkrijging- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn ondermeer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd. De Goede Woning past deze herziene richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten op zichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in de paragrafen stelselwijziging en schattingswijzigingen.

Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2014 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden ten aanzien van het activeren van rentekosten voor kwalificerende activa.

Tot en met boekjaar 2013 werd rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd en opgenomen in de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie, sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, commercieel vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Met ingang van boekjaar 2014 wordt niet langer rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Deze stelselwijziging leidt tot een verschuiving in tijd met betrekking tot de verantwoording van de rentelasten op vreemd vermogen. Tot en met boekjaar 2013 werd de geactiveerde rente via de afschrijving op het kwalificerend actief ten laste van het resultaat gebracht. Met ingang van boekjaar 2014 wordt de rentelast op het vreemd vermogen bij verschuldigd worden ten laste van het resultaat gebracht.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast, omdat er in boekjaar 2013 geen rente tijdens de bouw op vreemd vermogen is geactiveerd als gevolg van het ontbreken van ontwikkelactiviteiten en de in de boekjaren vóór 2013 geactiveerde rente per 1 januari 2013 volledig afgeschreven wordt verondersteld.

Oordelen en schattingen

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

Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2014 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de resterende economische levensduur van het sociaal vastgoed in exploitatie die gehanteerd wordt in de berekening van de bedrijfswaarde van dit vastgoed. De levensduur is in 2014 opnieuw beschouwd en ingeschat, rekening houdend met de marktomstandigheden en de staat van onderhoud.

Door deze nieuwe inschatting is de gemiddelde economische levensduur van het sociaal vastgoed in exploitatie met 2,5 jaar toegenomen. Het effect van deze schattingswijziging op het eigen vermogen bedraagt € 31,1 miljoen positief. Dit bedrag is als toename (herwaardering via eigen vermogen) verwerkt in de post "Sociaal vastgoed in exploitatie", alsmede als toename van de ongerealiseerde waardestijging in de post "Overige reserves".

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van De Goede Woning en de 100% deelneming De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE GECONSOLIDEERDE ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

De Goede Woning heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

De afschrijving vangt aan bij start kalenderjaar in het jaar nadat het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

Waardering na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingsverlies.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex, product-marktcombinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en zo ja, in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben. Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van het eigen vermogen gebracht voor zover dit complex hieraan voorafgaande ten gunste van het eigen vermogen is opgewaardeerd. Voor het meerdere wordt de waardevermindering ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Complexindeling

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen / product-markt combinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen/product marktcombinaties) is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Herwaardering

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Afschrijvingen materiële vaste activa".

Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen.

Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen (inclusief betaalde rente), onder aftrek van eenmalige subsidies, of tegen de lagere bedrijfswaarde op dat moment.

Als in een jaar een project voldoet aan het criterium 'Intern geformaliseerd, Extern gecommuniceerd' (IFEC), dan wordt het onrendabele deel van de investering verantwoord in de resultatenrekening. De gerealiseerde projectkosten van huurwoningen worden, na aftrek van de voorziening voor het onrendabele deel, gepresenteerd op de balans. Zijn de gerealiseerde projectkosten lager dan deze voorziening dan wordt het saldo opgenomen in een voorziening op de balans.

Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd (IFEC)

Bij De Goede Woning is sprake van intern geformaliseerd, als besluitvorming binnen de interne organen heeft plaatsgevonden. Daarvoor kan de volgende onderverdeling gemaakt worden:

- Vastgoedprojecten (via de afdelingen Planontwikkeling en Vastgoedbeheer)
Er dient altijd sprake te zijn van een Directie-/MT-besluit, gebaseerd op een (onderdeel van een) fasedocument. Daarnaast moet het besluit zodanig zijn, dat diegene die tot uitwerking/uitvoering overgaat, zodanig gemandateerd is, dat hij/zij bij externe communicatie over dat onderdeel volledig vrij kan handelen;
- Aan- en verkoopbesluiten van/over vastgoed (via Directie)
Hiervoor geldt dat een besluit daartoe door de directie (op basis van een MT-advies) genomen moet worden en schriftelijk moet zijn geformuleerd, waarbij de geldende statutaire bepalingen in acht moeten zijn genomen. Daarnaast moet voldaan zijn aan de richtlijnen die daarover in de geldende procuratieregeling of het geldend directiestatuut vermeld staan.

Bij De Goede Woning is sprake van "extern gecommuniceerd" zodra de bouwvergunningsaanvraag is ingediend bij de Gemeente Apeldoorn (nieuwbouw) dan wel zodra uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders (woningverbetering, herstructurering).

Bij aan-/verkoopbesluiten geldt het officiële door de procuratiebevoegde ondertekende document, bijvoorbeeld de brief aan de (ver)koper.

Grondposities en gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)

Grondposities:

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstellen worden in het resultaat verantwoord.

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen):

Het bijzonder waardeverminderverslies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten winst op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa".

De winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post "Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille" verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfsgebouwen zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

Machines, gereedschappen, kantoormeubilair, bedrijfsvervoermiddelen, automatisering, implementatie en licenties zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Activering vindt plaats vanaf een minimale aanschafwaarde van € 454 (fiscale ondergrens).

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde wordt op grond van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen" niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Complexindeling en herwaardering

Complexindeling:

Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen / product markt combinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen / product markt combinaties is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: lokatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Herwaardering:

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging. De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere reële waarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Onroerende en roerende zaken in beheer

Dit betreft een bedrijventerrein (Vlijtseweg) dat in 2000 in eigendom is verworven in samenwerking met een tweetal partners uit de particuliere sector. De Goede Woning is hiervan voor 1/3 deel eigenaar. Dit bedrijventerrein is gewaardeerd tegen aanschafwaarde of lagere realiseerbare waarde. Met ingang van boekjaar 2014 wordt dit actief verantwoord onder de post commercieel vastgoed in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast.

Financiële vaste activa***Andere deelnemingen***

De deelneming in Woningnet N.V. wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van activa en passiva, en ook wanneer sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij het disconteringspercentage gelijk is aan de gemiddelde rente op de leningenportefeuille onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Leningen u/g

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

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord.

Terugneming van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen, woningen in exploitatie gelabeld voor verkoop waarvan het huurcontract is beëindigd en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Waardevermeerderingen als gevolg van de verschillen tussen de actuele waarde en de waarde tegen kostprijs worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Positieve verschillen tussen de actuele waarde en de waarde tegen kostprijs worden als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Realisatie van de herwaardering door verkoop wordt voor het verschil tussen de (hogere) boekwaarde op basis van opbrengstwaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is. De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen actuele waarde, zijnde de opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad materialen wordt één keer in de twee jaar geïventariseerd en gewaardeerd tegen laatst bekende inkoopprijs of lagere opbrengstwaarde. De laatste inventarisatie is ultimo 2013 uitgevoerd.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De Goede Woning heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW; bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Ultimo 2014 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW circa 114% (ultimo 2013 114%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

Langlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

De Goede Woning heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van actuele waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Derivaten en hedge accounting

De Goede Woning maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert De Goede Woning de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing kostprijs-hedge-accounting:

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet gehewaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs hedge-accounting):

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Opbrengst projecten in opdracht van derden, wijziging in onderhanden werk en kosten uitbesteed werk en andere kosten

Voor onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt de omzetwaarde naar rato van de verrichte prestaties in het boekjaar, voor het verkochte deel van het project in de winst- en verliesrekening verantwoord op de post "Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten". De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. De kosten van de verrichte prestaties in het boekjaar worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

In het boekjaar van oplevering wordt de gerealiseerde omzet op de post "Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten" van voorgaande jaren in mindering gebracht op de totale gerealiseerde omzet, zodat het saldo de omzetwaarde laat zien van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties. De bij deze omzet behorende kosten van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, vindt opbrengstverantwoording in de winst- en verliesrekening plaats tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling (te weten: sociaal vastgoed of commercieel vastgoed in ontwikkeling dan wel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop).

Overige bedrijfsopbrengsten

Dit zijn vergoedingen voor verrichte diensten, administratievergoedingen, exploitatieresultaat beheerpanden en overige incidentele opbrengsten.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

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

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inrichting onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10 procent afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

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

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

Verder wordt hieronder de waardevermindering als gevolg van herclassificatie verantwoord in de situatie dat teruggekocht VOV-vastgoed:

- wordt bestemd voor verkoop (voorraden) en de verkrijgingsprijs als voorraad zijnde de VOV-terugkoopprijs hoger is dan de verwachte opbrengstwaarde;
- wordt ingezet als sociaal vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs zijnde de VOV-terugkoopprijs hoger is dan de bedrijfswaarde.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Dit zijn alle loon en loongerelateerde kosten en de afdrachten aan de Belastingdienst voor personeel in loondienst. Hierop worden in mindering gebracht de ontvangen zieken- en wao-gelden.

Pensioenlasten

De Goede Woning heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft de groep geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Onderhoudslasten

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid e.d.

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders, anders dan kosten eigen personeel, worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden. Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van De Goede Woning. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**Toepassing indirecte methode:**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

Begrip geldmiddelen:

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend:

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

Verwerking van geldmiddelen begrepen in de aan- of verkoopprijs van groepsmaatschappijen:

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden.

De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Financieringstransacties:

De ontvangst uit hoofde van een financieringstransactie (woningen verkocht onder voorwaarden) wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

1. Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Bedrijfswaarde resp. aanschafwaarde	326.175.907	5.136.936	6.911.663	338.224.506
Herwaarderingen	156.542.199	-	-	156.542.199
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-154.136.894	-4.991.659	-5.511.949	-164.640.502
	<u>328.581.212</u>	<u>145.277</u>	<u>1.399.714</u>	<u>330.126.203</u>
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	8.450.552	-10.957.745	-	-2.507.193
Investerings	81.242	10.945.979	292.435	11.319.656
Desinvesteringen	-44.106	-	-	-44.106
Afschrijvingen	-14.672.424	-	-307.625	-14.980.049
Afwaarderingen	-5.157.884	10.169.058	-	5.011.174
Herwaardering via eigen vermogen	47.056.703	-	-	47.056.703
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	15.606.312	-	-	15.606.312
Afwaarderingen opleveringen	-612.404	3.119.603	-	2.507.199
Herclassificaties	1.215.472	134.514	-	1.349.986
Mutatie van / naar voorziening	-	-10.181.927	-	-10.181.927
	<u>51.923.463</u>	<u>3.229.482</u>	<u>-15.190</u>	<u>55.137.755</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Bedrijfswaarde resp. aanschafwaarde	335.879.067	5.259.684	7.204.098	348.342.849
Herwaarderingen	203.598.902	-	-	203.598.902
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-158.973.294	-1.884.925	-5.819.574	-166.677.793
	<u>380.504.675</u>	<u>3.374.759</u>	<u>1.384.524</u>	<u>385.263.958</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 40 tot 50 jaar
- Casco bedrijfsruimten: 10 tot 50 jaar
- Inrichting (keuken, badkamer/toilet e.d.): 25 tot 36 jaar
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): 18 tot 25 jaar
- Na-investering: conform looptijd financieel complex
- Woonwagens: 25 jaar
- Woonwagenstandplaatsen, toiletunits en andere opstallen: 50 jaar

Een uitzondering op het bovenstaande is:

- Ten aanzien van groot-onderhoud-/renovatiekosten wordt afgeschreven op basis van een (verlengde) levensduur van maximaal 40 jaar.

Herclassificatie:

In het boekjaar is een aantal financieringstransacties inzake VOV-woningen afgewikkeld op welk moment de woningen in het boekjaar als sociaal vastgoed in exploitatie zijn genomen. De verkrijgingsprijs van de betreffende woningen is gelijk aan de marktwaarde van de VOV-woningen na aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

Het effect van deze herclassificatie (van vastgoedbelegging naar sociaal vastgoed in exploitatie) is een toename in de balans van het sociaal vastgoed in exploitatie met een bedrag van € 1.092.703 inzake de voormalige VOV-woningen gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere bedrijfswaarde, een afname in de balans van de vastgoedbeleggingen inzake de VOV-woningen op basis van de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting met een bedrag van € 2.066.296 en een waardeverminderverslies van € 973.593 als gevolg van het nadelige verschil tussen de marktwaarde van de VOV-woningen na aftrek van de contractuele korting en de lagere bedrijfswaarde op terugkoopmoment.

Onder voorraden verantwoorde niet-verkochte opgeleverde koopwoningen zijn in 2014 als sociaal vastgoed in exploitatie genomen. Het effect van deze herclassificatie is een afname in de balans van de voorraden met een bedrag van € 275.000 zijnde de waardering tegen de opbrengstwaarde, een toename in de balans van het sociaal vastgoed in exploitatie op basis van de bedrijfswaarde en een rechtstreekse verantwoording in het eigen vermogen voor het negatief verschil tussen de lagere (nieuwe) waardering als sociaal vastgoed in exploitatie ten opzichte van de (oorspronkelijke) waardering als voorraden.

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop:

De Goede Woning heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 188 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 139 woningen in het komend boekjaar worden verkocht.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde inzake het sociaal vastgoed in exploitatie is in het verslagjaar gestegen van € 329 miljoen naar € 381 miljoen. De stijging van deze bedrijfswaarde is als volgt te analyseren:

€

Bedrijfswaarde 1 januari 2014	328.581.212
autonome waardemutatie	-2.769.755
realisaties verkoop en sloop	4.770.608
vastgoed bestemd voor verkoop	-416.021
classificatiewijzigingen	-1.888.330
realisaties nieuwbouw en aankoop	1.815.982
realisaties verbeteringen	4.359.232
nieuwe levensduren	31.138.147
exploitatiekosten	-3.495.835
onderhoudskosten	-585.713
	35.698.070
verhuurderheffing	10.295.871
restwaarde	-153.230
wijziging economische parameters	8.852.507
	18.995.148
Bedrijfswaarde 31 december 2014	<u>380.504.675</u>

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende levensduur van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

Bij de bedrijfswaardeberekening per ultimo 2014 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Economische parameters	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Prijsinflatie	1,00	1,25	2,00	2,00	2,00	2,00
Looninflatie	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Bouwindex (onderhoud)	1,25	1,50	2,13	2,39	2,57	3,00
Marktindex	0,50	0,75	2,00	2,00	2,00	2,00
Reguliere huurverhoging	3,90	2,55	2,57	3,04	2,77	1,97

Overige parameters 2014

Disconteringsvoet 5,25%

Disconteringsmoment medionummerando

Restwaarde € 5.000 / € 2.500 per zelfstandige / onzelfstandige wooneenheid

In de reguliere huurverhoging 2015-2018 is rekening gehouden met een opslag voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de jaren 2016-2018 is tevens gerekend met een bevriezing van de liberaliseringsgrens op € 710,68. Vanaf 2019 is de huurverhoging gekoppeld aan de prijsinflatie.

Uitgangspunt bij de bedrijfswaarde berekening per ultimo 2014 zijn de begrote variabele lasten 2015, uitgedrukt in een normbedrag per woning, de meerjarenonderhoudsbegroting voor planmatig onderhoud en een norm voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

De huurharmonisatie wordt voor 5 jaar meegenomen.

De verhuurderheffing is voor de gehele geschatte resterende levensduur van de complexen meegenomen in de bedrijfswaardebepaling.

Autonome waardemutatie

De autonome waardemutatie vormt het saldo van het effect van het wegvallen van (per saldo) positieve kasstromen doordat één jaar in de bedrijfswaardeberekening komt te vervallen en het feit dat alle kasstromen dichterbij komen, waardoor deze een jaar minder contant behoeven te worden gemaakt.

Verkoop en sloop

In 2014 zijn per saldo 12 verhuureenheden (VHE's) door verkoop, 12 VHE's door sloop en 5 VHE's door simplexering uit exploitatie genomen. De gesloopte VHE's en de gesimplexeerde VHE's hadden een negatieve bedrijfswaarde, waardoor door het wegvallen van deze VHE's een positief effect op de bedrijfswaarde ontstaat. Daarnaast is het verkoopprogramma geïntensiveerd en worden aan het sloopprogramma minder kosten toegerekend, wat een positief effect heeft op de bedrijfswaarde.

Vastgoed bestemd voor verkoop

VHE's die ultimo 2014 leeg staan en te koop worden aangeboden worden niet in de bedrijfswaarde meegenomen. Deze zijn opgenomen onder de vlottende activa (voorraad).

Classificatiewijzigingen

Per saldo zijn 78 VHE's geherclassificeerd van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie. Dit zorgt voor een afname van de bedrijfswaarde.

Nieuwbouw en aankoop

In 2014 zijn 2 woningen vanuit vastgoed bestemd voor verkoop teruggenomen in exploitatie. Daarnaast zijn 18 teruggekochte Koopgarantwoningen teruggenomen in exploitatie. In 2014 zijn 6 nieuwbouwwoningen opgeleverd en is 1 woning aangekocht.

Verbeteringen

In 2014 zijn bij 246 woningen verbeteringen uitgevoerd die geleid hebben tot een huurverhoging (direct en via huurharmonisatie). Voor 235 van deze woningen heeft een levensduurverlenging van 10 jaar plaatsgevonden.

Levensduren

In 2014 zijn de levensduren van de complexen opnieuw beschouwd en ingeschat. Hierdoor is de gemiddelde levensduur met 2,5 jaar toegenomen. Het effect van deze schattingswijziging bedraagt € 31,1 miljoen positief.

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar, met name als gevolg van stijgende kosten voor belastingen en verzekeringen (negatief effect € 3,9 miljoen), stijgende personeelskosten als gevolg van het minder kunnen toerekenen aan projecten in ontwikkeling (negatief effect € 0,8 miljoen). Daarentegen dalen de bedrijfskosten (positief effect € 1,1 miljoen).

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn ingerekend conform de geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Deze is opnieuw kritisch beoordeeld op noodzaak tot uitvoering van de geplande werkzaamheden dan wel op mogelijke voorhanden alternatieven die leiden tot goedkopere uitvoering. Dit heeft geresulteerd in marginaal hogere in te rekenen onderhoudslasten.

Verhuurderheffing

In de bedrijfswaarde ultimo 2013 is de verhuurderheffing als een vast bedrag per jaar ingerekend, gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde, die geïndexeerd werd met de marktindex. In de bedrijfswaarde ultimo 2014 is de verhuurderheffing ingerekend als een percentage van de WOZ-waarde, die jaarlijks wordt geïndexeerd met de marktindex. De tarieven voor de verhuurderheffing zijn niet gewijzigd. Echter door een grotere daling in de WOZ-waarde dan verwacht in de bedrijfswaarde ultimo 2013 zijn de lasten inzake de verhuurderheffing gedaald.

Restwaarde

Met ingang van boekjaar 2013 wordt de restwaarde bepaald op € 5.000 voor zelfstandige woongelegenheden en € 2.500 voor onzelfstandige woongelegenheden. Hiermee wordt aangesloten bij de restwaardebepaling van het CFV.

Economische parameters

Als gevolg van een lagere prijsinflatie in 2014 en 2015 en een lagere onderhoudsindex voor de periode 2014-2018 zijn de exploitatielasten en de onderhoudslasten gedaald, dit geldt echter ook voor de huuropbrengsten. De ingerekende inkomensafhankelijke huurverhoging is daarentegen ook hoger geworden, alsmede de gemiddelde totale streefhuur. Hierdoor is sprake van een positief effect als gevolg van zowel reguliere huurverhoging als huurharmonisatie. Per saldo bedraagt het positieve effect € 11,3 miljoen. Als gevolg van de hogere huuropbrengsten stijgt ook de ingerekende huurderiving, wat een negatief effect op de bedrijfswaarde heeft van € 2,3 miljoen.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het De Goede Woning niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypotheecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast is met het WSW een overeenkomst aangegaan tot lastgeving van privatieve werking / onherroepelijke volmacht om, met uitsluiting van De Goede Woning, rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen ten behoeve van het WSW.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft De Goede Woning een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

In de post sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn strategische grondposities ad € 170.000 (2013: € 80.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Kantoor, lineair 45 jaar
- Inventarissen, lineair 5 t/m 10 jaar
- Kelder, lineair 35 jaar
- Installaties kantoren, lineair 15 jaar
- Wagenpark, lineair 5 jaar
- Huismeestersruimtes, lineair 15 jaar

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het kantoorpand bedraagt € 1.762.000.

2. Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Bedrijfswaarde resp. aanschafwaarde	44.749.699	148.484	69.766.280	114.664.463
Herwaarderingen	10.580.818	-	-8.688.476	1.892.342
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	439.119	-68.484	-	370.635
	<u>55.769.636</u>	<u>80.000</u>	<u>61.077.804</u>	<u>116.927.440</u>
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	44.196	-44.196	-	-
Investerings	103.474	30.226	112.172	245.872
Desinvesterings	-1.735.114	-	-352.393	-2.087.507
Herwaardering	7.171.128	-	3.173.952	10.345.080
Afschrijvingen	-	-	-	-
Afwaarderingen	-	1.028.531	-	1.028.531
Herwaardering via eigen vermogen	-	-	620.399	620.399
Afwaarderingen opleveringen	-17.005	17.005	-	-
Herclassificaties	-501.532	-134.514	-463.361	-1.099.407
Mutatie van / naar voorziening	-	-977.052	-	-977.052
	<u>5.065.147</u>	<u>-80.000</u>	<u>3.090.769</u>	<u>8.075.916</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Bedrijfswaarde resp. aanschafwaarde	42.660.723	-	69.062.698	111.723.421
Herwaarderingen	17.751.946	-	-4.894.125	12.857.821
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	422.114	-	-	422.114
	<u>60.834.783</u>	<u>-</u>	<u>64.168.573</u>	<u>125.003.356</u>

Uitgangspunten reële waarde commercieel vastgoed in exploitatie:

De reële waarde van de commerciële ruimten is door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur bepaald aan de hand van de gemiddelde marktprijs van dezelfde commerciële ruimten op dezelfde locatie.

De reële waarde van de huurwoningen boven de toeslaggrens, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, is door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur bepaald op basis van de huidige prijzen in een actieve markt voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Per complex zijn representatieve woningen getaxeerd, waarbij de vastgestelde kapitalisatiefactor wordt toegepast op de overige huurwoningen boven de toeslaggrens in het desbetreffende complex. Voor huurwoningen boven de toeslaggrens in complexen waar geen taxatie heeft plaatsgevonden, wordt de gemiddelde kapitalisatiefactor van het bezit toegepast.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie (exclusief het bedrijventerrein aan de Vlijtsweg) bedraagt ultimo 2014 € 51.337.287 (2013: € 50.738.120).

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht inzake onroerende zaken VOV betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in het boekjaar de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; herclassificatie naar "Vorraden" vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Vorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de opbrengstwaarde;
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats tegen de kostprijs van de verkoop, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post "Resultaat verkoop vastgoedportefeuille";

Gedurende 2014 zijn 22 woningen (2013: 52 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2014: 520 (2013: 523).

De post onroerende en roerende zaken in beheer is met ingang van boekjaar 2014 geherrubriceerd naar de post commercieel vastgoed in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Andere deelnemingen		
Deelneming Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht	1.070	1.070
Deelneming Coöperatie Smart Finance B.A. te Utrecht	-	15.000
	<u>1.070</u>	<u>16.070</u>

	Stand per 1 januari 2014	Overige mutaties	Stand per 31 december 2014
	€	€	€
Deelneming Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht	1.070	-	1.070
Deelneming Coöperatie Smart Finance B.A. te Utrecht	15.000	-15.000	-
	<u>16.070</u>	<u>-15.000</u>	<u>1.070</u>

De deelneming Coöperatie Smart Finance B.A. te Utrecht is in 2014 afgewaardeerd tot nihil.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	<u>11.742.558</u>	<u>9.612.568</u>

Dit betreft een latentie uit hoofde van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie, leningen o/g en uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie.

De latentie is gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, met een disconteringspercentage van 3,06% (2013: 2,90%) en een gemiddelde looptijd van 5,2 jaar (2013: 4,1 jaar). De nominale waarde van de latentie bedraagt ultimo 2014 € 13.036.788 (2013: € 10.943.465).

Voor een bedrag van € nihil (2013: € nihil) aan voorwaartse verliescompensatie is geen latentie gevormd. De omvang van de latentie met een looptijd korter dan 1 jaar bedraagt € 2.594.711 (2013: 115.861).

Leningen u/g

Starters renteregeling	<u>226.606</u>	<u>226.606</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<i>Starters renteregeling</i>		
Stand per 1 januari	226.606	226.606
Nieuwe leningen	-	-
Stand per 31 december	<u>226.606</u>	<u>226.606</u>

Met de Starters renteregeling wordt, via Social Finance N.V. (een samenwerkingsverband van woningcorporaties), gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente voorgeschooten aan de koper. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar.

De Starters renteregeling wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Er zijn in 2014 geen woningen (tot en met 2013 twaalf woningen) verkocht met behulp van de Starters renteregeling.

De rentevergoeding op de lening is gelijk aan het inflatiepercentage volgens de consumentenprijsindex 'alle huishoudens' van het daaraan voorafgaande jaar, indien en voor zover de bedragen rentedragend zijn geworden.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige effecten		
Certificaten obligatielening WIF	-	1.500.000
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Overige effecten		
Stand per 1 januari	1.500.000	3.000.000
Waardeverminderingen	-1.500.000	-1.500.000
Stand per 31 december	-	1.500.000

De Goede Woning participeert met 12 certificaten van € 500.000 in het Wooninvesteringsfonds (WIF). Dit fonds is een vastgoedfonds en een Toegelaten Instelling die woningen koopt van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. De woningen worden vervolgens door het fonds verkocht. Voor de benodigde financiële middelen schrijft WIF onder andere (achtergestelde) obligatieleningen uit aan collega-corporaties in de vorm van certificaten.

De certificaten hebben een onbepaalde looptijd. Aflossing zal uitsluitend plaatsvinden als het fonds haar recht tot koop uitoefent. De intrestvergoeding is 4,5 % per jaar en is door WIF verschuldigd op 31 december.

De lening is achtergesteld bij de rechten van alle andere niet-achtergestelde, huidige en toekomstige schuldeisers van het WIF en onderling gelijk in rang tussen Houders van Certificaten. De achterstelling kan slechts worden opgeheven met inachtneming van de sectorspecifieke wet- en regelgeving betreffende de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het weerstandsvermogen.

4. Voorraden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
20 resp. 34 leegstaande woningen bestemd voor verkoop	2.440.145	4.877.135
5 resp. 17 teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop	660.000	2.337.625
	<u>3.100.145</u>	<u>7.214.760</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Grondpositie Westenenkerpark	<u>485.000</u>	<u>485.000</u>
Overige voorraden		
Overige voorraden	<u>138.503</u>	<u>92.263</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten en kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren	958.185	870.347
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-240.000	-210.000
Boekwaarde per 31 december	<u>718.185</u>	<u>660.347</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,9% (2013: 1,8%) van de bruto jaarhuur. Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen.

Deze voorziening wordt als volgt bepaald:

- 20% van de vordering op huurdebiteuren
- 30% van de vordering op betrokken huurders

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

	2014	2013
	€	€
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:		
Stand per 1 januari	210.000	150.000
Dotatie	160.669	193.004
Onttrekking	-130.669	-133.004
Stand per 31 december	<u>240.000</u>	<u>210.000</u>

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>1.059.933</u>	<u>1.004.876</u>
----------------	------------------	------------------

Overige vorderingen

Rekening courant Vlijtseweg	8.269	22.016
Stichting B.W.S.A.	169.980	1.881.905
Woningverkoop	454.499	775.836
Diversen	43.135	25.967
Terugvordering WNT	442	-
	<u>676.325</u>	<u>2.705.724</u>

Overlopende activa

Te ontvangen rente
Overig overlopende activa

31-12-2014	31-12-2013
€	€
1.144.844	-
87.897	6.882
<u>1.232.741</u>	<u>6.882</u>

6. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.
Rabobank
BNG
Kas
Kruisposten

-	1.751
863	1.836
1.111.813	-
1.026	10
2.007	4.093
<u>1.115.709</u>	<u>7.690</u>

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

De kredietfaciliteit bij de BNG bedraagt per 31 december 2014 € 4.000.000 (2013: € 18.000.000) (rekening-courant krediet). Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

2014	2013
€	€

8. Voorzieningen

31-12-2014	31-12-2013
€	€

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6.081.983	16.263.907
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	-	977.052
	<u>6.081.983</u>	<u>17.240.959</u>

De omvang van de voorzieningen met een looptijd korter dan 1 jaar bedraagt € 2.195.130.

De omvang van de voorzieningen met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt nihil.

2014	2013
€	€

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Stand per 1 januari	16.263.907	12.324.440
Stand 1 januari na stelselwijziging	16.263.907	12.324.440
Toevoegingen	1.374.538	5.986.190
Onttrekking	-4.260.528	-1.724.333
Vrijval	-7.295.934	-322.390
Stand per 31 december	<u>6.081.983</u>	<u>16.263.907</u>

Commercieel vastgoed in ontwikkeling

Stand per 1 januari	977.052	1.958.270
Toevoegingen	-	30.587
Onttrekking	-876.153	-37.549
Vrijval	-100.899	-974.256
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>977.052</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2014	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2013	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	235.942.052	138.934.662	250.192.722	168.501.636
Verplichtingen inzake onroerende zaken				
VOV	66.187.761	66.187.761	64.172.719	64.172.719
Waarborgsommen	17.133	-	2.316	-
	<u>302.146.946</u>	<u>205.122.423</u>	<u>314.367.757</u>	<u>232.674.355</u>
	31-12-2014	Aflossings- verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	259.192.723	23.250.671	97.007.390	138.934.662
Verplichtingen inzake onroerende zaken				
VOV	66.187.761	-	-	66.187.761
Waarborgsommen	17.133	-	-	-
	<u>325.397.617</u>	<u>23.250.671</u>	<u>97.007.390</u>	<u>205.122.423</u>

Schulden/leningen kredietinstellingen

	2014	2013
	€	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	264.739.793	279.904.487
Opgenomen gelden	9.000.000	500.000
Aflossing	-14.547.070	-15.664.694
Stand per 31 december	259.192.723	264.739.793
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-23.250.671	-14.547.071
Langlopend deel per 31 december	<u>235.942.052</u>	<u>250.192.722</u>

De leningen kredietinstellingen zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft De Goede Woning zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt ultimo 2014 circa 4,08% (2013: 3,87%).

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

Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV*Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2014	2013
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	71.643.019	66.090.413
Vermeerderingen / verminderingen	-7.470.300	-6.228.889
Stand per 1 januari	<u>64.172.719</u>	<u>59.861.524</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	2.854.800	6.931.163
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.219.883	-1.378.557
Opwaarderingen	2.380.125	42.325
Afwaarderingen	-	-1.283.736
Stand per 31 december	<u>66.187.761</u>	<u>64.172.719</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	71.277.936	71.643.019
Vermeerderingen / verminderingen	-5.090.175	-7.470.300
	<u>66.187.761</u>	<u>64.172.719</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 520 woningen (2013: 523).

Waarborgsommen

Ontvangen waarborgsommen	2.316	2.316
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.316</u>	<u>2.316</u>
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	<u>14.817</u>	<u>-</u>
Ontvangen waarborgsommen	17.133	2.316
Boekwaarde per 31 december	<u>17.133</u>	<u>2.316</u>

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. Over de waarborgsommen wordt geen rente vergoed.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
BNG	-	2.446.577

De kredietfaciliteit bij de BNG bedraagt per 31 december 2014 € 4.000.000 (2013: € 18.000.000) (rekening-courant krediet). Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

Schulden aan gemeenten

Schulden aan gemeenten	119.891	-
------------------------	---------	---

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	869.908	769.307
Loonbelasting	152.025	154.422
	1.021.933	923.729

Overige schulden

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	528.899	297.401
Verplichting verlofuren	157.890	172.407
Overig	6.755	1.695
	693.544	471.503

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	4.762.105	5.028.631
Beheerkosten	103.572	318.021
Afrekening servicekosten	1.180.030	960.330
Vooruitontvangen huren	743.879	594.316
Servicefonds	121.743	104.192
Renteswaps	857.428	1.136.518
Planmatig onderhoud	731.584	392.169
Nog te verwachten kosten projecten	340.208	675.000
Vooruitontvangen subsidie Gelderse Investeringsimpuls	1.054.685	-
	9.895.234	9.209.177

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW Obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2014: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2014 heeft De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 10.046.295 (2013: € 10.646.243).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims en afhechting van oude overeenkomsten

Nuonlocatie (Bouwfonds)

Wij hebben nog een winstaandeel tegoed uit het (in 2008) gemeenschappelijk gerealiseerde project op de Nuonlocatie in de wijk Zuid. Met het 'Bouwfonds' heeft hierover veelvuldig overleg plaatsgevonden, zonder dat dit tot een bevredigende uitkomst geleid heeft. In 2010 hebben wij besloten om uit het project Zuid&Park te stappen. Dat was voor het 'Bouwfonds' aanleiding om het winstaandeel aan te wenden voor dekking van gemaakte kosten en de gedeelde inkomsten. Er zijn tot op heden kosten noch baten op het project genomen.

Koopvarianten

1. MGE: De woning wordt verkocht tegen 90% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 90% van de dan geldende marktwaarde. Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.

2. Koopplus: De woning wordt verkocht tegen 100% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 100% van de dan geldende marktwaarde.

De omvang van het terugkooprecht per koopvariant bedraagt ultimo 2014:

- MGE	€ 2,1 mln	aantal 15
- Koopplus	€ 4,9 mln	aantal 32

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

De Goede Woning heeft als lessee operationele leasecontracten voor 8 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Periode < 1 jaar	€ 78.115
1 jaar < periode < 5 jaar	€ 70.215
Periode > 5 jaar	€ 0
Totaal	€ 148.330

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 2 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode.

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald.

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2014 zijn de fiscale posities tot en met 2012 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale positie zijn verwerkt in de jaarrekening 2014. De fiscale positie over 2013 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. Als gevolg hiervan is ook de fiscale positie over 2014 en de hiermee samenhangende te betalen vennootschapsbelasting niet volledig op basis van de geldende waarderingsregels in de jaarrekening verantwoord, maar op basis van een zo goed mogelijke inschatting zoals die ten tijde van het opmaken van de jaarrekening kan worden bepaald. Dientengevolge kan de uiteindelijke te betalen vennootschapsbelasting over 2014 op basis van de aangifte materieel afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangifte 2013 en aangifte 2014 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

Financiële instrumenten

Algemeen en doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de groep en de hiermee verbonden risico's toegelicht. De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Goede Woning is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Daarbij zijn renteswaps afgesloten om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele financieringsactiviteiten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De waarde in het economisch verkeer van deze renteswaps bestaat uit het bedrag dat De Goede Woning zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Valutarisico

De Goede Woning loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland; alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt De Goede Woning risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit betreft schulden van 1 niet gekoppelde roll-over lening.

Renterisico's vastrentende leningen:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd. Het risico van deze leningen betreft de herfinanciering van de aflossingen van de leningen in nieuwe leningen met een hogere dan wel een lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op eenmaands en driemaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -3,15 basispunten tot +39 basispunten. Het renterisico van de roll-overleningen is voor € 30 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens De Goede Woning kunnen voldoen.

Teneinde dit risico te beperken maakt de goede Woning gebruik van de volgende instrumenten: spreiding van transacties over meerdere partijen.

De Goede Woning handelt enkel met kredietwaardige partijen. Aan de tegenpartijen wordt onder andere de eis gesteld dat de kredietwaardigheid door minimaal twee rating agencies als minimaal strong (A) beoordeeld dient te zijn.

Huurdebiteuren

Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen.

Deze voorziening wordt als volgt bepaald:

20% van de vordering op huurdebiteuren

30% van de vordering op vertrokken huurders

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Goede Woning over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat De Goede Woning aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van € 4.000.000 (2013: € 18.000.000).

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Hedges

Algemene strategie en hedge accounting

De Goede Woning voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt De Goede Woning een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

De waardeveranderingen van derivaten kunnen van invloed zijn op het resultaat. Om de waardeveranderingen van derivaten buiten de winst- en verliesrekening te houden, is het van belang de derivaten voor accounting doeleinden te koppelen aan leningen.

Voor het gebruik van interest rate swaps past De Goede Woning daarom hedge accounting toe. De Goede Woning maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290, Financiële Instrumenten. Voor toepassing van hedge accounting dient sprake te zijn van een effectieve relatie tussen het derivaat en de onderliggende lening. Deze hedge activiteit wordt in ieder geval één keer per jaar, te weten op 31 december, beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken ('Critical terms match') van de leningen en derivaten.

Renteswaps

Per einde boekjaar heeft Woningstichting De Goede Woning twee contracten inzake renteswaps uitstaan met een totale reële waarde van € - 3.417.654, waarvan € -854.830 betrekking heeft op opgelopen rente welke verantwoord is in de balans onder de overlopende passiva. Op grond van de contracten ontvangt De Goede Woning over het nominale bedrag van € 30.000.000 een rente gelijk aan het 3-maands euribor tarief en betaalt zij een gemiddelde rente van 4,64% over dit nominale bedrag. De renteswaps dienen ter indekking van het renterisico op de rollover leningen met een rente gelijk aan het 3-maands euribor tarief met een afslag of een opslag. De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Bank	Swapnummer	Hoofdsom	Contante waarde	Looptijd	T/m jaar	Looptijd 31-12-2014	Vaste rente	Variabele rente	Threshold
BNG	176606/87274	15.000.000	-1.364.495	8 jaar	3-2-2016	1,1	4,597%	3M euribor	geen
gekoppeld aan:									
variabele lening 128		15.000.000		8 jaar	3-2-2016			3M euribor	
BNG	176607/87273	15.000.000	-2.053.159	9 jaar	4-9-2017	2,7	4,670%	3M euribor	geen
gekoppeld aan:									
variabele lening 256		15.000.000		5,25 jaar	4-9-2017			3M euribor	

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	48.721.360	47.193.788
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.520.673	1.526.845
	50.242.033	48.720.633
Huurvermindering	-4.454	-4.850
Huurderving woningen en woongebouwen	-432.076	-517.672
Huurderving onroerende zaken niet zijnde woningen	-206.676	-207.569
	49.598.827	47.990.542
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.412.541	3.514.930
Vergoedingsderving wegens leegstand	-51.009	-64.442
Te verrekenen met huurders	-796.310	-650.592
	2.565.222	2.799.896
13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	8.022.722	6.896.814
Af : Boekwaarde	-6.656.698	-4.819.599
Bijkomende kosten	-383.131	-417.911
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkoop	1.060.510	1.535.926
	2.043.403	3.195.230
Het verkoopresultaat heeft betrekking op 35 verkochte woningen uit bestaand bezit en 16 regulier doorverkochte woningen met een terugkoopplicht (2013: 42 verkochte woningen uit bestaand bezit en 3 regulier doorverkochte woningen met een terugkoopplicht).		
14. Overige bedrijfsopbrengsten		
Boekresultaat afstoting materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	-	-7.964
Servicekosten bewoners (administratiekosten)	85.694	95.366
Vergoeding voor beheer- en administratiediensten aan derden	14.050	13.075
Resultaat exploitatie Vlijtseweg	111.253	114.094
Suppletieaangiften omzetbelasting	210.180	7.015
Overige bedrijfsopbrengsten	-2.598	-10.567
	418.579	211.019
15. Afschrijvingen materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	14.672.424	18.212.759
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	307.625	295.116
Doorbelaste afschrijvingen BWSA	-40.252	-128.842
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. afschrijvingen	-3.752.941	-7.162.642
	11.186.856	11.216.391

16. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2014 €	2013 €
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	-10.305.337	5.051.094
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	-15.606.312	-12.076.606
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	5.015.545	12.410.758
	<u>-20.896.104</u>	<u>5.385.246</u>

17. Bijzondere waardeverminderingen van vlottende activa

Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	-74.325	-146.802
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	-	-26.994
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	191.497	197.745
Mutatie voorziening dubieuze vorderingen	-24.947	-54.281
Mutatie voorziening rentebaten certificaten	-839.468	292.226
	<u>-747.243</u>	<u>261.894</u>

18. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	4.212.151	4.502.551
Af: ontvangen ziekengeld/WAO	-24.164	-39.835
	<u>4.187.987</u>	<u>4.462.716</u>

Personeelsleden

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg:

	2014	2013
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	10	9
Wonen	49	50
Bedrijfsvoering	19	24
Planontwikkeling	2	3
	<u>80</u>	<u>86</u>

19. Onderhoudslasten

Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)

2014

2013

€

€

4.311.727

3.715.975

5.819.342

4.372.396

10.131.069

8.088.371

Planmatig / Contractonderhoud

5.819.342

4.372.396

Mutatieonderhoud

2.292.099

1.794.489

Klachtenonderhoud

2.019.628

1.921.486

10.131.069

8.088.371

20. Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten

218.878

351.233

288.385

288.932

507.263

640.165

21. Lasten servicecontracten

Gas, Elektra, Water

1.024.135

1.238.061

Kosten onderhoud

36.665

41.971

Administratiekosten

64.514

75.641

Tuinonderhoud

103.562

112.852

Schoonmaakkosten, kosten rioolontstoppingen

493.854

629.451

Serviceabonnement c.v.

85.677

92.014

Huur, overig

173.571

171.399

VVE bijdragen

345.907

335.097

WKO/Pellet-installatie

369.510

258.683

2.697.395

2.955.169

22. Overige bedrijfslasten

Algemene kosten

678.067

957.180

Automatiseringskosten

844.667

677.309

Kantoorkosten / Contributies-abonnementen

215.471

192.192

Huisvestingskosten

279.285

437.879

Overige personeelskosten

339.845

573.739

Autokosten

115.425

119.854

Zakelijke bedrijfslasten

7.579.983

4.094.766

Communicatie/PR/Representatie/Advertentiekosten

206.279

201.111

Advieskosten

220.362

249.934

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

-

116.454

Nog te verwachten projectkosten

-2.311

-466.937

10.477.073

7.153.481

	2014	2013
	€	€
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten externe controle / jaarrekening	73.451	51.431
Inventaris- en onderhoudskosten	3.252	32
Kosten Raad van Commissarissen	82.649	76.841
Kosten V.S.W. / Woonkeus	238.137	212.695
Exploitatiekosten (B.W.S.A.) woonwagens / standplaatsen	67.682	244.361
Overige exploitatie woningen	144.696	209.735
Overige algemene kosten	68.200	162.085
	<u>678.067</u>	<u>957.180</u>
<i>Automatiseringskosten</i>		
NCCW (Automatisering)	354.985	339.982
Onderhoudscontracten (Automatisering)	195.623	125.055
Software	115.459	78.688
Computersupplies	65.679	9.014
Managementinformatie	22.990	31.460
Internet	37.223	51.725
Hardware vervanging / aanschaf	1.474	1.957
Overige automatisering	51.234	39.428
	<u>844.667</u>	<u>677.309</u>
<i>Kantoorkosten / Contributies-abonnementen</i>		
Kantoorbenodigdheden	2.150	2.344
Drukwerk	19.231	27.562
Telefoon	83.456	64.485
Porti	53.862	32.740
Contributies en abonnementen	16.973	22.340
Kopieerkosten, lichtdruk en fotografie	39.799	42.721
	<u>215.471</u>	<u>192.192</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor / bedrijf / parkeerplaats	41.874	138.406
Nutsbedrijven	71.030	95.378
Onderhoud kantoor / bedrijf	48.277	63.497
Belasting en verzekering kantoorpanden	21.278	21.932
Schoonmaken en vuilafvoer	61.267	70.586
Beveiliging kantoor	6.341	7.695
Onderhoud en vervangen inventaris	7.766	11.634
Kantinekosten	21.428	28.751
Overige huisvestingskosten	24	-
	<u>279.285</u>	<u>437.879</u>

Overige personeelskosten

	2014	2013
	€	€
Uitzendkrachten	28.485	192.567
Reis- en verblijfkosten	75.810	87.675
Opleidingskosten	179.370	220.550
Comptentiemanagement	-	4.683
Kosten ARBOned	21.895	18.936
Afdelingsactiviteiten / Personeelsdag	3.229	3.973
Overige personeelskosten	31.056	45.355
	<u>339.845</u>	<u>573.739</u>

Autokosten

Exploitatiekosten vervoermiddelen	<u>115.425</u>	<u>119.854</u>
-----------------------------------	----------------	----------------

Zakelijke bedrijfslasten

Belastingen: Onroerende-zaakbelasting	1.532.663	1.539.298
Belastingen: Waterschapslasten	220.139	222.552
Verzekeringen	285.441	290.437
Contributie landelijke federatie	59.283	69.340
Saneringssteun	1.608.930	1.812.713
Verhuurderheffing	3.873.527	160.426
	<u>7.579.983</u>	<u>4.094.766</u>

Communicatie/PR/Representatie/Advertentiekosten

Bijdrage De Sleutel	49.394	45.544
Klantenonderzoek	-	17.897
Communicatie Te Woon	20.749	23.432
Laatste kans beleid - Het Vierde Huis	35.784	32.969
Communicatie	15.748	9.686
Sponsoring	16.978	17.524
Advertentiekosten	6.691	12.222
Kosten bewonersblad	35.548	37.352
Mailingen	5.044	4.485
Koersdocument	9.466	-
100 jarig bestaan	10.877	-
	<u>206.279</u>	<u>201.111</u>

Advieskosten

Advieskosten algemeen	1.240	1.815
Advieskosten ICT	14.472	14.541
Juridische advieskosten	48.310	74.967
Financiële advieskosten	42.863	89.927
Organisatie advieskosten	3.898	8.001
Fiscale advieskosten	46.660	49.719
Planontwikkeling programma's	8.751	2.945
Advieskosten wonen	5.421	2.178
Advieskosten onderhoud	1.015	4.933
Visitatie	24.767	500
Advieskosten M&S	21.982	408
Advieskosten HRM	983	-
	<u>220.362</u>	<u>249.934</u>

	2014	2013
	€	€
<i>Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten</i>		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	-	116.454
<i>Nog te verwachten projectkosten</i>		
Nog te verwachten projectkosten	-2.311	-466.937
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	52.904	94.504
Andere controlewerkzaamheden	12.475	7.865
Andere niet-controlediensten	14.707	2.807
	80.086	105.176
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	7.084.707	1.116.347
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	3.173.953	-1.803.291
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	-2.380.125	1.241.411
Afwaardering wegens onrendabel deel commercieel vastgoed in ontwikkeling	1.028.531	974.377
	8.907.066	1.528.844
24. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten		
Afwaardering WIF certificaten	-1.500.000	-1.500.000
Afwaardering deelneming Coöperatie Smart Finance B.A.	-15.000	-
	-1.515.000	-1.500.000
25. Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa		
Opbrengst effecten	305.376	292.226
Rente leningen u/g	-	757
	305.376	292.983
26. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente overige vlottende vorderingen	60.054	373.622
Rente liquide middelen	-4.671	-40
	55.383	373.582
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen overheid	4.009	68.329
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	10.837.004	11.405.519
Rente swaps	1.451.525	1.721.216
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	9.497	2.684.288
	12.302.035	15.879.352

In de overige rentelasten en soortgelijke kosten is een afkoopsom begrepen van € nihil (2013: € 2.638.110) inzake de bij ABN AMRO Bank N.V. ondergebrachte renteswaps.

28. Belastingen

Mutatie latente belastingen

2014	2013
€	€
2.129.990	2.391.892

Schattingen:

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij het opleggen van de aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door De Goede Woning gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Acute belastingen boekjaar:

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	31.352.058	-2.199.682
Permanente verschillen	1.625.682	1.830.564
Afschrijvingen	7.995.469	7.796.055
Tijdelijke verschillen	-32.327.300	1.853.171
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.043.403	-3.195.230
Belastbare winst	6.602.506	6.084.878
Verrekening compensabele verliezen	-6.602.506	-6.084.878
Belastbaar bedrag	-	-

De acute belastingen over het boekjaar bedragen (20% over € 200.000 / 25% over het meerdere):
€ nihil (2013: € nihil).

De mutatie latente belastingen betreft een afname van € 1.650.627 (2013: € 1.521.220) als gevolg van de verrekening van compensabele verliezen met de belastbare winst over het boekjaar, een afname van € 92.120 (2013: € 118.652) als gevolg van de afwikkeling van de tijdelijke verschillen op de waardering van leningen u/g en leningen o/g, een afname van € 41.440 (2013: toename € 48.900) als gevolg van tijdelijke verschillen op de waardering van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en een toename van € 3.914.177 (2013: € 3.982.864) als gevolg van toekomstige verrekeningsmogelijkheden van compensabele verliezen.

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014
(voor winstbestemming)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Sociaal vastgoed in exploitatie	380.504.675		328.581.212	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.374.759		145.277	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.384.524		1.399.714	
		385.263.958		330.126.203
Vastgoedbeleggingen				
Commercieel vastgoed in exploitatie	60.834.783		55.769.636	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		80.000	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.168.573		61.077.802	
		125.003.356		116.927.438
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.151		18.151	
Andere deelnemingen	1.070		16.070	
Latente belastingvordering(en)	11.742.558		9.612.568	
Leningen u/g	226.606		226.606	
Overige effecten	-		1.500.000	
		11.988.385		11.373.395
Som der vaste activa		522.255.699		458.427.036
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.100.145		7.214.760	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	485.000		485.000	
Overige voorraden	138.503		92.263	
		3.723.648		7.792.023

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	718.185		660.347	
Gemeenten	9.061		1.312	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.059.933		1.004.876	
Overige vorderingen	676.325		2.705.724	
Overlopende activa	1.232.741		6.882	
		3.696.245		4.379.141
Liquide middelen		1.115.709		7.690
Som der vlottende activa		<u>8.535.602</u>		<u>12.178.854</u>

Totaal activa530.791.301470.605.890

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (29)				
Statutaire reserves	58.538		58.538	
Overige reserves	152.746.646		109.025.711	
Resultaat boekjaar	33.482.048		192.210	
Groepsvermogen		186.287.232		109.276.459
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings		6.081.983		17.240.959
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	235.942.052		250.192.722	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	66.187.761		64.172.719	
Waarborgsommen	17.133		2.316	
Totaal langlopende schulden		302.146.946		314.367.757
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	-		2.446.577	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	23.250.671		14.833.079	
Schulden aan gemeenten	119.891		-	
Schulden aan leveranciers	1.239.291		1.772.328	
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.151		18.151	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.021.933		923.729	
Schulden terzake van pensioenen	36.425		46.171	
Overige schulden	693.544		471.503	
Overlopende passiva	9.895.234		9.209.177	
Totaal kortlopende schulden		36.275.140		29.720.715
Totaal passiva		<u>530.791.301</u>		<u>470.605.890</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	49.598.827	47.990.542
Opbrengsten servicecontracten	2.565.222	2.799.896
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.043.403	3.195.230
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	335.399	465.596
Overige bedrijfsopbrengsten	418.579	211.019
Som der bedrijfsopbrengsten	54.961.430	54.662.283
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen	11.186.856	11.216.391
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-20.896.104	5.385.246
Bijzondere waardeverminderingen van vlottende activa	-747.243	261.894
Lonen en salarissen	4.187.987	4.462.716
Sociale lasten	705.710	666.194
Pensioenlasten	810.156	848.395
Onderhoudslasten	10.131.069	8.088.371
Leefbaarheid	507.263	640.165
Lasten servicecontracten	2.697.395	2.955.169
Overige bedrijfslasten	10.477.073	7.153.481
Som der bedrijfslasten	19.060.162	41.678.022
Bedrijfsresultaat	35.901.268	12.984.261
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.907.066	1.528.844
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	-1.515.000	-1.500.000
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	305.376	292.983
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55.383	373.582
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.302.035	-15.879.352
Saldo financiële baten en lasten	-13.456.276	-16.712.787
Resultaat voor belastingen	31.352.058	-2.199.682
Belastingen	2.129.990	2.391.892
Resultaat na belastingen	33.482.048	192.210

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van De Goede Woning.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer De Goede Woning geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door De Goede Woning ten behoeve van deze deelnemingen.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2014	2013
	€	€
<i>De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. (100%) te Apeldoorn</i>		
Stand per 1 januari	18.151	18.151
Stand per 31 december	18.151	18.151

29. Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.
Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Statutaire reserves		
Stand 1 januari respectievelijk 31 december	58.538	58.538

	2014	2013
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	109.025.711	200.977.587
Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	109.025.711	200.977.587
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	192.210	-37.429.040
	109.217.921	163.548.547
Realisatie door afschrijving	-3.666.519	-5.839.411
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.060.510	-1.535.926
Toename / afname bedrijfswaarde / marktwaarde	48.255.754	-47.147.499
Stand per 31 december	152.746.646	109.025.711

In de overige reserves is ultimo 2014 een bedrag ad € 166.149.034 (2013: € 118.154.077) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	2014	2013
	€	€
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	115.434.159	70.333.270
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie	5.976.093	4.810.407
Ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden	43.449.862	40.224.662
Ongerealiseerde waardeinstijging voorraad koop	1.288.920	2.785.738
	<u>166.149.034</u>	<u>118.154.077</u>

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar. De ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden betreft de positieve waardeverandering ultimo boekjaar ten opzichte van begin boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging voorraad koop betreft de waardeinstijging als gevolg van vastgoed in exploitatie dat bestemd is om binnen vijf jaar te worden verkocht. Deze waardeinstijging wordt rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Resultaat boekjaar

Onverdeeld resultaat boekjaar

2014	2013
€	€
<u>33.482.048</u>	<u>192.210</u>
<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
€	€

Schulden aan groepsmaatschappijen

De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. (100%) te Apeldoorn

<u>18.151</u>	<u>18.151</u>
---------------	---------------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Voor zowel de omzetbelasting als voor de vennootschapsbelasting is er een fiscale eenheid met De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. Uit hoofde hiervan is De Goede Woning hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingen van bestuurder en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2014 een bedrag van € 179.936 ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van de bestuurder omvat de volgende componenten:

- Bruto beloning
- Door werkgever betaalde sv-premies
- Belastbare kostenvergoedingen
- Voorzieningen betaalbaar op termijn

Voor de bezoldiging van de commissarissen kwam in 2014 een bedrag van € 70.554 (inclusief btw) ten laste van de woningcorporatie.

Bezoldiging van de bestuurder in het kader van de WNT

De Goede Woning is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Voor deze klasse geldt een maximum bezoldiging van € 148.800. De bestuurder maakt gebruik van de overgangsregeling.

De specificatie van de bezoldiging van de bestuurder in het kader van de WNT is als volgt:

Tabel 32: WNT-Bezoldiging van de bestuurder

	Specificatie
Naam	Mw. G.M.C. Walter
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	Full-time
Beloning	€ 132.853
Kostenvergoedingen	€ 4.555
Voorzieningen betaalbaar op termijn *	€ 25.902

*: Dit bedrag is exclusief premie VPL en premie OVP

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen (RvC) in het kader van de WNT

De specificatie van de bezoldiging van de RvC in het kader van de WNT is als volgt:

Tabel 33: Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Beloning
Mw. M.A.J. van der Tas	Voorzitter. Afgetreden op 11-9-2014	€ 10.050
Dhr. mr. A.R. Boon	Vice-voorzitter, tevens voorzitter financiële commissie. Vanaf 23-9-2014 voorzitter	€ 10.000
Mw. drs. I. Lammerse	Lid op voordracht ondernemingsraad, vanaf 23-9-2014 vice-voorzitter	€ 9.000
Dhr. mr. C. Karharman	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, tevens lid financiële commissie	€ 9.000
Dhr. ir. J.J.B. van Wijk	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging	€ 9.000
Mw. L. Keppel	Lid, tevens lid financiële commissie	€ 9.000
Dhr. drs. M.V.M. Arends RA RC	Lid, tevens lid financiële commissie. Benoemd op 23-9-2014.	€ 2.038

De leden van de RvC overschrijden de norm voor bezoldiging in 2014. Echter, met uitzondering van dhr Arends, vallen de leden van de RvC onder het overgangsrecht.

ONDERTEKENING

Deze jaarrekening is vastgesteld door mw. G.M.C. Walter, Directeur-bestuurder.

Apeldoorn, 29 mei 2015

Deze jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 29 mei 2015.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. Mr. A.R. Boon

Mw. Drs. I. Lammerse

Dhr. Mr. E. Karharman

Mw. L. Keppel

Dhr. Ir. J.J.B. van Wijk

Dhr. M.V.M. Arends

Overige gegevens

Inhoudsopgave Overige gegevens

Statutaire winstverdeling	132
Gebeurtenissen na balansdatum.....	132
Controleverklaring	133



Overige gegevens

Overige gegevens

Statutaire winstverdeling

Statutaire bepaling omtrent de bestemming van het resultaat

Geldmiddelen en andere activa van de stichting mogen slechts worden bestemd voor het doel van de stichting (zie Statuten, Financiële bepalingen, art.11 sub 3).

Tabel 34: Toekenning resultaat

	Boekjaar	Begroting	Voorgaand boekjaar
Resultaat (€ x 1.000)	33.482	5.564	192

Voorstel

Het bestuur stelt voor het exploitatieoverschot toe te voegen aan de algemene middelen conform de statutaire bepaling artikel 11 sub 3.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2014 heeft de verkoop plaatsgevonden van 136 woningen en 5 parkeervoorzieningen gelegen in 5 complexen. Levering heeft plaatsgevonden in februari 2015.

Met deze transactie is een netto kasstroom gegenereerd van € 16.000.000 en een boekwinst, na aftrek van toegerekende kosten van € 859.000. Dit bedrag wordt in de jaarrekening 2015 toegevoegd aan het eigen vermogen.

Controleverklaring



Deloitte Accountants B.V.

Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting De Goede Woning

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Woningstichting De Goede Woning te Apeldoorn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Op alle opdrachten verricht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, januari 2014' gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.
Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

3113925660/HH/ib

Deloitte.

2

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Goede Woning per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Arnhem, 29 mei 2015
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: J.C.M. Hendriks RA

3113925660/HH/ib

Bijlagen



Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht onderhoud aan complexen

Complexnummer en -naam	Werkzaamheden	Aantal woningen
25 Diepenbrocklaan	Kozijnen reinigen, schilderwerk (doorgeschoven / vervallen)	0
26 Brahmslaan	Schilderwerk	67
38 Eendenweg	Schilderwerk	72
45 Staalweg	Schilderwerk	16
46 Staatsliedenkwartier	CV-installatie	1
49 Chamavenlaan, Germanenlaan	Liftonderhoud, galerijvloeren	52
53 Casper Fagelstraat	Schilderwerk, glas, voegwerk, keukens / sanitair / tegelwerk*	128
55 1e Wormenseweg	Kozijnen vervangen	192
56 Pieter Saenredamstraat	Liftonderhoud	120
58 Pascalstraat	Schilderwerk (doorgeschoven)	0
59 Aristotelesstraat	Gevelbeplating, glas, schilderwerk	93
65 Zonnedaauw	Verlichting	48
75 De Maten	Schilderwerk, galerijvloeren, liftonderhoud*	351
79 Adelaarslaan	Liftonderhoud, oproepinstallatie, verlichting, keukens / sanitair (deels doorgeschoven)	38
80 Burgersveld	Kozijnen reinigen, schilderwerk	81
84 Nietschestraat	Schilderwerk (doorgeschoven)	0
86 Eekschillersdreef	Isolerend glas*, cv-installaties*, keukens / sanitair (deels vervallen), schilderwerk (deels vervallen)	104
87 Looiersdreef	Keukens / sanitair (deels vervallen)	27
89 Gaasterland	Schilderwerk (doorgeschoven)	0
109 Maduralaan	Schilderwerk	4
112 Kometenstraat	Schilderwerk	23
116 Hoogakkerlaan, Sumatralaan	Keukens / sanitair (grotendeels vervallen), schilderwerk doorgeschoven	12
118 Matenhoeve	Schilderwerk (doorgeschoven)	0
119 Wilhelmina Druckerstraat	Schilderwerk	55
121 De Glasnost	Keukens / sanitair (grotendeels vervallen), schilderwerk doorgeschoven	15
128 Osseveld West	Schilderwerk (doorgeschoven)	0
129 Top Naeffstraat	Kozijnen reinigen, schilderwerk, (liftonderhoud vervallen)	26
131 De Jager	Kozijnen reinigen, schilderwerk	20
135 Antilopestraat	Keukens / sanitair (deels doorgeschoven of vervallen)	15
136 Oude Beekbergerweg	Schilderwerk	20
139 Loudonstaete	Keukens / sanitair, cv-installaties	38
143 Voldersdreef	Schilderwerk	90
144 Het Kasteel	CV-installatie	26
147 Talma Elim	Brandmeldcentrale	103
148 Nikkelweg	Keukens / sanitair (deels doorgeschoven of vervallen)	9
150 De Ontvangst	Kozijnen reinigen, schilderwerk	45
153 Westertzande	Schilderwerk, liftonderhoud	29
154 Reigersweg	Liftonderhoud	32
156 Mandala, Sportlaan	Liftonderhoud, oproepinstallatie, (schilderwerk vervallen)	125
159 Transformatorhof	Schilderwerk	16
166 dok Zuid 't Goed	Galerijvloeren (liftonderhoud vervallen)	72

Bijlage 2 Realisatie van ons ondernemingsplan 2010 - 2014

Van (2009)	Naar (2014)	Stand ultimo 2014	Gehaald?
8390 woningen	7850 woningen	7.895 (verhuurvoorraad)	Ja
40% woningen basiskwaliteit	75% woningen basiskwaliteit	Ruim 80% basiskwaliteit	Ja
16% minimaal energielabel C	50% minimaal energielabel C	52% energielabel C	Ja
0% Te Woon	Minimaal 25% Te Woon	0% Te Woon ultimo 2014. In de loop van het OP hebben we wel ruim 20% gehaald, echter in 2014 hebben we besloten te stoppen met Koopgarant / Koopplus, waardoor ook Te Woon verviel.	Deels
Verspreide klantinformatie	Centraal ontsloten klantinformatie	Centraal ontsloten klantinformatie d.m.v. CRM ⁵ software sinds 2011	ja
Klanttevredenheid: onbekend	Klanttevredenheid: ruim voldoende	Klanttevredenheid gemiddeld 7,5	Ja
Objectgericht prijsbeleid	Subjectgericht prijsbeleid	We hebben geen beleid waarbij we een woning zoeken voor een (kandidaat-)huurder. Wel proberen we (kandidaat-)huurders soms te adviseren / sturen bij hun woningkeuze. Daarnaast: • Maken we woningen toegankelijk voor huurtoeslag door: - De huren van 100 appartementen terug te brengen onder de huurtoeslaggrens - Labelen van woningen met een subsidieabele huur onder de jongerentoeslaggrens voor de doelgroep jongeren, indien nodig passen we de (streef)huur daarvoor aan. • Zijn we het SEV-experiment doorstroming senioren gestart en hebben we dit inmiddels verlengd. • Hebben we seniorenwoningen omgelabeld naar woningen voor bijzondere doelgroepen of voor 'reguliere' verhuur • Hebben we van ons project 'Wonen met Kansen' een regulier instrument gemaakt.	Deels
Resultaatgericht werken	Effectgericht werken	We hebben onderzocht hoe we het effect van ons werk kunnen meten (SROI). Ons Laatste Kans beleid was hiervoor de testcase. Naar aanleiding van dit onderzoek hebben we besloten dat enkele meetmethodes ingezet kunnen worden voor het meten van het effect van ons werk, afhankelijk van het soort project/maatregel: • Effectenarena (vooraf) en Effectenkaart (na afloop) • Storytelling • Valuegame • SROI (alleen bij grote projecten) In 2014 maken we gebruik van de effectenkaart om het effect van de Speelbox te meten.	Deels

⁵ CRM: Customer Relations Management

Van (2009)	Naar (2014)	Stand ultimo 2014	Gehaald?
Zorgen voor mensen	Zorgen dat mensen zelf verantwoordelijkheid nemen	• Omzetten van project buurtbemiddeling naar regulier instrument. Wij stellen huurders op de hoogte van de mogelijkheid tot buurtbemiddeling. De huurders regelen het verder allemaal zelf. • Wij faciliteren buurtactiviteiten alleen nog op aanvraag van de huurders (bv Delphi) • Buurtkamer Staatsfiedenkwardier: wij leveren alleen de ruimte (in bruikleen). De activiteiten worden door anderen georganiseerd • Woonproof: door toekomstige bewoners vroegtijdig te scholen in het wonen, beogen we het (op termijn) zelfstandig wonen voor het mogelijk / makkelijker te maken. • Samenwerking Present: ook dit regelen bewoners en Present grotendeels onderling. Onze rol is met name toetsend.	Ja
Generieke maatregelen in wijken en buurten	Situationeel bepaalde maatwerk-oplossingen	We hebben onze rol in gemeentelijke projecten/initiatieven in de wijken kleiner gemaakt. We pakken het werk alleen nog op als het direct (en alleen) ten gunste komt van onze huurders daar. We zeggen vaker 'nee': • We zouden nu geen voetbalcourts meer ondersteunen • We hebben het beheer van het buurthuis in de Maasstraat niet op ons genomen • Bij 't Vogelnest hebben we slechts een half jaar het beheer ondersteund, omdat wij deze ruimte toen nodig hadden voor het informeren van bewoners van de Vogelbuurt over de sloop/nieuwbouw. We hebben het beheer niet structureel op ons genomen.	Ja

