



> Jaarstukken
De Goede Woning

2016

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 2016

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Voorwoord	7
2	Samenvatting	9
3	Goede prijs	14
3.1	Woningtoewijzing	14
3.1.1	Toewijzingen in 2016	14
3.1.2	Leegstand en huurderving	15
3.1.3	Mutatiegraad	16
3.2	Huurprijsbeleid	16
3.2.1	Huurverhoging 2016	17
3.2.2	Energetische maatregelen en woonlastenreductie	18
4	Goede woning	20
4.1	Passende woningkwaliteit	20
4.2	(Mutaties in onze) woningvoorraad	20
4.2.1	Verkoop en terugkoop	21
4.2.2	Sloop en nieuwbouw	21
4.2.3	Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling: Metaalbuurt	22
4.2.4	Overige locaties	22
4.3	Kwaliteit van de woning	23
4.3.1	Klanttevredenheid	23
4.3.2	(Basis)kwaliteit	23
4.3.3	Onderhoud en investeringen	23
5	Goed wonen	26
5.1	Dienstverlening	26
5.1.1	Krachtig onthaal	26
5.1.2	Klanttevredenheid	26
5.2	Bijzondere doelgroepen	27
5.3	Goed wonen	28
5.3.1	Overlast	28
5.3.2	Woonfraude	29
5.3.3	Sociale wijkteams	30
5.4	Huurbemiddeling	30
5.4.1	Huurachterstand	30
5.4.2	Begeleiding bij huurachterstand	30
5.4.3	Laatste kansbeleid	31
6	Goede woonomgeving	33
6.1	Schoon, heel en veilig	33
6.2	Buurtbeheerders	33
6.3	Samenwerking en initiatieven	33
7	Stakeholders	37
7.1	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel	37
7.2	Geschillencommissie	38
7.3	Gemeente	39
7.4	Verbindingen	39
8	Organisatie	42
8.1	Mensen	42
8.1.1	Goed doen	42
8.1.2	Ziekteverzuim en arbodienstverlening	42
8.1.3	Formatie en organisatie	43
8.1.4	Scholing	43
8.2	Communicatie	44
8.3	Informatievoorziening	44
8.4	Bestuur	45

8.4.1	Bestuurder	45
8.4.2	Naleving Governancecode	45
8.4.3	Woningwet	46
8.4.4	Aedes benchmark	46
8.5	Ondernemingsraad	47
9	Financiële prestaties	50
9.1	Financieel gezonde organisatie	51
9.2	Sturen op risico's en ontwikkeling	53
9.2.1	Risicomodel	53
9.2.2	Financiering	54
9.3	Sturen op fiscale risico's	56
9.4	Sturen op operationeel resultaat	57
9.5	Risicomanagement	57
9.5.1	Inventarisatie strategische risico's	58
9.5.2	Toelichting op de risico's	59
9.6	Overige ontwikkelingen en verwachtingen	62
10	Kengetallen	64
11	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)	67
11.1	Verslag 2016	67
11.1.1	De taak van de RvC	67
11.1.2	De samenstelling van de RvC	67
11.1.3	De werkzaamheden van de RvC	67
11.1.4	Het contact met de huurdersbelangenvereniging en de ondernemingsraad	68
11.1.5	Commissies	68
11.2	Besluitenlijst RvC	69
11.3	Overzicht Raad van Commissarissen	70
Bijlage 1	Overzicht onderhoud aan complexen	74

Jaarrekening

12	Jaarrekening	78
12.1	Balans per 31 december 2016	78
12.2	Winst- en verliesrekening over 2016	80
12.3	Kasstroomoverzicht 2016	81
12.4	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	83
12.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
12.6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	92
12.7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	95
12.8	Toelichting op de balans per 31 december 2016	96
12.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2016	117
12.10	Overige toelichtingen	123
12.11	Ondertekening	125

Overige gegevens

13	Overige gegevens	127
13.1	Statutaire winstverdeling	127
13.2	Controleverklaring	127



Voorwoord

1 Voorwoord

In deze jaarstukken blikken we graag met u terug op het jaar 2016. Een jaar dat wederom in het teken stond van een goede prijs, goede woning, goed wonen en een goede woonomgeving.

Goed en betaalbaar wonen is het belangrijkste aandachtsveld voor onze organisatie. Iedere nieuwe bewoner krijgt bij ons een krachtig onthaal. Nieuwe bewoners wijzen we passend toe, conform de spelregels die we in het kader van betaalbaarheid in de Stedendriehoek met elkaar hebben gemaakt. Met onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel spraken we over de huurverhoging. We besloten in 2016 de huurverhoging voor onze primaire doelgroep met slechts het inflatiepercentage te laten stijgen. Deze verhoging gold ook voor mensen met een middeninkomen. Voor huurders met een hoger inkomen kozen wij wel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

2016 stond ook in het teken van de implementatie van de herziene Woningwet. Naast alle noodzakelijke stappen, hebben we vele werkzaamheden verricht vooruitlopend op het jaar 2017. We dienden het scheidingsvoorstel in bij de Autoriteit woningcorporaties en bereidden ons voor op regelgeving die vanaf volgend jaar gaat gelden. Ook voerden we voor het eerst tripartite overleggen met de gemeente, onze collega-corporaties en onze huurdersbelangenverenigingen. Hierdoor kan onze huurdersbelangenvereniging haar rol als vertegenwoordiger van de huurders van De Goede Woning nog beter uitvoeren. Dit vinden wij een positieve ontwikkeling.

De Goede Woning wil een lerende organisatie zijn. Daarom namen wij ook dit jaar weer deel aan de Aedes-benchmark. Hierin worden de belangrijkste prestaties en kosten van woningcorporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. Op het onderdeel huurdersoordeel zijn we ten opzichte van 2015 licht gestegen. We gebruiken het onderzoek onder andere om ons verbeterpotentieel inzichtelijk te maken en ontwikkelen ons op basis hiervan verder. Dat we klantgerichtheid hoog in het vaandel hebben staan blijkt dit jaar onder andere uit de implementatie van een nieuw automatiseringssysteem. Hiermee kunnen wij nu en in de toekomst een nog betere (online) dienstverlening aan onze huurders garanderen. Tevens organiseerden we hiermee een betere informatiehuishouding en meer efficiency.

Als organisatie zijn we ervan overtuigd dat je samen verder komt dan alleen. Om goede resultaten te kunnen behalen voor onze klanten werken we dan ook nauw samen met diverse partners in de stad. Ook hier hebben we in 2016 vol op ingezet.

We zijn een financieel gezonde organisatie. We voldoen aan de externe financiële normen en, nog belangrijker, aan onze eigen normen. Deze zijn strenger dan die van onze toezichthouder. Vanaf 2016 gelden nieuwe regels voor het opstellen van de jaarrekening. Een belangrijke wijziging betreft de berekening van de (markt)waarde van ons bezit. Deze is nu fors hoger dan voorgaande jaren. Echter, ons beleid (doorexploiteren, investeren en huurmatiging) komt niet tot uitdrukking in de marktwaarde. Als we hiervoor corrigeren, ligt de waarde in lijn met vorig jaar.

Mijn organisatie heeft in 2016 enorm veel werk verzet. Iedereen had daarin zijn of haar eigen aandeel. Ik wil onze collega's daarvoor ook langs deze weg hartelijk bedanken.

Deze jaarstukken zijn met veel aandacht opgesteld. We zijn trots op wat in 2016 is bereikt en delen dit graag met u. De behaalde resultaten en daaruit voorkomende effecten vormen voor ons een goede basis om vol vertrouwen een succesvol 2017 tegemoet te gaan.

Apeldoorn, 14 juli 2017

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning,

Ing. Krista Walter



Samenvatting

2 Samenvatting

Goede prijs

De Goede Woning zet een goede prijs voor de huurders op de eerste plaats. Met de intrede van het passend toewijzen zijn we nog kritischer geworden op de samenstelling van ons bezit. Hierbij gaat onze aandacht vooral uit naar de categorieën goedkope en betaalbare woningen. Ook bij de toewijzing van woningen en de jaarlijkse huurverhoging hebben we aandacht voor een goede prijs.

In 2016 verhuurden we 655 woningen aan nieuwe huurders. Bijna driekwart van deze nieuwe huurders verkreeg de woning door de reguliere toewijzing via Woonkeus Stedendriehoek of door middel van loting. Bij de overige toewijzingen was sprake van directe bemiddeling als gevolg van urgentie, voorrang voor bijzondere doelgroepen of voorrang vanwege calamiteiten.

Het overgrote deel van de toewijzingen betrof sociale huurwoningen, met een huurprijs van € 710,68 of lager. Bij de toewijzing van deze woningen moeten we al een aantal jaren voldoen aan de staatssteunregeling, wat inhoudt dat het huishoudinkomen niet hoger mag zijn dan een bepaald bedrag (€ 39.874 in 2016). Daarnaast zijn we met ingang van 2016 verplicht om huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een passende (lage) prijs te bieden. Om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor deze groep woningzoekers verlaagden we voor een deel van ons bezit de huurprijzen. Ook pasten we binnen Woonkeus Stedendriehoek de regels voor woningtoewijzing aan.

In 2016 was onze mutatiegraad op basis van nieuwe huurovereenkomsten 8,5% en stond gemiddeld 0,5% van onze woningen leeg. We willen vrijkomende woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Echter, een enkele keer kiezen we er bewust voor om een woning wat langer leeg te laten staan. Bijvoorbeeld om de kwaliteit van de woning weer op ons basisniveau te brengen of als de samenstelling van de huurders in een woongebouw vraagt om extra aandacht bij de toewijzing van een vrijgekomen woning.

Voor veel zittende huurders vertaalde onze focus op een goede prijs zich in het beperken van de huurverhoging tot alleen een correctie voor de inflatie. Daarnaast brachten we energetische verbeteringen aan bij ruim 200 woningen. Niet alleen leidt dit tot een verbetering van het wooncomfort, ook zullen voor veel van deze huurders de energielasten dalen.

Goede woning

We zorgen voor een kwalitatief goede woning en een gedifferentieerd aanbod van woningen. Daarbij labelen we een deel van onze woningen voor specifieke doelgroepen. In verband met het passend toewijzen pasten we binnen Woonkeus Stedendriehoek de toewijzingsregels aan. De effecten hiervan hebben we gemonitord. Uit deze monitoring blijkt dat we met het beschikbare aanbod al onze doelgroepen goed bedienen. Alleen het slagingspercentage van (vooral meerpersoons-)huishoudens met een laag inkomen is gedaald. Daarom gaan we gebruik maken van speelruimte die we hebben binnen ons eigen beleid om de mogelijkheden meer grotere woningen toe te voegen aan het betaalbare segment te onderzoeken.

Onze verhuurvoorraad is ten opzichte van 2015 licht gedaald. Dit komt doordat we in ons sloop-/ nieuwbouwproject in de Vogelbuurt inmiddels alle woningen hebben gesloopt. De laatste fase nieuwbouw wordt echter pas in 2017 opgeleverd. De woningverkoop en -terugkoop waren in 2016 min of meer in evenwicht. Per saldo is het effect op onze verhuurvoorraad gunstig, doordat we veel teruggekochte woningen in verhuur namen en slechts een beperkt aantal doorverkochten.

De verdeling van ons bezit over de verschillende huurprijsklassen is enigszins verschoven. Het begrenzen van huren bij mutatie heeft ertoe geleid dat het aantal dure woningen afneemt, ten gunste van de betaalbare woningen. Om deze reden 'verschuift' ook een (beperkt) aantal woningen vanuit de klasse betaalbaar naar de goedkope woningen. Dit effect wordt echter tenietgedaan door de sloop van kwalitatief slechte woningen in de goedkope klasse. Het aantal woningen met een huur boven € 710,68 is licht toegenomen door het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2016 voerden we fase 2 van ons sloop- / nieuwbouwproject in de Vogelbuurt uit. We sloopten in januari 36 verouderde eengezinswoningen en leverden tot en met september 40 nieuwe woningen op. In november sloopten we de laatste 34 woningen in dit project. De nieuwbouw op deze plaats realiseren we in 2017.

Onze woningen zijn schoon, heel en veilig. Door het planmatig onderhoud en dagelijkse onderhoudswerkzaamheden (bij reparatie en mutatie) houden we dit in stand. In 2016 voerden we daarom aan ruim 4.000 woningen planmatig onderhoud uit. Waar nodig verwijderden we bij deze woningen het asbest of vervingen we de groepenkast. Hierdoor voldoen deze woningen nu aan onze basiskwaliteit. Net als in 2015 hebben we enkele nieuwe contracten kunnen afsluiten voor onderhoud van installaties en omgevingsgroen, waardoor we de kosten hiervoor structureel konden verlagen.

Goed wonen

Goed wonen is bedoeld voor alle individuele bewoners. Soms hebben onze huurders of toekomstige huurders ondersteuning nodig bij het goed wonen. Waar het nodig is bieden we deze ondersteuning. We spreken daarbij wel duidelijk uit wat we van hen verwachten en wat zij van ons kunnen verwachten. Voor de nieuwe huurders doen we dit sinds 2015 in de vorm van een 'krachtig onthaal'. Hierbij bespreken we in een kennismakingsgesprek de situatie van de nieuwe huurder. Sinds begin 2016 hebben we hiervoor een vaste werkwijze en is het krachtig onthaal standaard opgenomen in ons werkproces.

Op 1 januari zijn we, in samenwerking met de gemeente, corporaties en zorginstellingen in Apeldoorn, een nieuwe werkwijze voor de toewijzing van opstapwoningen gestart. We huisvesten woningzoekenden vanuit een intramurale setting via directe bemiddeling. Wel moeten deze nieuwe huurders voldoen aan een woonvaardighedencheck. Ze krijgen in eerste instantie een tijdelijke huurovereenkomst van 2 jaar. Na een positieve eindevaluatie krijgt de huurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Lukt het de huurder niet zelfstandig te wonen dan zoeken de gemeente en de hulpverlening samen naar een passende oplossing. Het proces rondom deze opstapwoningen verloopt steeds gestroomlijnder. In 2016 hebben we 27 opstapwoningen toegewezen.

De samenwerking en afstemming tussen corporaties, de gemeente en het COA bij de huisvesting van vergunninghouders verloopt inmiddels naar tevredenheid. Wij wezen 76 woningen toe aan vergunninghouders, waarmee we 136 personen huisvestten. Daarnaast verhuurden we 7 woningen aan instanties ten behoeve van de opvang van minderjarige statushouders. Hiermee voldeden we aan ons deel van de taakstelling.

We merken steeds vaker dat er bij overlastmeldingen sprake is van leefstijlverschillen. Door inzet van buurtbeheerders, het krachtig onthaal en huurders te wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid in het prettig samen wonen, proberen we deze ongemakken te onderscheiden van de zaken waar er daadwerkelijk sprake is van (hardnekkige) overlast. Ruim $\frac{2}{3}$ van de meldingen bestaat uit klachten over gedrag en geluidsoverlast. Met name bij de lichtere overlast maken we gebruik van de inzet van buurtbemiddeling. Daar waar we zien dat het huurders ontbreekt aan woonvaardigheden proberen we met inzet van hulpverlening de situatie te verbeteren.

In 2016 ontvingen we 46 nieuwe meldingen van vermoedelijke woonfraude. In totaal handelden we 48 dossiers af. Dit is inclusief een aantal lopende dossiers uit 2015. In iets minder dan de helft van de gevallen bleek dat er inderdaad sprake was van woonfraude. Drie woningen zijn na een vonnis van de rechtbank in verband met woonfraude teruggevorderd van de huurders. In de andere gevallen hebben de huurders de woning vrijwillig verlaten.

De corporaties en de sociale wijkteams van de gemeente Apeldoorn werken samen om huurders met begeleidingsvraagstukken snel en adequaat te ondersteunen. Als wij op basis van huurachterstand en/of woongedrag signaleren dat er 'wat' aan de hand is en we op basis van de contacten met de huurder merken dat er een verminderde vorm van zelfredzaamheid is, kunnen we de huurder doorverwijzen naar diverse instanties. Hiermee proberen we grotere problemen (problematische

schulden of huisuitzetting door onvoldoende woonvaardigheden) te voorkomen. In totaal verwezen we 116 huurders door naar onder andere de Stadsbank en de sociaal wijkteams. Dit kunnen we ook doen bij huurachterstanden, al begeleiden we onze huurders daarbij in eerste instantie zelf. We hebben hiervoor diverse middelen, zoals betalingsregelingen en huisbezoeken. Als het preventieve traject geen vruchten afwerpt, zijn alsnog zwaardere, juridische acties nodig. In een aantal gevallen leidt dit tot ontruiming van de woning. In 2016 deden we dit 14 maal in verband met huurschuld.

Goede woonomgeving

We bevinden ons in een dynamisch proces, waarin we onze activiteiten op het gebied van een goede woonomgeving scherper afbakenen. De basis van onze inbreng in de leefomgeving is dat we zichtbaar zijn in de buurt. We werken aan een schone en veilige woonomgeving, we ondernemen waar nodig actie en verbinden mensen en organisaties met elkaar.

Bij het realiseren van een goede woonomgeving proberen we zo veel mogelijk onze huurders te betrekken. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het weer op orde maken van diverse tuinen met achterstallig onderhoud.

Daarnaast werken we samen met onder andere de gemeente Apeldoorn. Dit doen we in het gebied de Sprenkelaar door de inzet van project 'Talent', een initiatief van de gemeente Apeldoorn gericht op het in beweging krijgen van inwoners van de gemeente met een inkomensvoorziening. Voor de buurt resulteert dit in een schonere woonomgeving en het snel uitvoeren van divers herstelwerk.

Klanttevredenheid

We meten onze klanttevredenheid. Dit deden we tot nu toe door middel van een tweejaarlijks onderzoek onder onze (vertrokken) huurders. Om meer inzicht te krijgen in het oordeel van onze huurders, ontstond de behoefte om specifiek en frequenter te meten. In 2016 hebben we daarom besloten om, naast de tweejaarlijkse meting, maandelijks het huurdersoordeel over 3 processen te meten. Het gaat om reparatieverzoeken, het betrekken van een nieuwe woning en het verlaten van een woning. Onze (vertrekkende) huurders worden per email of per brief uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen.

De respons op de uitgezette enquêtes is voldoende voor een valide uitslag. Op de diverse vragen met betrekking tot reparatieverzoeken scoorden we een ruime 7. Bij het betrekken van de woning is het beeld wisselend: onze dienstverlening krijgt gemiddeld een rapportcijfer 7,4. De woning een 6,4. De vertrekkende huurders geven de laagste waarderingcijfers.

Stakeholders

We werken aan een goede prijs, een goede woning, goed wonen en een goede woonomgeving in Apeldoorn. Dit kunnen we alleen realiseren door veelal nauwe samenwerking met andere partners in de stad. Daarom werken we op verschillende niveaus samen.

Sinds de komst van de nieuwe Woningwet is er nauwer overleg met en tussen de woningcorporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente. Deze partijen zijn nu wettelijk verplicht om tweemaal per jaar een gezamenlijk overleg te voeren, het tripartite overleg. De huurdersbelangenverenigingen hebben hiertoe hun onderlinge samenwerking verstevigd in 'De Samenwerking'. In Apeldoorn hebben we het proces zo ingericht dat we minimaal 3 keer per jaar plenair met elkaar spreken. De eerste keer leggen de woningcorporaties verantwoording af over het afgelopen jaar en bespreken we de wensen ten aanzien van het bod. In het tweede overleg bespreken we het bod voor komend jaar. Na het derde gesprek bekrachtigen we het bod.

Dit jaar is er veelvuldig overleg geweest tussen de partijen. Als resultaat van deze overleggen zijn in december de Prestatieafspraken Apeldoorn 2017 getekend.

Organisatie

2016 stond voor de organisatie in het kader van de implementatie van de herziene Woningwet en de implementatie van een nieuwe primair systeem. Met dit nieuwe systeem kunnen we ook in de toekomst

het goed wonen in Apeldoorn waarborgen door betere processen en informatievoorziening en betere mogelijkheden tot groei in onze online dienstverlening.

De efficiëntievoordelen die we met dit nieuwe systeem kunnen halen, leiden tot werkvermindering in de organisatie. Medewerkers van wie het werk (deels) vervalt, werken vanaf 1 januari 2017 vanuit de zogenoemde pool. Met de pool gaan we op innovatieve wijze om met de veranderde arbeidswetgeving. Daarnaast is het ook een goed instrument om kwaliteiten van onze mensen te benutten en met eigen mensen tijdelijke piekbelasting en eventuele vacatures op te vangen. Hierdoor is minder externe inhuur nodig. De collega's hebben werkgarantie tot 1 januari 2019 en ontvangen extra scholingsbudget en begeleiding. Daarnaast krijgen ze tijd voor scholing en bij gelijke geschiktheid voorrang bij interne vacatures.

In het kader van de herziene Woningwet hebben we aan de hand van een routeplanner alle noodzakelijke stappen voor 2016 gezet. We herschreven diverse statuten en reglementen en dienden eind 2016 het scheidingsvoorstel in bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de processen hebben we daar waar nodig aanpassingen doorgevoerd. Daarnaast benoemden we in 2016 een functionaris in een separate controlfunctie.

Financiën

Voor de financiën stond 2016 in het teken van de herziene Woningwet. Eén van de belangrijke zaken was de vereiste splitsing van ons bezit in een DAEB- en een niet-DAEB-tak. Wij kozen voor een administratieve scheiding.

Een andere eis vanuit de herziene Woningwet betreft de berekening van de waarde van ons bezit. Met ingang van verslagjaar 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat het uitgangspunt voor de berekening van de waarde van ons bezit. In eerdere verslagjaren gingen we steeds uit van de bedrijfswaarde. De uitgangspunten van deze methodieken zijn zeer verschillend. De uitkomsten van de waardeberekening daardoor ook. In 2015 bedroeg het eigen vermogen € 196,8 miljoen, in 2016 is dit gestegen naar € 622,5 miljoen. Het overgrote deel van dit vermogen is vastgelegd in onze stenen. Het is daarmee niet vrij beschikbaar om in te zetten.

De grote waardestijging van ons bezit komt voor ruim € 367 miljoen door andere uitgangspunten in de berekening. De belangrijkste hiervan zijn dat de marktwaardeberekening uitgaat van uitponden van het bezit, terwijl de bedrijfswaarde uitgaat van doorexpluiten. Dit laatste sluit beter aan bij ons beleid. Daarnaast verwerkten we in de bedrijfswaarde altijd de investeringen in ons bezit, zowel financieel (betaalbaarheid en verbetering van de kwaliteit van ons bezit) als sociaal (service, onder andere in de vorm van uitgaven aan leefbaarheid). Dit deden we conform ons beleid. De marktwaardeberekening biedt deze ruimte niet, deze gaat uit van wat de markt hieraan uitgeeft. Dit is over het algemeen lager dan wat corporaties doen.

We zijn een financieel gezonde en stabiele organisatie en beschikken we over de benodigde financiële middelen om een goede invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke prestaties in de stad. Ons handelen is er op gericht om dit te continueren.

Als maatschappelijke organisatie hebben we een lage risicobereidheid. Daarom hanteren we het risicomodel van onze toezichthouder. We hanteren echter onze eigen, strengere, normen voor de ICR, DSCR, LTV en solvabiliteit. In 2016 scherpten we onze normen verder aan, naar aanleiding van een inventarisatie van strategische risico's en een doorrekening van mogelijke effecten daarvan.

We sluiten 2016 af met een positief genormaliseerd resultaat uit verhuuractiviteiten van € 26,5 miljoen, voor rente en belastingen. Dit is het saldo van de ontvangsten uit huur en servicekosten, verminderd met de hieraan toegerekende kosten van onderhoud en beheer. In 2015 was dit saldo € 24,4 miljoen. We konden dit onder andere bereiken door ingebruikname van nieuwbouw waardoor de huurinkomsten stegen en door een daling van de onderhoudslasten in 2016.



Goede prijs

3 Goede prijs

De Goede Woning zet een goede prijs voor de huurders op de eerste plaats. Zowel bij de toewijzing van woningen als bij de jaarlijkse huurverhoging hebben we hier aandacht voor. In 2016 hebben we ons huurbeleid verder aangepast met als doel de beschikbaarheid van betaalbare woningen te verhogen. Met trots presenteren wij hierover onze cijfers. Meer dan 60% van ons aanbod was betaalbaar. We komen hiermee ook onze afspraken na die in gezamenlijkheid zijn gemaakt met de corporaties en besproken met alle huurdersbelangenorganisaties in de Stedendriehoek.

3.1 Woningtoewijzing

De woningcorporaties binnen de Stedendriehoek hebben hun krachten gebundeld in Woonkeus Stedendriehoek, het samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties in onze regio. In dit samenwerkingsverband maakten we afspraken over de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen. De afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De gemeenten in de Stedendriehoek hebben ervoor gekozen geen verordening op te stellen.

Van alle beschikbaar gekomen woningen verhuurden we ruim twee derde direct via Woonkeus Stedendriehoek. De toewijzing vindt grotendeels plaats op basis van inschrijfduur. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Daarnaast bieden we woningen aan via loting. Voor deze woningen is de inschrijfduur niet van belang. Iedereen die reageert, heeft evenveel kans op de aangeboden lotingwoning. Een ander gedeelte van de toewijzing vindt plaats via directe bemiddeling. Directe bemiddeling komt meestal voort uit afspraken die de Apeldoornse corporaties hebben gemaakt met de gemeente voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en mensen in een hulpverleningstraject.

3.1.1 Toewijzingen in 2016

In 2016 heeft ruim 74% van de nieuwe huurders de woning toegewezen gekregen via de reguliere toewijzing. Bij de overige toewijzingen was sprake van directe bemiddeling als gevolg van urgentie, voorrang voor bijzondere doelgroepen of voorrang vanwege calamiteiten.

In 2016 sloten we 655 nieuwe huurovereenkomsten af, waarvan 617 voor sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een netto huurprijs van € 710,68 of lager. Op de toewijzing van alle sociale huurwoningen is de staatssteunregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat we 90% van onze beschikbaar gekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder € 39.874. Als een huishouden een inkomen onder de maximum inkomensgrens voor de huurtoeslag heeft, is ook het passend toewijzen van toepassing. Dit was uiteindelijk 455 maal het geval. Om er zeker van te zijn dat we binnen de marges blijven van de 5% respectievelijk 10% ruimte die de Woningwet ons geeft om af te wijken, zijn we in 2016 terughoudend geweest met het toewijzen van woningen aan huurders met een te hoog respectievelijk te laag inkomen.

Staatssteunregeling

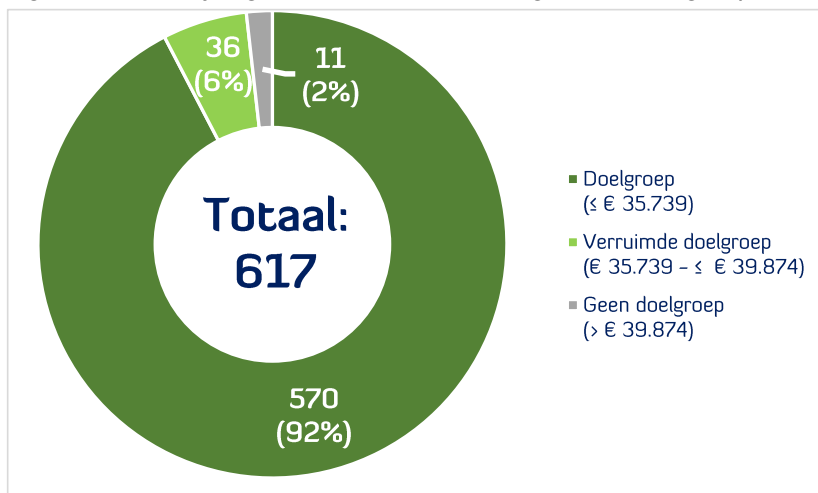
De 617 beschikbaar gekomen sociale huurwoningen zijn voor 92% toegewezen aan onze primaire¹ en secundaire doelgroep². 6% verhuurden we aan huishoudens met een middeninkomen³, ook wel de 'verruimde doelgroep' of 'Monaschgroep' genoemd. Slechts 2% van de sociale huurwoningen verhuurden we aan huurders met een inkomen boven de EU-norm van € 39.874. In de meeste situaties betrof dit huurders met een lichte zorgvraag of terugkeerders uit de herstructureringswijk de Vogelbuurt.

¹ De primaire doelgroep zijn huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Zij hebben een huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrens. Voor éénpersoonshuishoudens is deze grens € 22.100. Voor meerpersoonshuishoudens bedraagt de grens € 30.050 voor huishoudens in de AOW-leeftijd en € 30.000 voor overige meerpersoonshuishoudens.

² De secundaire doelgroep zijn huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel een inkomen van maximaal € 35.739 in 2016. Zij komen dus wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

³ Een middeninkomen is een huishoudinkomen tussen € 35.739 en € 39.874 in 2016. Deze huishoudens hebben tijdelijk (tot en met 2020) ook recht op een sociale huurwoning.

Figuur 1: Toewijzing van sociale huurwoningen aan doelgroepen

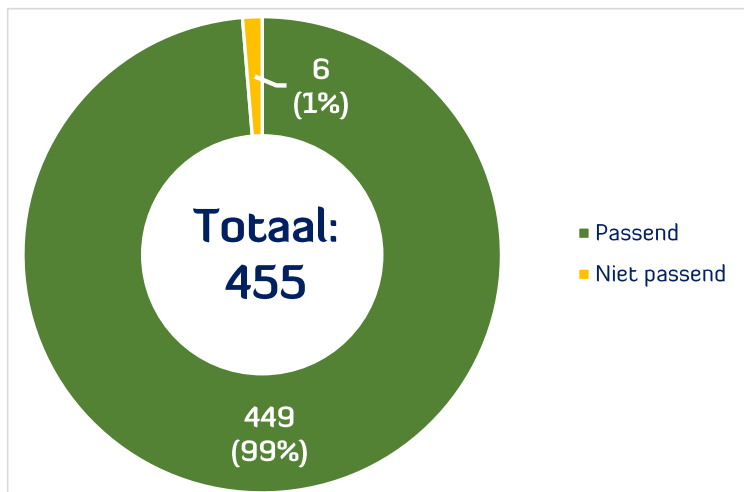


Passend toewijzen

Door de invoering van het passend toewijzen krijgen de woningzoekenden met een laag inkomen sinds 2016 verplicht een woning met een passende huurprijs aangeboden. Voor huurders met een inkomen boven de maximum inkomensgrens voor de huurtoeslag gaan we het gesprek over de betaalbaarheid van de woning met name aan als er sprake is van schulden die afgelost worden, waardoor het besteedbaar inkomen laag is. Dit gesprek is onderdeel van het krachtig onthaal.

In 2016 wezen we 455 sociale huurwoningen toe aan huurders die recht hebben op huurtoeslag. 99% heeft een woning betrokken met een passende huurprijs. Slechts 1% van alle nieuwe huurders hebben we niet passend toegewezen. Hier betrof het terugkeerders uit het herstructureringsproject van de Vogelbuurt.

Figuur 2: Resultaat passend toewijzen



3.1.2 Leegstand en huurderving

We willen vrijkomende woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Daarom bieden we vertrekkende huurders een beloning (Irischeque) aan als zij hun huur 2 maanden in plaats van één maand van tevoren opzeggen. Zo hebben wij meer tijd voor het vinden van een nieuwe huurder

en de vertrekkende huurder maakt meer kans op eventuele overnames te regelen. Gemiddeld stond 0,5% van onze woningen leeg.

Een enkele keer kiezen we er bewust voor om een woning wat langer leeg te laten staan. In woongebouwen waar door de samenstelling van huurders de leefbaarheid onder druk staat, besteden we extra aandacht aan de verhuring. Dit doen we bijvoorbeeld door het voeren van een intakegesprek tussen de kandidaat-huurder en de consulent Wijk & ontwikkeling. Dit vraagt extra tijd in het proces.

Daarnaast hebben we veel huurders die langdurig bij ons wonen. Als zij een woning verlaten vraagt dit soms extra tijd voor mutatieonderhoud. Woningen van vertrekkende huurders die niet hebben gekozen voor deelname aan planmatig onderhoud worden bij mutatie verbeterd. Ook dit levert extra leegstand op.

3.1.3 Mutatiegraad

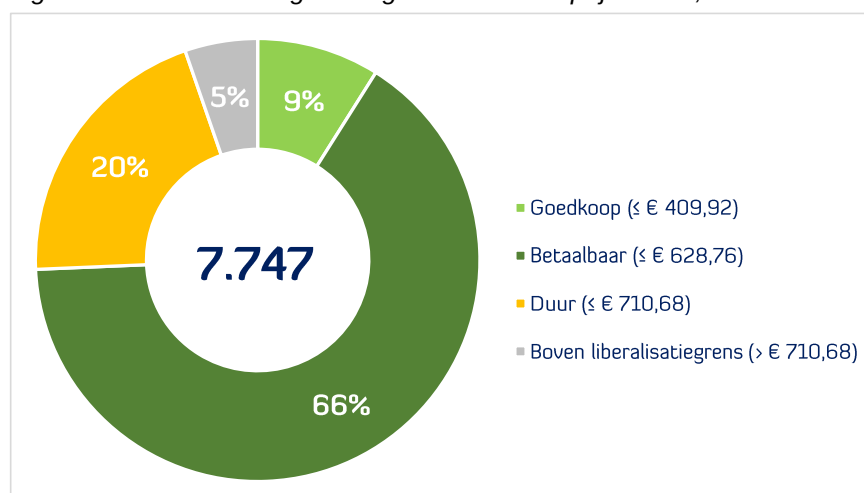
We willen de doorstroom op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen er beschikbaar komen, hoe groter de kans van de woningzoekende om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning. Daarom namen we voor de sociale nieuwbouwwoningen die we in 2017 opleveren in onze voorwaarden op dat huurders die een sociale huurwoning in Apeldoorn achterlaten voorrang krijgen bij de toewijzing. Ook blijven we invulling geven aan ons product 'Kleiner Wonen', waarbij 55+ huurders die een sociale huur eengezinswoning achterlaten via directe bemiddeling een senioren woning naar wens kunnen krijgen toegewezen.

In 2016 was onze mutatiegraad op basis van nieuwe huurovereenkomsten 8,5%.

3.2 Huurprijsbeleid

We begrenzen de huurontwikkeling van onze voorraad. Dit ligt besloten in ons ondernemingsplan 2015-2019. Zo dient in 2019 minimaal 90% van de voorraad een huurprijs te hebben tot € 710,68 en heeft minimaal 55% een huurprijs t/m € 628,76. We begrenzen de huur bij mutatie, zodat woningen beschikbaar zijn voor de primaire en/of secundaire doelgroep. Voor veel zittende huurders in de primaire doelgroep beperkten we ook in 2016 de jaarlijkse huurverhoging.

Figuur 3: Samenstelling woningvoorraad naar prijsklasse, 2016



Het aandeel betaalbare woningen in onze woningvoorraad is groot. Met de intrede van het passend toewijzen zijn we nog kritischer geworden op de samenstelling van ons bezit. Hierbij gaat onze aandacht vooral uit naar de categorie goedkope en betaalbare woningen.

3.2.1 Huurverhoging 2016

De belangrijkste pijler in ons ondernemingsplan is een goede prijs voor de huurders. Het betaalbaar houden van woningen en inzetten op een passende prijs zijn daarbij van groot belang. In eerste instantie gaat onze aandacht daarbij uit naar de (primaire en secundaire) doelgroep. Voor de jaarlijkse huurverhoging betekent dit huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678 in 2014. Voor hen verhoogden we de huren in 2016 enkel met het inflatiepercentage van 0,6%.

We hebben met ingang van 1 juli 2016 de huren als volgt aangepast voor onze sociale huurwoningen:

- Huishoudinkomen tot € 34.678 een huurverhoging van 0,6% (inflatie)
- Huishoudinkomen tussen € 34.678 en € 44.360 een huurverhoging van 0,6% (inflatie)
- Huishoudinkomen vanaf € 44.360 een huurverhoging van 4,6% (inflatie + 4% inkomensafhankelijke huurverhoging)

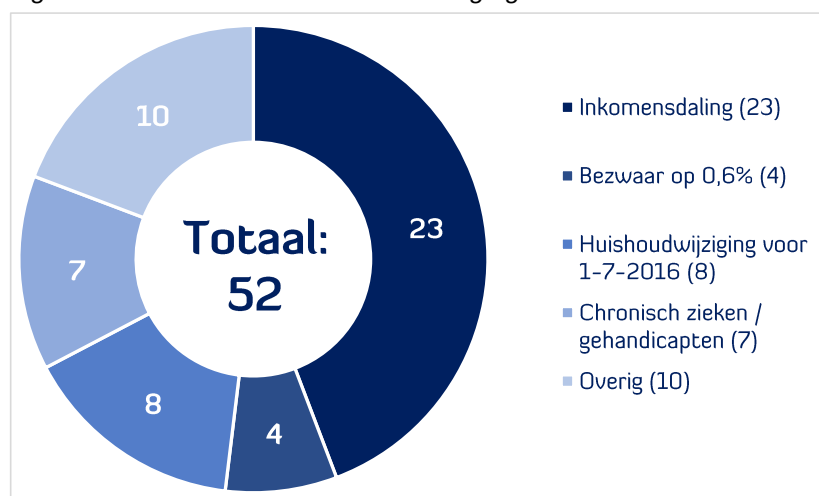
De inkomensafhankelijke huurverhoging is een bruikbaar middel om de groep huishoudens met een hoog inkomen te blijven motiveren op zoek te gaan naar nieuwe woonruimte. Hierdoor komen betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep.

Huurders in geliberaliseerde woningen ontvingen maximaal 0,6% huurverhoging, waarbij de huren niet hoger dan de door ons gestelde markthuur uitstijgen. Hetzelfde geldt voor de overige woningen en niet-woningen (kamers, garages en bergingen).

Bezwaren tegen de huurverhoging

In 2016 ontvingen we 5 bezwaren minder dan het jaar daarvoor. In onderstaande figuur staat een overzicht van de (voornaamste) redenen voor deze bezwaren.

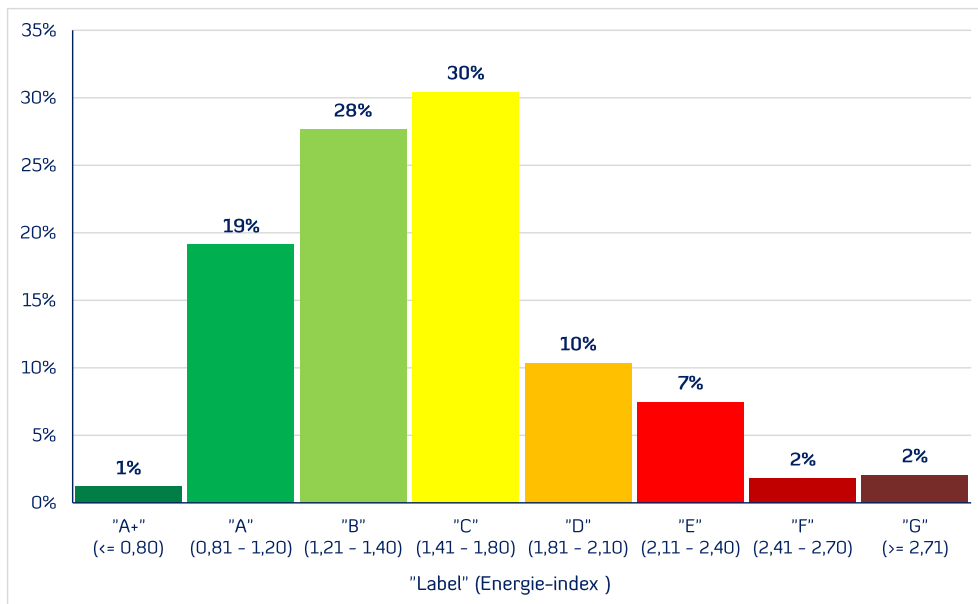
Figuur 4: Bezwaarschriften huurverhoging



We honoreerden 32 bezwaren, waarvan 18 in de categorie inkomensdaling, 8 in verband met een huishoudwijziging en 5 vanwege een chronische ziekte/handicap. Het laatste bezwaar hield verband met de woningwaardering (categorie 'overig'). Er zijn geen bezwaren doorgestuurd naar de Huurcommissie.

3.2.2 Energetische maatregelen en woonlastenreductie

Figuur 5: Energielabels van onze woningen



Ook in 2016 hebben wij weer woningen energetisch verbeterd. We voerden diverse werkzaamheden uit in 8 complexen. We schreven de huurders van 290 woningen in deze complexen aan. Uiteindelijk heeft 75% van hen ingestemd met de werkzaamheden.

De investering heeft per saldo een verbetering van 622 labelstappen opgeleverd. Hiermee hebben wij onze ondernemingsdoelstelling (gemiddeld label C in 2019) eind 2016 al gehaald. Daarnaast hebben we in het kader van onze onderhoudswerkzaamheden bij schilderwerk bij complex 57 (Zevenhuizen) het enkel glas (waar dit nog aanwezig was) vervangen door dubbel glas.

Tabel 1: Energetische investeringen 2016

Complex	Aantal woningen	Aantal deelnemers	Oud label	Nieuw label*
17 Van Brerodorp	31	23	F	B
19.1 Ganzenweg	57	39	F	B
23 De Hegge	7	3	G	B
30 Eksterweg e.o.	142	114	D	B
45.1 Staalweg	16	10	E	B
68 Bogaardslaan	20	15	E	B
69 J. van Houtumlaan	17	14	F	B
Totaal	290	218		



Goede woning

4 Goede woning

We zorgen voor een kwalitatief goede woning en een gedifferentieerd aanbod van woningen. Daarbij labelen we een deel van onze woningen voor specifieke doelgroepen.

Onze plannen voor ingrepen in onze woningvoorraad, zoals sloop, verkoop, nieuwbouw en onderhoud, zijn gebaseerd op onze vastgoedsturing. Deze hebben we in 2015 herijkt. Hierbij hebben we per complex onze strategie gedefinieerd. Deze complexstrategieën zijn leidend in de besluiten die we nemen omtrent ons vastgoed.

4.1 *Passende woningkwaliteit*

Wij bieden woningen aan met verschillende woonkwaliteiten. Ons uitgangspunt bij de woonruimteverdeling is vrije keuze en transparantie. We sturen dus alleen daar waar nodig in verband met schaarste of verplichtingen vanuit wet- en regelgeving. We doen dit in afstemming binnen VSW en de Stedendriehoek.

In verband met het passend toewijzen pasten we binnen Woonkeus Stedendriehoek de toewijzingsregels aan. De effecten hiervan hebben we gemonitord. Uit deze monitoring blijkt dat we met het beschikbare aanbod al onze doelgroepen redelijk goed bedienen. Alleen het slagingspercentage van met name meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen is gedaald. Dit is echter niet alleen het gevolg van de nieuwe toewijzingsregels, maar heeft ook te maken met het gegeven dat het totale aanbod beschikbare woningen gedaald is.

We zien dat de doelgroep gezinnen met een laag inkomen vóór het invoeren van het passend toewijzen vaak reageerde op eengezinswoningen met een huurprijs van € 710,68. Daar komen ze nu niet meer voor in aanmerking. Het aanbod betaalbare woningen (tot € 628,76) is weliswaar toegenomen, maar het aandeel eengezinswoningen in deze categorie is beperkt. Het aandeel betaalbare ruime appartementen is groter, maar voor veel gezinnen is dit niet het woningtype van voorkeur. Het beschikbare aanbod waar zij op reageren om wooncarrière te maken is voor hen dus afgenomen.

Binnen het samenwerkingsverband van de corporaties in de Stedendriehoek hebben we samen met de gemeente uitgesproken dat we de afname acceptabel vinden en de regels handhaven. Wel gaan we gebruik maken van speelruimte die we hebben binnen ons eigen beleid en onderzoeken we de mogelijkheden meer grotere woningen toe te voegen aan het betaalbare segment.

4.2 *(Mutaties in onze) woningvoorraad*

Onze woningvoorraad is in 2016 teruggelopen. Dit komt omdat we de woningen in fase 3 van de Vogelbuurt gesloopt hebben en de nieuwbouw op deze plek pas in 2017 opgeleverd wordt.

Naast de effecten van het sloop-/nieuwbouwproject De Vogelbuurt en een aantal individuele aan- en verkopen resulteert dit in een vermindering van het aantal woningen van 30 stuks.

Tabel 2: Mutaties in de woningvoorraad, 2016

	Goedkoop ≤ € 409,92	Betaalbaar € 409,92 - ≤ € 628,76	Duur € 628,76 - ≤ € 710,68	Boven liberalisatiegrens > € 710,68	Verhuur- voorraad	Verkoop- voorraad	Generaal
Woningvoorraad 31-12-2015	749	4.966	1.679	374	7.768	17	7.785
Uit exploitatie: sloop	-65	-5	0	0	-70	0	-70
Uit exploitatie: verkoop	-2	0	-1	-2	-5	-16	-21
Uit exploitatie: naar verkoopvoorraad	-2	-4	0	0	-6	6	0
Uit exploitatie: adm. correctie	-1	0	0	0	-1	0	-1
In exploitatie: nieuwbouw	0	8	32	0	40	0	40
In exploitatie: terugkoop	1	10	10	0	21	1	22
<i>Mutaties door prijsaanpassing</i>	<i>12</i>	<i>91</i>	<i>-141</i>	<i>38</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Woningvoorraad 31-12-2016	692	5.066	1.579	410	7.747	8	7.755

De afname van het aantal dure woningen is vooral het gevolg van het begrenzen van huren bij mutatie. Woningen verschuiven hierdoor naar het betaalbare segment. Dit doen we om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze primaire doelgroep. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging verschuift ook een aantal woningen naar een duurdere prijsklasse.

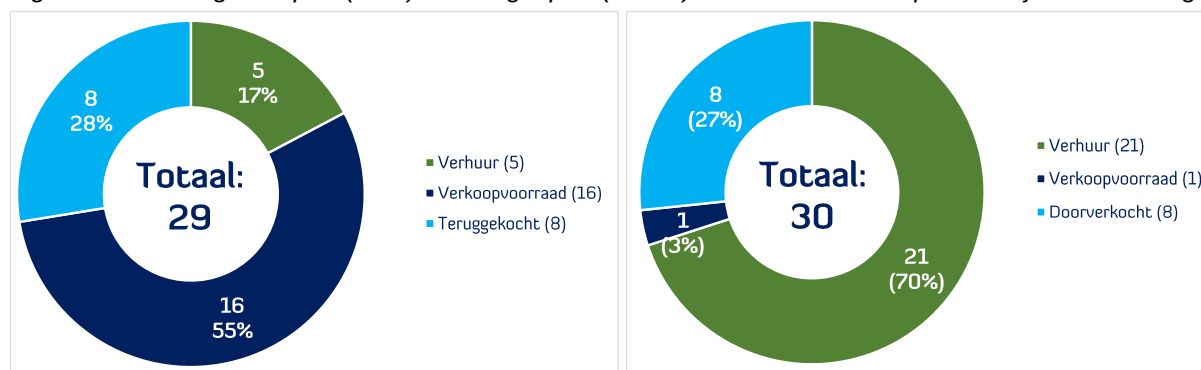
De afname van het aantal goedkope woningen is met name het gevolg van de sloop van woningen in de Vogelbuurt. Ook verkoop leidde, in geringere mate, tot een daling van de goedkope voorraad. De daling werd deels gecompenseerd doordat we ook ten gunste van het goedkope segment huren begrepsden bij woningtoewijzing in verband met het passend toewijzen.

4.2.1 Verkoop en terugkoop

We verkochten 29 woningen in 2016. De verkoopmarkt is aangetrokken, waardoor we enkele woningen meer verkochten dan we begrootten. Slechts een klein aantal van de verkochte woningen kwam (direct) uit de huur. In totaal kochten we 30 woningen terug in 2016. Het merendeel van de teruggekochte woningen namen we weer in verhuur. 8 woningen hebben we doorverkocht.

Naast de woningen hebben we het voormalige Edahpand aan de Boterbloem verkocht.

Figuur 6: Woningverkoppen (links) en terugkopen (rechts) naar herkomst respectievelijk bestemming



4.2.2 Sloop en nieuwbouw

Vogelbuurt

Het totale project van 126 woningen wordt gefaseerd in uitvoering gebracht.

Tabel 3: Fasering project sloop en vervangende nieuwbouw Vogelbuurt

	Aantal sloop	Jaar sloop	Aantal bouw	Jaar start bouw	Jaar oplevering
Fase 1	56	2015	48	2015	2015
Fase 2	36	2016	40	2016	2016
Fase 3	34	2016	38	2016	2017
Totaal	126		126		

In het begin van 2016 hebben we de woningen van de tweede fase Vogelbuurt gesloopt. Vervolgens zijn op deze plek 40 vervangende nieuwbouwwoningen gebouwd. Deze eengezinswoningen leverden we in oktober 2016 op. Ze hebben allemaal een sociale huur. Na oplevering van deze woningen zijn we gestart met de derde (en laatste) fase van dit project. Hiervan was de sloop voor het einde van het jaar afgerond. De nieuwbouw start begin 2017.

De Baar

De afgelopen jaren is prioriteit gegeven aan die plannen waar bewoners terugkeren. Daardoor heeft een locatie als De Baar enige jaren stilgelegen. In september 2016 hebben we ook een start kunnen maken met de realisatie van dit project. We bouwen 26 grondgebonden rijwoningen, allen in het DAEB-segment. De oplevering vindt plaats in maart/april 2017.

Voor de woningen hebben zich ongeveer 170 kandidaten aangemeld. De woningen zijn toegewezen aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten, waardoor er ook 26 goedkopere woningen in dit segment vrij zullen komen.

4.2.3 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling: Metaalbuurt

Om tot daadwerkelijke afronding van de Metaalbuurt te komen, moet er, naast project De Baar, nog een tweetal projecten gerealiseerd worden, Klosters II 2^e fase en Westenenkerpark. Het afgelopen jaar heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente over de gewenste verkaveling en architectuur.

Klosters II 2e fase

Het oorspronkelijke plan was om hier 8 woningen te bouwen, 6 huurwoningen en 2 koopwoningen. De bouwvergunning hiervoor is al enige jaren geleden verleend. Het ontwerp van deze woningen bracht relatief hoge kosten met zich mee. Bovendien passen de geplande woningen niet langer in onze scope. Ons verzoek om op deze plek 2 blokken van 5 rijwoningen te bouwen heeft de gemeente afgewezen. We onderzoeken nu of realisatie binnen deze kaders wel mogelijk is in het sociale segment.

Westenenkerpark

De gemeente heeft enkele jaren geleden een bouwvergunning verleend voor 12 duurdere koopwoningen (type geschakeld / twee onder een kap). Met de invoering van de herziene Woningwet en de strakkere afbakening van ons taakveld, waarbij dure koop niet behoort tot het domein van de corporatie, is besloten de locatie te herontwikkelen. Met de gemeente is overlegd over een wijziging naar sociale woningbouw (rijwoningen). De gemeente heeft inmiddels aangegeven dat ze kan instemmen met de realisatie van ongeveer 20 woningen. Wij gaan de realiseerbaarheid hiervan onderzoeken.

4.2.4 Overige locaties

Naast de projecten in voorbereiding beschikken wij over posities waar in de toekomst gebouwd kan worden:

Grondpositie Wijngaards:

Dit betreft een locatie die we in het verleden aangekocht hebben voor de realisatie van appartementen. Dit project is in 2007 gestopt en de verplichtingen met de betrokken aannemer zijn in 2010 afgerond.

Besloten is om deze locatie te verkopen. Wij zijn in gesprek met een potentiële koper die hier ongeveer 20 woningen wil realiseren. In beginsel gaat het om koopwoningen en eventueel 5 woningen in sociale verhuur. De grond heeft nu nog een verkeersbestemming, waardoor bebouwing alleen mogelijk is met een wijziging van het bestemmingsplan.

Overige posities:

In strikt formele zin zijn de navolgende posities geen grondposities, omdat we de huidige opstellen exploiteren.

De Vlijt:

Wij zijn samen met Bouwbedrijf Nikkels en Rabo/Bouwfonds eigenaar van dit perceel. In het kader van de herziene Woningwet blijven wij op grond van de overgangsregeling participant, maar verrichten we geen beheertaken meer voor de partners. Deze zijn overgedragen aan Nikkels. Een herontwikkeling wordt de komende 5 jaar niet voorzien, zodat aan nieuwe huurders een garantie verleend kan worden op een huurperiode.

Sluisoord / Pinksterbloem

Dicht bij elkaar hebben we een aantal panden, 2 woonhuizen, waarvan één met aangebouwde bedrijfshal en een berging. Deze panden worden verhuurd en er zijn geen plannen voor nieuwbouw-ontwikkeling. Het voormalige Edah-pand op deze locatie is in 2016 verkocht.

4.3 Kwaliteit van de woning

4.3.1 Klanttevredenheid

In 2016 voerden we geen grootschalig klanttevredenheidsonderzoek uit onder onze huurders. Wel vroegen we nieuwe en vertrekkende huurders naar hun oordeel over de woning. Nieuwe huurders gaven gemiddeld een rapportcijfer 6,4. Vertrekkende huurders waardeerden de woning met een gemiddelde van 6,8.

Daarnaast ontvangen we een aantal signalen waaruit blijkt dat huurders redelijk tevreden zijn over de woning: het aantal schriftelijke klachten daalt, evenals het aantal zaken dat voorgelegd wordt aan de geschillencommissie. Ook tijdens de jaarlijkse bespreking van de onderhoudsbegroting met de bewonerscommissies waren in 2016 minder bemerkingen dan in de voorgaande jaren.

4.3.2 (Basis)kwaliteit

Voor onze woningen hebben we een basiskwaliteit gedefinieerd. Ongeveer 90% van onze woningen voldoet hieraan. Daar waar we planmatig of mutatieonderhoud uitvoeren, proberen we zoveel mogelijk tegelijkertijd de woningen op het niveau van de basiskwaliteit te brengen. Zo is ook in 2016 bij de uitvoering van de energetische maatregelen bij woningen waar PV-panelen geplaatst zijn, de groepenkast uitgebreid. Verder draagt de sloop van woningen bij aan het procentueel vergroten van het aandeel woningen dat voldoet aan deze basiskwaliteit.

Bij een aantal complexen hebben we asbest moeten verwijderen voordat we konden starten met de bouwkundige werkzaamheden (keukenvervanging of energetische maatregelen). Ook dit heeft bijgedragen aan een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit.

4.3.3 Onderhoud en investeringen

Onze woningen zijn schoon, heel en veilig. Door het planmatig onderhoud en dagelijkse onderhoudswerkzaamheden (bij reparatie en mutatie) houden we dit in stand. Voor periodiek terugkerend onderhouds- en schoonmaakwerk sluiten we veelal onderhoudscontracten af met externe partijen.

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

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatiekosten	1.773
Mutatieonderhoud	1.155
<i>Totaal dagelijks onderhoud</i>	<i>2.928</i>
Contractonderhoud	976
Planmatig onderhoud	6.138
<i>Totaal planmatig onderhoud</i>	<i>7.114</i>
Toegerekende personeelskosten	622
Totaal onderhoud t.l.v. het resultaat	10.664
Energetische woningverbeteringen	1.605
Overige woningverbeteringen	113
<i>Totaal woningverbeteringen</i>	<i>1.718</i>
Totale uitgaven in bestaande voorraad	12.382

Dagelijks onderhoud

In totaal ontvingen we in 2016 ruim 9.900 reparatieverzoeken. De gemiddelde kosten per verzoek bedroegen € 184.

Onder mutatieonderhoud verstaan we reguliere werkzaamheden aan de woningen waar een nieuwe huurder intrekt. Indien de vertrekkende huurder niet heeft meegedaan aan het klantgestuurde deel van planmatig onderhoud, wordt deze woningverbetering alsnog uitgevoerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vervangen van de keuken en/of badkamer. Ook het op basiskwaliteit brengen van de woning na vertrek van een huurder valt onder woningverbetering bij mutatie.

Planmatig onderhoud

In totaal gaven we € 6,1 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Dit betreft onder andere schilderen van houtwerk, herstellen van metsel- en voegwerk, reinigen van buitenpanelen en kunststof kozijnen, vervangen van cv-ketels, badkamers, en/of keukens, etc. We voerden werkzaamheden uit aan 4.038 woningen. De werkzaamheden aan complex 19 (Ganzenweg) hebben we niet allemaal in 2016 kunnen uitvoeren. Dit maken we af in 2017.

Contractonderhoud

De contracten die we afsluiten betreffen over het algemeen schoonmaakwerkzaamheden, inspecties en onderhoud van installaties (cv, brandmeldsystemen, liften, intercom e.d.) en het onderhoud van omgevingsgroen. Grotendeels betreft dit serviceonderhoud, waarvan we de kosten als servicekosten in de (bruto) huur in rekening brengen bij de huurders voor wie dit onderhoud wordt uitgevoerd.

Net als in 2015 hebben we in 2016 een aantal nieuwe contracten afgesloten, waardoor we onze kosten structureel konden verlagen. De besparing bedraagt ongeveer € 100.000 op jaarbasis.

Voor zover we de gemaakte kosten doorbelasten aan huurders komt dit inkoopvoordeel ten gunste van deze huurders.

Goed wonen



5 Goed wonen

Goed wonen is bedoeld voor alle individuele bewoners. Soms hebben onze huurders of toekomstige huurders ondersteuning nodig bij het goed wonen. Waar het nodig is bieden we deze ondersteuning. We spreken daarbij wel duidelijk uit wat we van hen verwachten en wat zij van ons kunnen verwachten.

5.1 Dienstverlening

5.1.1 Krachtig onthaal

In 2015 zijn we gestart met het 'krachtig onthaal' van nieuwe huurders. Sinds begin 2016 hebben we hiervoor een vaste werkwijze. We beginnen bij elke aspirant huurder met een vooronderzoek. Daarna volgt een kennismakingsgesprek. Afhankelijk van de uitkomsten van het vooronderzoek kan dit een kort gesprek zijn of een uitgebreider gesprek. We hebben hiervoor drie categorieën bepaald:

- kennismakingsgesprek, dit is een verhuurgesprek;
- kennismakingsgesprek wanneer sprake is van één aandachtsgebied;
- kennismakingsgesprek wanneer er sprake is van meerdere aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden kunnen financieel en/of sociaal van aard zijn.

Kort samengevat komen de volgende zaken aan de orde in een krachtig onthaal:

- kennismaken;
- financiële toets;
- woonlasten;
- buurt- en wijkinformatie;
- woon- en leefregels;
- wederzijdse verwachtingen.

Deze onderwerpen komen in alle kennismakingsgesprekken aan de orde, maar de nadruk kan per gesprekscategorie verschillen. Zo zullen we in het kennismakingsgesprek met een aspirant huurder met een financieel aandachtsgebied uitgebreider ingaan op de financiële toets en de woonlasten.

Daarnaast hebben we soms portieken, woongebouwen en/of wijken en buurten waar we een intake willen houden met alle nieuwe huurders. Dit is een extra gesprek waarin we de kandidaat huurder informatie geven over de specifieke situatie van de aangeboden woning. De inhoud van de intake wisselt en betreft maatwerk.

Onze buurtbeheerders zoeken een aantal weken na het tekenen van de huurovereenkomst contact met de nieuwe huurder en maken een afspraak voor een gesprek. De invulling van dit gesprek is afhankelijk van afspraken die gemaakt zijn tijdens of voorafgaand aan het tekenen van de huurovereenkomst en de aandachtspunten die de huurder aangegeven heeft.

5.1.2 Klanttevredenheid

We meten onze klanttevredenheid. Dit deden we tot nu toe door middel van een tweejaarlijks onderzoek onder onze (vertrokken) huurders. Dit onderzoek geeft een prima algemeen beeld van het huurdersoordeel over de woning, de dienstverlening en de wijk & buurt.

Om meer inzicht te krijgen in het oordeel van onze huurders, ontstond de behoefte om specifiek en frequenter te meten.

Vanaf 2016 hebben we daarom besloten om, naast de tweejaarlijkse meting, maandelijks het huurdersoordeel over 3 processen te meten. Het gaat om reparatieverzoeken, het betrekken van een nieuwe woning en het verlaten van een woning. Onze (vertrekkende) huurders worden per email of per brief uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen.

In een real-time dashboard zijn de uitkomsten van de metingen te volgen. Ook zijn de uitkomsten te specificeren naar verschillende meetwaarden. Zo is bijvoorbeeld te zien wat het oordeel van de huurders is voor één aannemer of in één wijk.

De respons op de uitgezette enquêtes is voldoende voor een valide uitslag. Op de diverse vragen met betrekking tot reparatieverzoeken scoorden we een rapportcijfer 7,3 of 7,5. Bij het betrekken van de woning is het beeld wisselend: onze dienstverlening krijgt gemiddeld een 7,4. De woning een 6,4. De vertrekkende huurders geven de laagste waarderingscijfers: een 6,8 voor de woning en een 6,4 voor onze dienstverlening en de buurt.

In de 2^e helft van 2016 evalueerden we de eerste resultaten en besloten we om met name te sturen op de resultaten van het opleveren van de woning en de ervaren dienstverlening bij reparatieverzoeken. We maakten afspraken met aannemers over de reactietijd op reparatieverzoeken. Voor het opleveren van de woning hebben we intern de afspraken en werkwijze opnieuw besproken en aangescherpt. We hebben aanvullende vragen geformuleerd. Hierdoor willen we meer inzicht krijgen in wensen van klanten en indien mogelijk onze werkwijze hier op aanpassen.

5.2 Bijzondere doelgroepen

Op 1 januari hebben we in samenwerking met gemeente, corporaties en zorginstellingen in Apeldoorn een nieuwe werkwijze voor de toewijzing van opstapwoningen opgestart. We huisvesten woningzoekenden vanuit een intramurale setting via directe bemiddeling. Wel moeten deze nieuwe huurders voldoen aan een woonvaardighedencheck. Ze krijgen in eerste instantie een tijdelijke huurovereenkomst van 2 jaar. Na een positieve eindevaluatie krijgt de huurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Lukt het de huurder niet zelfstandig te wonen dan zoeken de gemeente en de hulpverlening samen naar een passende oplossing.

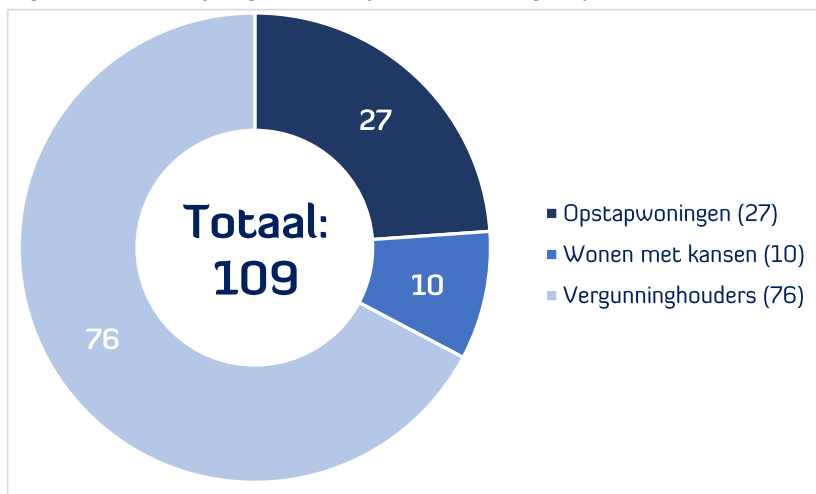
Het proces rondom opstapwoningen verloopt steeds gestroomlijnder. In juni spraken we met de gemeente en de corporaties af dat we de methodiek ook kunnen gebruiken voor andere doelgroepen. We houden wel vast aan het totale segment van voor ons 40 en op Apeldoorns niveau 100 woningen. Dit om de slaagkans voor reguliere woningzoekende op peil te houden. In 2017 evalueren we gezamenlijk het proces. We hebben in 2016 27 woningen toegewezen. Dat zijn er minder dan de verwachte 40. De nieuwe werkwijze vroeg bij de opstart nog wat gewenning van de medewerkers van de instanties. Onze aanname is dat hierdoor de aanmeldingen achterliggen op de afspraken.

De corporaties in Apeldoorn hebben de taakstelling voor de huisvesting van statushouders 2016 gehaald. De samenwerking en afstemming tussen corporaties, de gemeente en het COA⁴ verloopt naar tevredenheid. Wij wezen 76 woningen toe aan vergunninghouders, waarmee we 136 personen huisvestten. Daarnaast verhuurden we 7 woningen aan instanties ten behoeve van de opvang van minderjarige statushouders. Hiermee voldeden we aan ons deel van de taakstelling. De extra toewijzingen ten opzicht van de taakstelling in 2016 wordt meegenomen in de telling van 2017.

Ons jongerenhuisvestingsproject Wonen met Kansen loopt, net als voorgaande jaren, goed. In 2016 kwamen in dit project 10 woningen beschikbaar. Deze zijn allemaal toegewezen aan de beoogde doelgroep. Bij Wonen met Kansen geven we onderdak aan jongeren die een kans krijgen om hun leven weer op orde te brengen. We doen dit samen met de gemeente en Iriszorg, die de jongeren begeleiden.

⁴ COA, Centraal orgaan Opvang Asielzoekers

Figuur 7: Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, 2016



5.3 Goed wonen

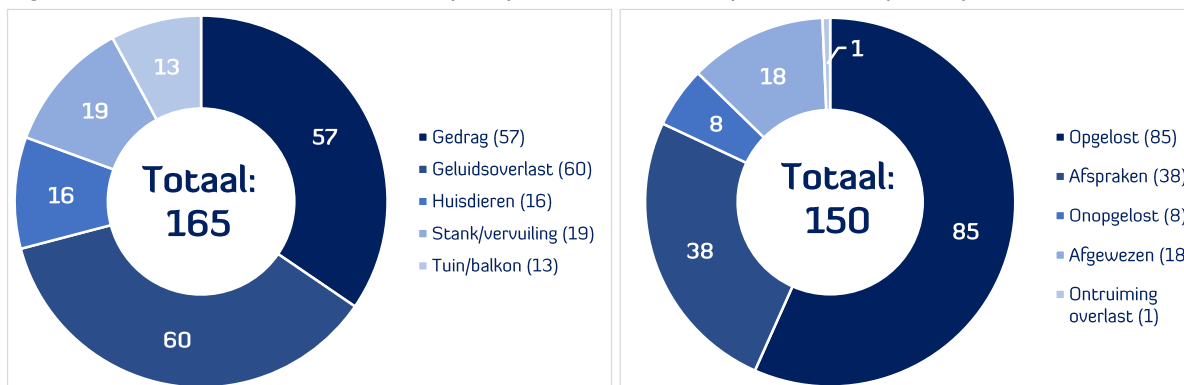
We merken steeds vaker dat er bij overlastmeldingen sprake is van leefstijlverschillen. Zoals tussen ouderen in de laagbouw die al jaren met elkaar wonen en een nieuwe huurder die er iets andere gewoontes op nahoudt, bijvoorbeeld zijn tuin iets minder bijhoudt. Van daadwerkelijke overlast is er geen sprake, maar het geeft wel wat extra onrust. Of een gezin met vier kinderen dat in een portiek komt wonen waar één van de oudere bewoners is vertrokken. Dat geeft meer levendigheid / onrust, maar echte overlast is het niet. Door inzet van buurtbeheerders, het krachtig onthaal en huurders te wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid in het prettig samen wonen, proberen we deze ongemakken te onderscheiden van de zaken waar er daadwerkelijk sprake is van (hardnekkige) overlast.

5.3.1 Overlast

We spreken over woonoverlast wanneer het gedrag van burens in én om de woning regelmatig het woonplezier van anderen stoort en/of hun veiligheid belemmert. Wanneer iemand af en toe overlast veroorzaakt noemen we dit geen overlast. Door het bestrijden van overlast bevorderen we een prettig woonmilieu.

Hieronder een overzicht van de nieuwe en afgehandelde overlastmeldingen. Ruim $\frac{2}{3}$ van de meldingen bestaat uit afwijkend gedrag en geluidsoverlast. Met name bij de lichtere overlast maken we gebruik van de inzet van buurtbemiddeling. Daar waar we zien dat het huurders ontbreekt aan woonvaardigheden, proberen we met inzet van hulpverlening de situatie te verbeteren. Het leggen van deze verbanden tussen huurder en hulpverlener vraagt de inzet van onze woonprofessionals die de competenties en vaardigheden hebben om in complexe sociale situaties te handelen.

Figuur 8: Overlast: nieuwe dossiers (links) en resultaten aanpak overlast (rechts)

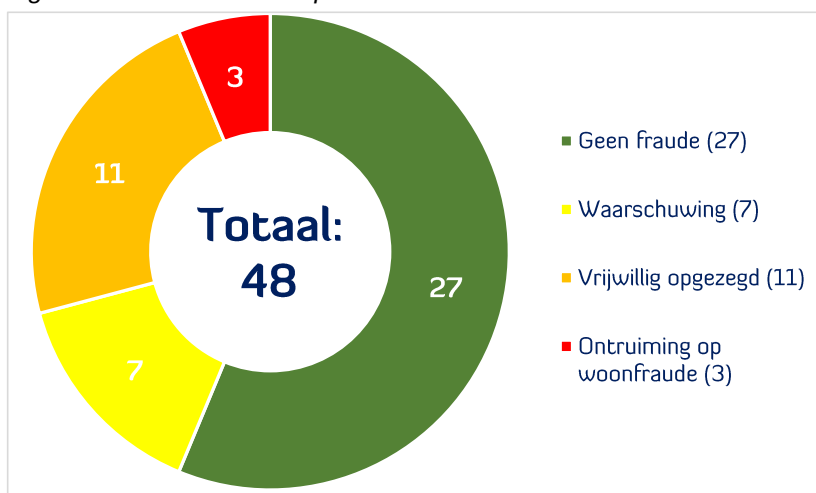


5.3.2 Woonfraude

Gemeente, politie en woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om woonfraude te voorkomen en aan te pakken. Het doel hiervan is een eerlijke en transparante woonruimteverdeling te kunnen uitvoeren. Daarnaast willen de partijen hiermee bijdragen aan een veilige en leefbare woonomgeving. De gezamenlijke aanpak is vastgelegd in een convenant Woonfraude. Een aantal jaren na het tekenen van dit convenant blijkt dat de gekozen aanpak werkt. Het proces en de samenwerking met de partners in het convenant verlopen goed. Daarbij zijn we steeds beter in staat om zonder vonnis de woonfraude te beëindigen.

In 2016 ontvingen we 46 nieuwe meldingen van vermoedelijke woonfraude. In totaal handelden we 48 dossiers af. Dit is inclusief een aantal lopende dossiers uit 2015. In iets minder dan de helft van de gevallen bleek dat er inderdaad sprake was van woonfraude. Drie woningen zijn na een vonnis van de rechtbank in verband met woonfraude teruggevorderd van de huurders. In de andere gevallen hebben de huurders de woning vrijwillig verlaten. Dit voorkomt extra kosten, zowel voor ons als voor de huurder. Er zijn 14 woningen weer beschikbaar gekomen voor eerlijke woonruimteverdeling.

Figuur 9: Resultaten aanpak woonfraude 2016



5.3.3 Sociale wijkteams

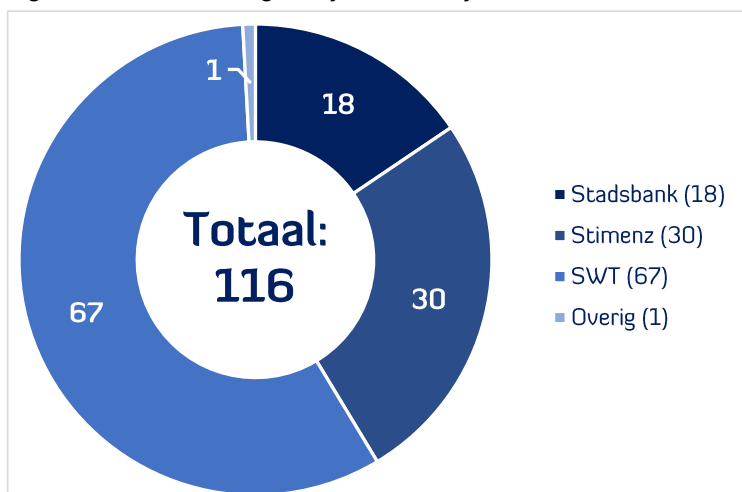
De corporaties en de sociale wijkteams van de gemeente Apeldoorn werken samen om huurders met begeleidingsvraagstukken snel en adequaat te ondersteunen. Deze preventieve aanpak heeft tot doel om:

- schuldenproblematiek vroegtijdig te signaleren en aan te pakken, zodat onoplosbare schulden worden voorkomen;
- huisuitzetting te voorkomen, doordat de huurder de noodzakelijke woonvaardigheden aanleert;
- te voorkomen dat leefgebieden achteruit gaan, door hulpvragen duidelijk te krijgen en daarvoor adequate ondersteuning te bieden.

We signaleren op basis van huurachterstand en/of woongedrag dat er 'wat' aan de hand is. Bovendien zien we op basis van de contacten met de huurder of er een verminderde vorm van zelfredzaamheid is. Op basis van het contact met de huurder maken we een eigen inschatting en kiezen we één van onderstaande routes:

1. Als we inschatten dat de huurder met ondersteuning van de Stadsbank en/of Stimenz of MEE voldoende geholpen is, verwijzen we de huurder direct door naar de betreffende instantie(s).
2. Als we denken dat de huurder niet in staat is om de eerste weg te bewandelen dan melden we de huurder aan bij de sociale wijkteams. Bij twijfel melden we altijd aan de sociale wijkteams.

Figuur 10: Aanmeldingen bij Sociale wijkteams en andere instanties in 2016



5.4 Huurbemiddeling

5.4.1 Huurachterstand

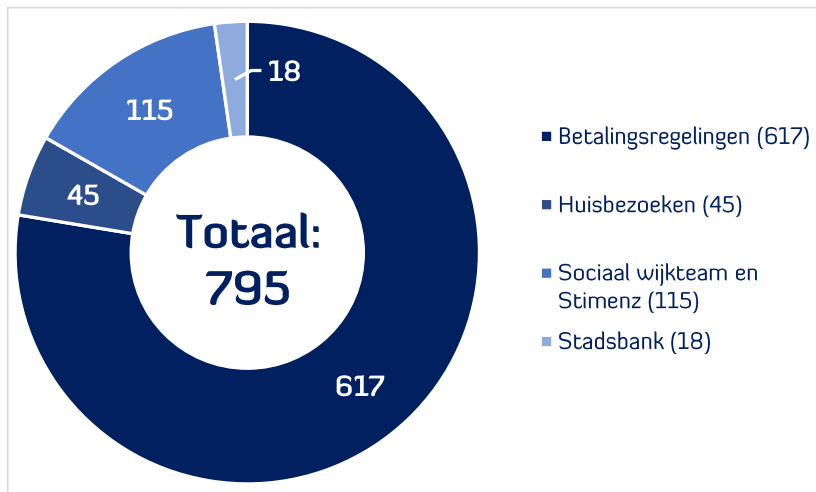
De huurachterstand bedroeg in 2016 is 0,7%. Dit is het gemiddelde van de huurachterstand (in % van de jaarhuur) aan het eind van iedere maand.

5.4.2 Begeleiding bij huurachterstand

Ons preventieve incassobeleid begint met het vroeg benaderen van huurders met een huurachterstand. Naar aanleiding van dit eerste contact spreken we bijvoorbeeld een betalingsregeling af. Als de achterstand verder oploopt, gaan we bij de huurder op huisbezoek. We bespreken de situatie en kijken met de huurder hoe we kunnen voorkomen dat we het dossier moeten overdragen aan de deurwaarder. Soms verwijzen we de huurder door naar een instantie als het sociaal wijkteam, Stimenz of de

Stadsbank. Door deze preventieve acties hebben we, net zoals vorig jaar, een laag aantal dossiers overgedragen aan de deurwaarder.

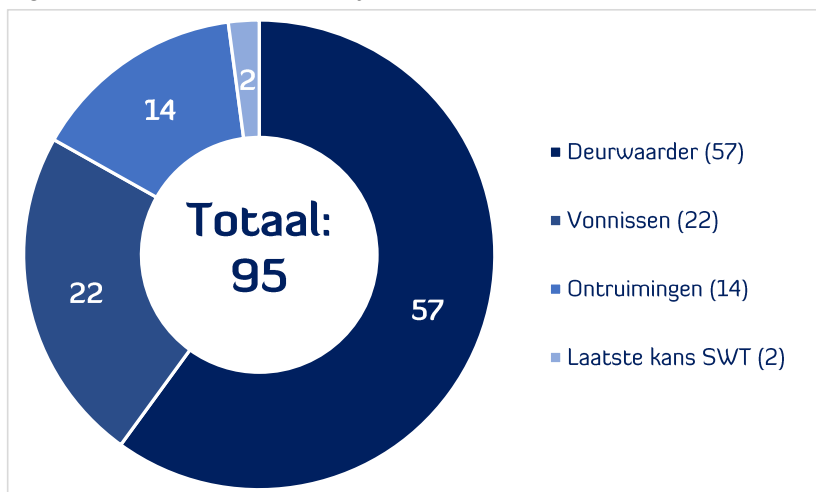
Figuur 11: Begeleiding bij huurachterstand



Wanneer deze preventieve acties niet resulteren in een afname van de huurachterstand, zijn alsnog zwaardere (juridische) acties nodig.

In het uiterste geval gaan we over tot ontruiming van de woning. In 2016 ontruimden we 14 woningen in verband met huurschuld. Bij 4 van deze ontruiming hebben de huurders vooraf de sleutel ingeleverd.

Figuur 12: Juridische acties bij huurachterstand



5.4.3 Laatste kansbeleid

Wij zijn in 2015 gestopt met de inzet van het Vierde Huis bij ons Laatste kansbeleid. In 2016 hebben we de laatste trajecten afgerond. Wel zetten we het middel Laatste kans in samenwerking met het Sociale Wijkteam in. We hebben acht Laatste kanstrajecten met het Vierde Huis afgerond in deze periode. Hiervan is één negatief afgesloten.

Bij de aanmeldingen naar het Sociaal Wijkteam is er twee keer voor gekozen om Laatste kans als middel in te zetten in het begeleidingsplan.



Goede woonomgeving

6 Goede woonomgeving

We bevinden ons in een dynamisch proces, waarin we onze activiteiten op het gebied van een goede woonomgeving scherper afbakenen. De basis van onze inbreng in de leefomgeving is dat we zichtbaar zijn in de buurt. We werken aan een schone en veilige woonomgeving, we ondernemen waar nodig actie en verbinden mensen en organisaties met elkaar.

6.1 Schoon, heel en veilig

Schoon, heel en veilig zijn de speerpunten die bijdragen aan een goede woonomgeving. Dit zijn aandachtspunten die dagelijks in ons reguliere werk voorbijkomen. Op deze punten ondernemen we actie of we agenderen ze bij externe partners.

Een voorbeeld uit de praktijk

We willen in het kader van schoon, heel en veilig een verzorgde aanblik van het achtergebied. Helaas constateren we dat de tuinen van één van onze complexen in de wijk Brummelhof een verwaarloosde indruk maken. De volgende punten zijn gesignaleerd:

- Tuinen zijn rommelig;
- Het merendeel van de tuinen heeft een minimale inrichting;
- De tuinen van de bovenduplexwoningen zijn voor de huurders moeilijk bereikbaar. Velen van hen gebruiken die tuin dan ook niet;
- Veelal ontbreekt de omheining van de tuinen, óf is deze in slechte staat.

We hebben in december veel grote struiken en bomen verwijderd. In 2017 gaan we verder met bewoners in gesprek.

6.2 Buurtbeheerders

De buurtbeheerders zijn onze ogen en oren in de wijk bij een groot deel van ons bezit. Ze houden toezicht op het naleven van de leefregels en een schone en hele woonomgeving. Zij signaleren en agenderen. Ook delen ze hun kennis over bewoners en complexen in interne en externe overleggen. Samen met de consultants Wijk & ontwikkeling zorgen ze er voor dat we weten wat er speelt in de wijk, de buurt, de straat, het gebouw en/of het portiek.

Mede dankzij de inzet van de buurtbeheerders konden we samenwerking en initiatieven, die we in § 6.3 beschrijven, realiseren.

6.3 Samenwerking en initiatieven

Daar waar mogelijk ondersteunen we bewonersinitiatieven om de leefbaarheid en de sociale samenhang in hun buurt te bevorderen. In deze paragraaf geven we enkele voorbeelden hiervan.

Aanpak verwilderde tuin

Wij hebben in 2016 een pilot opgestart in een situatie waarbij een huurder zijn tuin behoorlijk had laten verwilderen. Dit had een flinke weerslag op relationele verhoudingen in de buurt. De huurder kampt met forse lichamelijke en psychische beperkingen. De pilot betrof een samenwerking met Stichting Present. De reguliere werkwijze van Present is dat zij vrijwilligers levert om de tuin op te knappen. Echter in deze pilot heeft Present vrijwilligers geworven onder de burens. Een aantal van hen was bereid om te helpen. De klus is geklaard, de relationele verhoudingen zijn verbeterd en er zijn afspraken gemaakt voor het toekomstig tuinonderhoud.

Muurschildering Zuiderpoort

Wij zijn geregeld in gesprek met actieve groepen bewoners, zo ook in Zuiderpoort. De bewonersgroep in Zuiderpoort is met het idee gekomen om de entrees in het appartementencomplex op te fleuren met als doel de bewoners verantwoordelijk te maken voor het schoon en heel houden van de entrees. De groep is gestart met het vragen van de meningen van de huurders in het complex. Hieruit kwam het idee naar voren om de entrees op te vrolijken door middel van muurschilderingen.

De muurschilderingen hebben een positief effect in het complex. Het gebouw fleurt ervan op en de huurders zijn er erg blij mee. Het complex is erg schoon en wordt netjes gehouden door de bewoners. Mensen praten erover en er zijn al diverse rondleidingen gegeven aan bewoners.

Leefbaarheid Staatsliedenkwartier

De VSW-corporaties hebben in 2016 onderzoek laten uitvoeren naar de leefbaarheid in het Staatsliedenkwartier. Hieruit kwam naar voren dat de bewoners de leefbaarheid in de wijk op een aantal punten negatief beoordelen. Ze verwachten daarbij dat het de komende jaren slechter wordt.

- Op het gebied van de woning werd duidelijk dat er mogelijkheden zijn om de leefbaarheid te verbeteren door de kwaliteit van de woning aan te pakken;
- Waar het de bewoners betrof kwam naar voren dat de contacten met vluchtelingen over het algemeen positief verlopen, maar dat contacten met mensen met een 'rugzakje' minder soepel lopen;
- Een deel van de bewoners voelt zich 's avonds onveilig op straat.

Op basis van deze uitkomsten onderzoeken we hoe we bewoners 'eigenaar' van de buurt kunnen maken. We pakken dit gezamenlijk met de VSW-corporaties verder op. Begin 2017 wordt een bijeenkomst met bewoners, de corporaties en het welzijnswerk georganiseerd om gezamenlijk wensen en mogelijkheden te inventariseren.

'Talent' in de Sprenkelaar

Het gebied de Sprenkelaar, met name de hoogbouw aan de Aristotelesstraat, is een sociaal kwetsbaar gebied. Veel bewoners hebben een laag inkomen of een uitkering. Ook wonen er veel eenoudergezinnen. Een groot deel van de huishoudens krijgt ondersteuning via een begeleidings-traject.

We investeren sinds een aantal jaren op de volgende manier in deze buurt:

- We stellen de buurtruimte Het Atrium bij onze hoogbouwflat Ceder beschikbaar;
- In en om de flats aan de Aristotelesstraat is project 'Talent' actief voor de buurt. Dit gebeurt vanuit de (berg)ruimte in de Acaciaflat. Project Talent is een initiatief van de gemeente Apeldoorn gericht op het in beweging krijgen van inwoners van de gemeente met een inkomensvoorziening;
- De buurtbeheerders hebben dagelijks contact met de medewerkers van Talent en zorgen voor veel input binnen dit project.

Buurtbeheerders en de consultant Wijk & ontwikkeling zien dagelijks het effect van de aanwezigheid van project Talent in de buurt. Voorbeelden hiervan zijn:

- Vandalisme wordt bestreden door de aanwezigheid van de medewerkers tussen de flats;
- Schoonmaakwerkzaamheden die buiten het reguliere dagelijkse schoonmaakwerk vallen, worden door Talent opgepakt;
- Het dagelijks prikken van afval rond de flats (gemeenteground) en op ons terrein;
- De fietsenwerkplaats voorkomt dat kapotte fietsen rond de flats blijven staan;
- Additionele werkzaamheden binnen en buiten het complex, zoals het aanbrengen van herkenningsstrepen op de treden in de noodtrappenhuizen, maar ook ten behoeve van het groen en grijs worden pragmatisch opgepakt;
- Kapot straatwerk wordt hersteld.

Het project Talent levert hiermee een tastbare bijdrage aan het schoon, heel en veilig houden van de buurt.

Voor het continueren van dit effect op de leefbaarheid in de buurt gaven we een aantal ketelhuizen die na het onderhoud in 2015 zijn vrijgekomen een nieuwe bestemming. Het ketelhuis van de Acaciaflat is aangepast als fietsenwerkplaats voor Talent. Het ketelhuis van de Cederflat wordt betrokken bij de ontmoetingsplaats het Atrium en de Speelbox.



Stakeholders

7 Stakeholders

We werken aan een goede prijs, een goede woning, goed wonen en een goede woonomgeving in Apeldoorn. Dit kunnen we alleen realiseren door veelal nauwe samenwerking met andere partners in de stad. Daarom werken we op verschillende niveaus samen.

Diverse malen hebben we met stakeholders gesproken over onderwerpen die ons gezamenlijk aan gaan. In 2017 zal weer de twee jaarlijkse stakeholderbijeenkomst op VSW-niveau worden georganiseerd.

7.1 *Huurdersbelangenvereniging De Sleutel*

Maandelijks voeren wij overleg met het dagelijks bestuur van onze huurdersbelangenvereniging. We informeren 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.

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

- prestatieafspraken en Het Bod 2017;
- tripartite overleg;
- woningwet;
- splitsingsvoorstel DAEB / niet DAEB;
- passend toewijzen van woningen na mutatie;
- samenwerking van de HBV's;
- huursombenadering;
- jaarlijkse huurverhoging;
- jaarplan en begroting 2016;
- onderhoudsbeleid;
- financiële strategie;
- Aedes benchmark;
- verschillende onderhoud en energetische projecten;
- sloop-/nieuwbouw project Vogelbuurt;
- nieuwbouwproject De Baar;
- sociaal plan Eendenweg;
- automatisering binnen De Goede Woning;
- toekomst Geschillencommissie.

Over de volgende onderwerpen heeft De Sleutel advies / instemming gegeven:

- Het Bod 2017;
- splitsingsvoorstel DAEB / niet DAEB;
- jaarlijkse huurverhoging;
- sociaal plan Eendenweg.

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

Sinds mei 2016 zijn alle huurders automatisch lid van de huurderbelangenvereniging De Sleutel, tenzij huurders expliciet aangeven geen lid te willen zijn. Vanaf dat moment maakt het blad van de huurdersbelangenvereniging, 'Sleutelwoord', onderdeel uit van het Woonmagazine van De Goede Woning. Dit magazine verschijnt 3 keer per jaar en wordt naar alle huurders gestuurd.

Tijdens de algemene ledenvergadering van De Sleutel in september zijn er gezamenlijk de thema's 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' en 'Waarom betaalt mijn buurman minder huur?' besproken.

7.2 Geschillencommissie

Samenstelling en werkwijzen van de commissie

Tabel 5: Samenstelling van de Geschillencommissie in 2016

Naam	Functie	Namens	Aftredend per	Herbenoeming
Dhr. E.H.H. Schelhaas	Voorzitter	N.v.t.	29-2-2020	Nee
Dhr. J.P. Versteeg	Lid / 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	Eénmaal
Dhr. C.P. Traarbach	Lid	De Sleutel	31-12-2017	Eénmaal

In 2016 hebben zich binnen de commissie geen personele mutaties voorgedaan. De heer Schelhaas is in 2016 voor een tweede termijn van 4 jaar als voorzitter benoemd. De commissie werkt op basis van een reglement dat tot stand is gekomen in samenspraak met de huurdersbelangenvereniging 'De Sleutel'. De commissieleden krijgen een onkostenvergoeding voor de bijeenkomsten die zij bijwonen. De commissie is in 2016 vier maal bijeengekomen, waarbij naast het behandelen van geschillen ook actuele zaken kort de revue passeerden.

Begin 2017 heeft de directeur-bestuurder met de Geschillencommissie gesproken over de werkzaamheden van de commissie in 2016. Geconstateerd werd dat er in 2016 slechts vier geschillen ingediend zijn. Dat aantal lag aanzienlijk lager dan voorgaande jaren. De meer structurele aandacht rond het klachtenmanagement binnen onze organisatie lijkt mede oorzaak van deze daling.

Ook dit jaar was er geen sprake van een duidelijke trend in de aard van de geschillen. De Geschillencommissie is van mening dat de geschillen die werden behandeld goed voorbereid waren. De bij het geschil betrokkenen konden desgewenst uitgebreid hun zienswijze weergeven.

De Geschillencommissie sprak ook met het dagelijks bestuur van de huurdersbelangenorganisatie 'De Sleutel' over het functioneren van de commissie.

In 2015 en 2016 hebben de ontwikkelingen rond de herziene Woningwet ook geleid tot (verwachte) effecten rond de inrichting en werking van geschillencommissies. Op landelijk niveau werd een en ander in 2016 verder uitgewerkt, zodat per 1 januari 2017 voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de wet stelt. Echter op die datum was er nog onvoldoende duidelijkheid over de inrichting op lokaal/regionaal en landelijk niveau. Wel is duidelijk dat op landelijk niveau een geschillencommissie zal gaan fungeren, maar hoe verder is dus nog niet geheel bekend. Om die reden heeft de directeur-bestuurder aan de huidige commissieleden gevraagd in elk geval nog tot 1 juli 2017 te blijven functioneren. De commissie heeft eind 2016 hiermee ingestemd.

Geschillen

Tabel 6: Overzicht ontvangen en behandelde geschillen in 2016

	Aantal
Meldingen 2015, nog niet afgehandeld	4
Nieuwe meldingen 2016	4
Totaal aantal meldingen in 2016	8
Klacht door De Goede Woning alsnog afgehandeld	1
Advies commissie	6
Behandeling in 2017	1

Uiteindelijk behandelde de commissie 6 geschillen en bracht hierover advies uit aan de directeur-bestuurder van De Goede Woning. Deze heeft 5 adviezen in zijn geheel overgenomen en één advies gedeeltelijk. De bestuurder heeft schriftelijk gemotiveerd waarom ze het andere deel niet in een besluit heeft overgenomen.

Van de 6 in 2016 behandelde geschillen waren de onderwerpen als volgt:

- door huurder afzien van plaatsing isolatieglas in de woning;
- vervanging / herstel van badkamer/sanitair, maar niet vergoeden vervanging groter aanrechtblad;
- beter sluitwerk aan achterzijde van woning(en);
- afwerking zoldertrap bij oplevering van woning;
- herstelwerk bij vervanging van cv-ketel;
- schade aan aanrechtblad bij verlaten van de woning.

7.3 Gemeente

Sinds de komst van de nieuwe Woningwet is er een nauwer overleg met en tussen de woningcorporaties, de huurdersbelangenverenigingen en het college van burgemeester en wethouders. Deze partijen zijn nu wettelijk verplicht om twee maal per jaar een gezamenlijk overleg te voeren, het tripartite overleg. De huurdersbelangenverenigingen hebben hiertoe hun onderlinge samenwerking verstevigd in 'De Samenwerking'.

In Apeldoorn hebben we het proces zo ingericht dat we minimaal drie keer per jaar plenair met elkaar spreken. De eerste keer leggen de woningcorporaties verantwoording af over het afgelopen jaar en bespreken we de wensen ten aanzien van het bod. In het tweede overleg bespreken we het bod voor komend jaar. Na het derde gesprek bekrachtigen we het bod.

Dit jaar is er veelvuldig overleg geweest tussen De Samenwerking, de samenwerkende woningcorporaties (VSW) en de wethouder, namens het gemeentebestuur. Als resultaat van deze overleggen zijn in december de Prestatieafspraken Apeldoorn 2017 getekend door alle partijen.

Naast de gezamenlijke overleggen rond prestatieafspraken is er tweemaal bestuurlijk overleg geweest tussen de gemeente en De Goede Woning.

7.4 Verbindingen

De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn b.v.

Er zijn in 2016 geen activiteiten geweest binnen de b.v. De b.v. is in 2016 opgeheven.

Stichting 'Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties' (VSW)

De corporaties Ons Huis, de Woonmensen, Sprengenland Wonen en De Goede Woning werken in de stichting VSW nauw samen. Naast de reguliere gespreks- en afstemmingsonderwerpen is er veel tijd besteed aan de prestatieafspraken en woningbouw contingentering in relatie tot de groei van het aantal te huisvesten statushouders en de situatie rondom extramuralisering.

Woningnet NV

Er zijn geen bijzonderheden of activiteiten te melden. We hebben onze aandelen 3 jaar geleden te koop aangeboden. Tot nu toe is er echter nog geen corporatie die de aandelen wil overnemen.

Stichting Woonkeus

In dit samenwerkingsverband werken de woningcorporaties in de regio Stedendriehoek samen. Het doel is om de woonruimteverdeling conform het vastgestelde beleid uit te voeren. In 2016 is er een eerste evaluatie geweest over de invulling van passend toewijzen.

Stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn' (BWSA)

Deze stichting beheert, namens de in VSW-verband samenwerkende corporaties, de woonwagens en standplaatsen. Voor 2016 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

Woon investeringsfonds (WIF)

De feitelijke ontbinding en liquidatie van deze organisatie heeft in de loop van 2016 plaatsgevonden. Als gevolg van de liquidatie ontvingen we een bedrag van bijna € 365.000.

Coöperatie 'Smart Finance' b.a.

Deze coöperatie heeft de Startersrenteregeling in de markt gezet. In 2016 hebben we geen woning verkocht met gebruikmaking van deze regeling.

'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben twee participaties in deze energiecoöperatie. deA biedt onder andere in de wijk Kerschoten zonnepanelen aan aan huurders van ons bezit.

Overig

Naast bovengenoemde verbindingen participeren we in een aantal Verenigingen van Eigenaren. Deze zijn veelal ontstaan bij de verkoop van delen van ons bestaand bezit, maar ook bij nieuw ontwikkelde projecten. In 2016 zijn er geen nieuwe VvE's bijgekomen waarin wij participeren. Twee VvE's zijn opgeheven, omdat wij na een terugkoop alle appartementen in deze gebouwen bezitten.

Tabel 7: Overzicht van verbindingen ultimo 2016

Verbindingen	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2016 (€)	
						lasten	baten
VSW (Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties)	Stichting					75.663	
Woonkeus	Stichting					57.366	
BWSA (Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn)	Stichting				87.087		87.087
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
WIF (Wooninvesteringsfonds)	Vereniging						364.858
Coöperatie Smart Finance B.A.	Coöperatie			134.531		39.642	
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (25 VvE's)	Vereniging					322.911	
Totaal			1.120	134.531	87.087	495.582	451.945



Organisatie

8 Organisatie

8.1 Mensen

Begin dit jaar is binnen alle teams gesproken over de werkvermindering die het gevolg zal zijn van de efficiëntievoordelen die met ons nieuwe primaire systeem te behalen zijn. Begin juni spraken we de 6 collega's die dit betrof. Deze collega's werken vanaf 1 januari 2017 vanuit de zogenoemde supporterspooi.

De supporterspooi is zowel een goede als innovatieve wijze van omgaan met de veranderde arbeidswetgeving. Daarnaast is het ook een goed instrument om kwaliteiten van onze mensen te benutten en met eigen mensen tijdelijke piekbelasting en eventuele vacatures op te vangen. Hierdoor is minder externe inhuur nodig. Op deze wijze kunnen we op een bij ons en bij goed werkgeverschap passende wijze omgaan met werkvermindering en ook onze wendbaarheid en weerbaarheid vergroten. De collega's hebben werkgarantie tot 1 januari 2019 en ontvangen extra scholingsbudget en begeleiding. Ook krijgen ze tijd voor scholing. Daarnaast krijgen ze bij gelijke geschiktheid voorrang bij interne vacatures.

8.1.1 Goed doen

Goed doen begint bij inzicht in jezelf. Van daaruit ontstaat inzicht in de ander en maken we verbinding met elkaar en met onze huurders en relaties. Zelfkennis en ontwikkeling is daarom ook de basiscompetentie van onze organisatiecompetenties. Via de kleurentaal van Insights Discovery investeren we in het vergroten van onze zelfkennis en zelfontwikkeling en zo dus ook in duurzame ontwikkeling van mens en organisatie.

Verleden jaar volgden alle collega's de training kleur herkennen. Hier stond persoonlijke effectiviteit centraal. Dit jaar maakten we een start met de verdieping van persoonlijke effectiviteit naar teameffectiviteit. Gezien een aantal grote projecten (o.a. de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem en de herziene Woningwet) en de tijd en aandacht die dit van alle collega's vroeg, heeft deze verdieping op beperkte schaal plaatsgevonden. Een andere organisatiecompetentie die we dit jaar aandacht gaven is integriteit. We vroegen collega's of het bestaande beleid en de werkomgeving voldoende handvatten biedt om goed om te gaan met integriteitskwesties en of er gedragsvoorbeelden gemist werden in de scan. De meerderheid van de collega's (95%) gaf aan dat het beleid en de gedragsvoorbeelden voldoende handvatten geven.

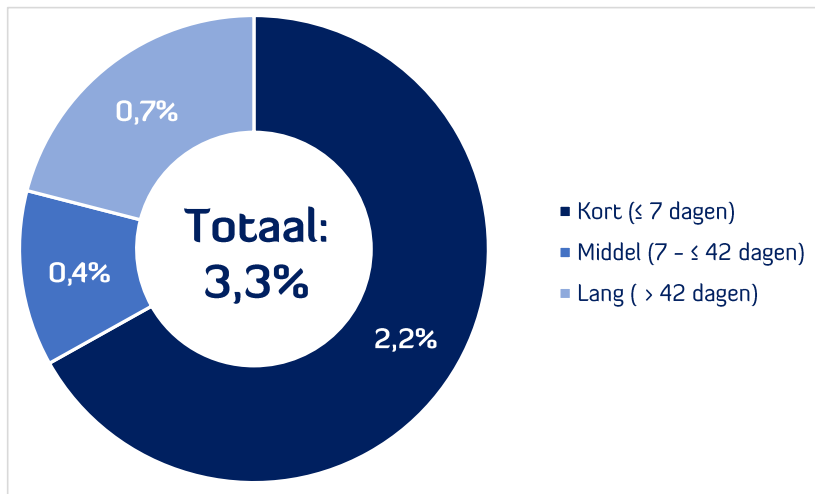
8.1.2 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons verzuim bedroeg gemiddeld 3,29%. Dit is 1,23% lager in vergelijking met vorig jaar. De meldingsfrequentie is 1,4 en is 0,3 hoger dan de frequentie van vorig jaar. De daling van het verzuim hangt vooral samen met de afname van het langdurige verzuim (1,1%).

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 de leidinggevende. Afhankelijk van de oorzaak stellen we een plan van aanpak op. Via de PVB⁵-gesprekken monitoren we werkplezier, de balans werk en privé en de arbeidsomstandigheden. Dit jaar gaf 91% van de collega's aan plezier in het werk te hebben. De werkplek kreeg gemiddeld een 7,9, evenals de arbeidsomstandigheden.

⁵ PVB-gesprekken: plannings-, voortgangs en beoordelingsgesprekken

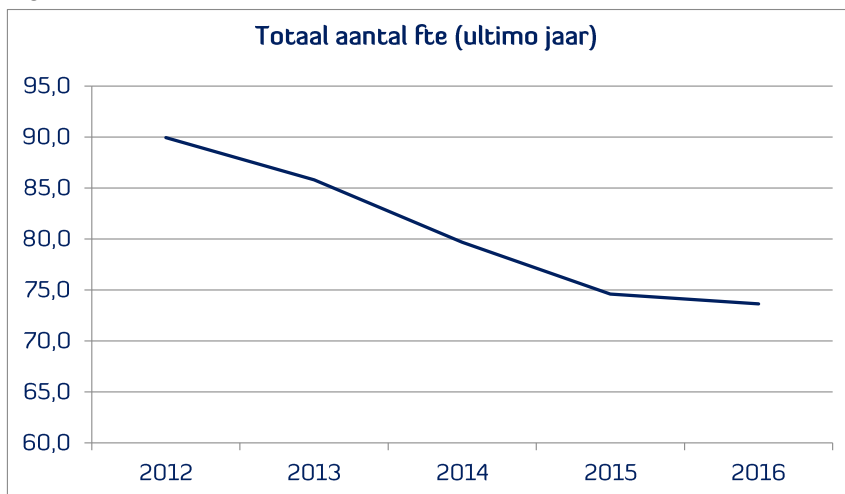
Figuur 13: Ziekteverzuimpercentages 2016



8.1.3 Formatie en organisatie

Dit jaar sloten we af met 73,63 formatieplaatsen. De dalende trend zet zich voort. In vergelijking met het vorige verslagjaar is er 1 formatieplaats minder.

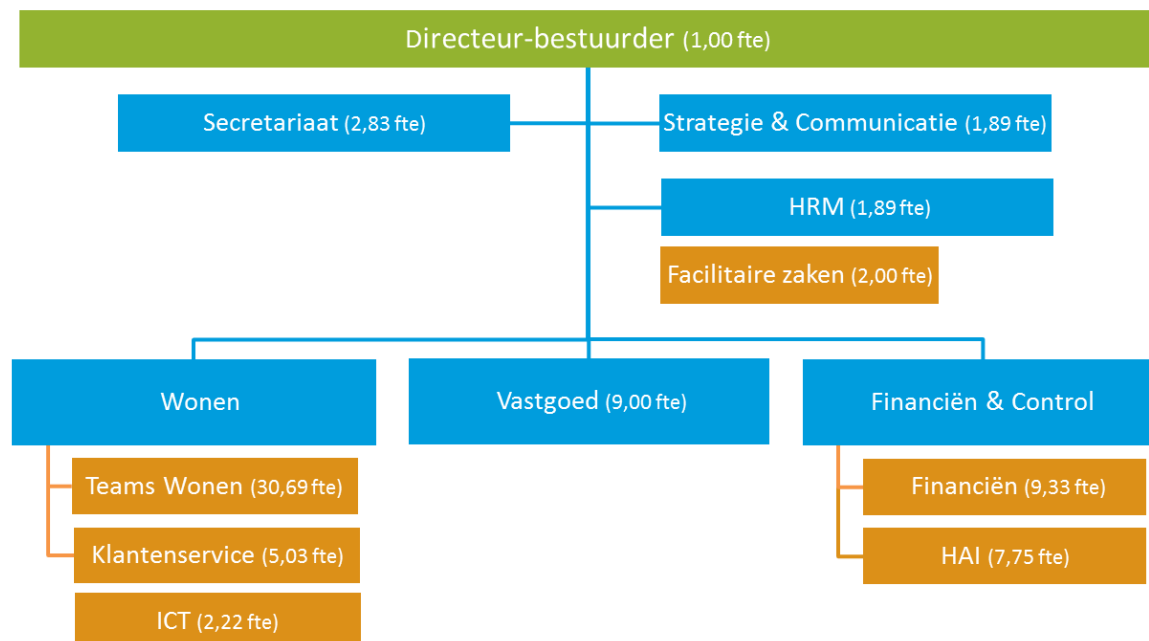
Figuur 14: Aantal fte 2012 - 2016



8.1.4 Scholing

In onze snel veranderende omgeving moeten we niet alleen als individuen, maar ook gezamenlijk als totale organisatie, voortdurend met veranderingen omgaan. Daarvoor is het nodig dat we leren en blijven leren. Een lerende organisatie is een organisatie waarbij iedereen beseft dat leren er bij hoort en ook noodzakelijk is om wendbaar en weerbaar te blijven. Onze digitale DGW-academie ondersteunt ons hierbij. In het PVB-gesprek maken we op individueel niveau afspraken met medewerkers over de in werktijd te volgen cursussen uit de academie. Daarnaast heeft elke medewerker een eigen budget voor persoonlijke loopbaanontwikkeling. De besteding van het budget moet wel bijdragen aan de loopbaan van de medewerker. Het kan gaan om opleidingen of cursussen voor de huidige functie, maar ook voor een andere functie binnen of buiten de branche.

Figuur 15: Organogram



8.2 Communicatie

In 2016 zijn we verder gegaan met het in 2015 ingezette pad van de communicatieve organisatie. Diverse malen zetten we Factor C in. Dit is een pakket van communicatietrainingen, bijeenkomsten, documentatie, modellen en middelen ten behoeve van omgevingssensitief communiceren. Onder andere bij de interne communicatie rondom ons nieuwe ERP-systeem en de externe communicatie bij het project aan de Eendenweg maakten we gebruik van deze hulpmiddelen.

Daarnaast hebben we het traject Klantgericht Schrijven vervolgd. In het startjaar 2015 lag de nadruk op het trainen van interne schrijfsupporters en afdelingen. In 2016 herschreven we alle standaard brieven en maakten deze geschikt voor het nieuwe primaire systeem. Hierbij stond een klantgerichte tekst voorop.

Ook zijn we verder gegaan met de doorvertaling van ons ondernemingsplan naar onze communicatiemiddelen. In dit kader leverden we onder andere een nieuwe beeldbank op, screenden we ons Woonmagazine per uitgave op aansluiting bij onze kernwaarden en organisatiedoelstellingen en zijn we gestart met het vormgeven van een nieuwe, organisatiebrede, PowerPoint-template en standaard bouwboarden. Deze worden in de eerste helft van 2017 opgeleverd.

Tot slot heeft het team Strategie en Communicatie twee strategische sessies ontwikkeld ten behoeve van visievorming, vooruitlopend op de ontwikkeling en implementatie van het klantportaal in 2017.

8.3 Informatievoorziening

In 2016 hebben we middels het project GRIP! een nieuwe primair systeem geïmplementeerd. We vervingen onze software van NCCW (First Housing), eWorX en Civi CRM door Dynamics Empire van Cegeka-dsa.

Met dit nieuwe systeem kunnen we ook in de toekomst het Goed Wonen in Apeldoorn waarborgen door:

- een procesoptimalisatie om de huurder beter van dienst te kunnen zijn;
- een betere informatiehuishouding (1 plek om alles vast te leggen);
- een groei in onze online dienstverlening mogelijk te maken.

Half december is het systeem opgeleverd.

Naast de implementatie van een nieuw ERP-systeem hebben we er ook voor gekozen om de gehele kantoorautomatisering te outsourcen. Deze is nu ondergebracht bij de firma Cegeka Nederland.

8.4 Bestuur

8.4.1 Bestuurder

Ook in 2016 werd de functie van directeur-bestuurder ingevuld door mevrouw 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 de volgende organen:

- Stichting Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties Apeldoorn (bestuurslid);
- Stichting Woonkeus Stedendriehoek (lid Raad van Bestuur);
- Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (voorzitter);
- Aedes, vereniging van woningcorporaties (lid);
- Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (lid);
- Gelders Energieakkoord, thematafel Energiebesparing in de huur (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 2016 bekleedde de directeur-bestuurder twee nevenfuncties: lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Apeldoorn e.o. en bestuurslid van de Stichting Swim to fight cancer Apeldoorn.

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 2016 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT).

Tabel 8: Bezoldiging directeur-bestuurder

	Specificatie
Naam	Mw. G.M.C. Walter
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	Onbepaalde tijd
Omgang dienstverband	Fulltime
Beloning	€ 137.917
Kostenvergoedingen	€ 2.069
Voorzieningen betaalbaar op termijn*	€ 15.572

* Dit bedrag is exclusief VPL premie

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder heeft tot en met 2016 69 PE-punten gehaald. Voor 2017 heeft ze al opleidingen voor 44 PE-punten ingepland. Daarmee wordt aan de opleidingseis voldaan.

8.4.2 Naleving Governancecode

We onderstrepen de uitgangspunten verwoord in de Governancecode woningcorporaties en handelen hier ook naar.

8.4.3 Woningwet

2016 heeft in het teken gestaan van de implementatie van de Woningwet. Aan de hand van een routeplanner hebben we in 2016 alle noodzakelijke stappen gezet. De statuten zijn aangepast en goedgekeurd door de Aw, evenals het financieel reglement. De onderliggende reglementen en statuten dienen voor 1 januari 2018 opgesteld te zijn. Een groot deel hiervan hebben we al in 2016 opgepakt. Het gaat om de volgende documenten:

- statuten Woningstichting De Goede Woning;
- bestuursreglement;
- reglement Raad van Commissarissen;
- financieel reglement;
- treasurystatuut;
- verbindingsstatuut;
- investeringsstatuut;
- risicomanagementbeleid.

Eind 2016 dienden we het scheidingsvoorstel in bij de Aw. In 2017 zullen we de definitieve versie opstellen en indienen. In de processen hebben we daar waar nodig aanpassingen doorgevoerd. Zo voerden we de passendheidstoets in en troffen we voorbereidingen voor de regelgeving die in 2017 in werking treedt, zoals de huursombenadering.

De controle op naleving van de regels is ingebed in onze primaire processen. Daarnaast benoemden we in 2016 een functionaris in een separate controlfunctie. Deze ziet toe op de naleving van de controles in de primaire processen en rapporteert afwijkingen als dit aan de orde is.

8.4.4 Aedes benchmark

Eind november publiceerde Aedes de resultaten van de uitgevoerde benchmark over de geleverde prestatie in 2015. De benchmark omvat de volgende bouwstenen:

- Kwaliteit, met prestatieveld huurdersoordeel;
- Bedrijfsvoering, met de prestatievelden bedrijfslasten en onderhoud;
- Maatschappij, met de prestatievelden beschikbaarheid en betaalbaarheid.

309 corporaties, die 97,5% van het bezit in de sector vertegenwoordigen, namen deel aan de benchmark. De prestaties van de corporaties zijn gerangschikt in 5 groepen van label AA voor de best presterende corporaties tot label CC voor de minst presterende corporaties. Het prestatieveld onderhoud en de bouwsteen Maatschappij zijn niet meegenomen in het bepalen van de benchmarkpositie van de corporatie, omdat deze onderdelen nog in ontwikkeling zijn.

Onze netto bedrijfskosten bedragen € 825 per verhuureenheid, waar het gemiddelde in de benchmark € 853 is. Dit is een forse daling in vergelijking met de uitkomst over het voorgaande jaar (€ 941), en onderstreept de efficiency die we nastreven in onze bedrijfsvoering. Onze score ligt ook ruim onder het gemiddelde van de sector.

Ons huurdersoordeel bij nieuwe huurders is 7,6. Gemiddeld is dit 7,5. Bij vertrekkende huurders is het oordeel 7,3. Dit is iets hoger dan het gemiddelde van 7,2. Bij reparatieverzoeken tenslotte is het oordeel even hoog als het gemiddelde, een 7,4. Deze cijfers resulteren in een score B, waarmee wij samen met 160 corporaties gerangschikt zijn in de 2^e categorie. Op basis van het klanttevredenheidsonderzoek 2016 zijn enkele speerpunten ter verbetering benoemd. Deze zijn met name gericht op de snelheid van afhandeling van reparatieverzoeken en verbeteringen in het mutatieproces.

We zijn in 2016 onze klanttevredenheid op onderdelen anders gaan meten. In plaats van eens per twee jaar meten we nu maandelijks de prestaties ten aanzien van reparatieverzoeken en nieuwe en vertrokken huurders. Daarnaast brengen we ons tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek in lijn met de standaard aanpak van Aedes.

8.5 Ondernemingsraad

Samenstelling

De heren Deugd (voorzitter) en Sijtsma (2^e voorzitter) hebben tot en met december 2016 deel uitgemaakt van de Ondernemingsraad (OR). Hun 2^e zittingstermijn zit er op. Om die reden traden zij, in overeenstemming met het OR-reglement, af. Twee collega's van verschillende afdelingen hebben zich kandidaat gesteld. Hierdoor waren OR-verkiezingen niet nodig. In december 2016 zijn mevrouw Kablau (afdeling Wonen) en de heer Hoenderdaal (afdeling Vastgoed) de OR komen versterken.

Tabel 9: Samenstelling Ondernemingsraad

Naam	Functie
Arnoud van Hierden	voorzitter
Reinier Hoenderdaal	2 ^e voorzitter
José Kablau	1 ^e secretaris
Ellis Aardenburg	2 ^e secretaris
Fatima el Hamdaoui	lid

Overleg met de directeur-bestuurder en de manager HRM

In 2016 voerde de Ondernemingsraad 10 keer overleg met de directeur-bestuurder en manager HRM. 2016 was een bewogen jaar voor de organisatie. Vaste punten op de agenda waren de organisatieontwikkelingen en de implementatie van het nieuwe primair systeem van Cegeka-dsa. Dit laatste leidt tot efficiëntere werkprocessen met als gevolg inkrimping van de formatie van onze organisatie. Voor een aantal medewerkers leidt dit tot het inleveren van uren of het komen te vervallen van hun functie. De directeur-bestuurder heeft de plannen met betrekking tot inkrimping met de OR besproken en het besluit voorgelegd. De OR heeft gekeken of de belangen van de medewerkers hierin voldoende zijn behartigd. Gezien de werkgarantie tot 1 januari 2019 en de overige gunstige regelingen heeft de OR hierop positief gereageerd.

Daarnaast heeft de directeur-bestuurder de OR op hoofdlijnen geïnformeerd over lopende en komende zaken. De OR is geïnformeerd over bestuurlijke thema's (landelijk, provinciaal, gemeentelijk niveau) en de invloed van de herziene Woningwet op onze sector en specifiek op onze organisatie.

De insteek van de OR is om vanuit een positieve kritische houding de inbreng te leveren. Hierbij brengt de OR ook de signalen of vraagstukken van medewerkers ter tafel. Bij vraagstukken die naar ons inzicht in de lijn besproken horen te worden, adviseren wij medewerkers om dit te bespreken met hun leidinggevende. In 2016 gaf de OR met name aandacht aan thema's rondom organisatieontwikkelingen, zoals vragen over de pool, de werkdruk door het nieuwe primaire systeem, duurzame inzetbaarheid van medewerkers en Koopgarant.

In 2016 is, als nieuw item, tijdens een OR-directie overleg een themasessie gehouden. Het onderwerp was: duurzaamheid. Het houden van themasessies is wederzijds goed bevallen en in 2017 willen we dit uitbreiden.

De OR heeft in 2016 positief advies verleend aan het extra verlof en verplichte snipperdagen voor 2017.

Overige overleggen

Naast de overleggen met de directeur-bestuurder en de manager HRM heeft de OR de volgende gesprekken gevoerd:

- eindgesprek met het voorgedragen lid van de RvC, mevrouw Lammerse. Haar termijn als RvC-lid liep in 2016 af.
- kennismakingsgesprek met mevrouw. van den Brink, het nieuwe RvC-lid op voordracht van de OR. Mevrouw van den Brink heeft de portefeuille HRM en is de afgevaardigde van de RvC waarmee de OR twee keer per jaar overlegt.

- kennismakingsgesprek met de heer Gerritsen, de nieuwe voorzitter van de RvC.
- kennismakingsgesprek met de heer Severeijns, de nieuwe bedrijfsarts. De OR spreekt 2 maal per jaar met de bedrijfsarts waarbij op hoofdlijnen en in breed verband verzuim in de organisatie wordt besproken.
- twee bijeenkomsten met de OR-leden van Ons Huis en de Woonmensen. Tijdens deze overleggen zijn actuele thema's in onze sector en aspecten die spelen binnen de OR'en van de drie corporaties besproken.

Communicatie

Het doel van de OR is om een stevige overlegpartner te zijn, die spreekt namens de achterban. Om te weten wat er speelt en leeft op de werkvloer heeft de OR dit jaar 6 inloopspreekuren gehouden. Deze zijn door diverse collega's bezocht. Daarnaast komen medewerkers buiten het inloopspreekuur bij de OR langs. Collega's kwamen voornamelijk om de ontwikkelingen binnen onze organisatie te bespreken: onzekerheid over de supporterspool en de werkdruk waren hierbij de belangrijkste thema's. Relevante vragen en bevindingen zijn teruggekoppeld in het OR / directie-overleg. Met een aantal vragen konden medewerkers terecht bij hun leidinggevende.

Voor de communicatie met onze achterban maakte de OR ook dit jaar gebruik van ons intranet, 'Insite'.



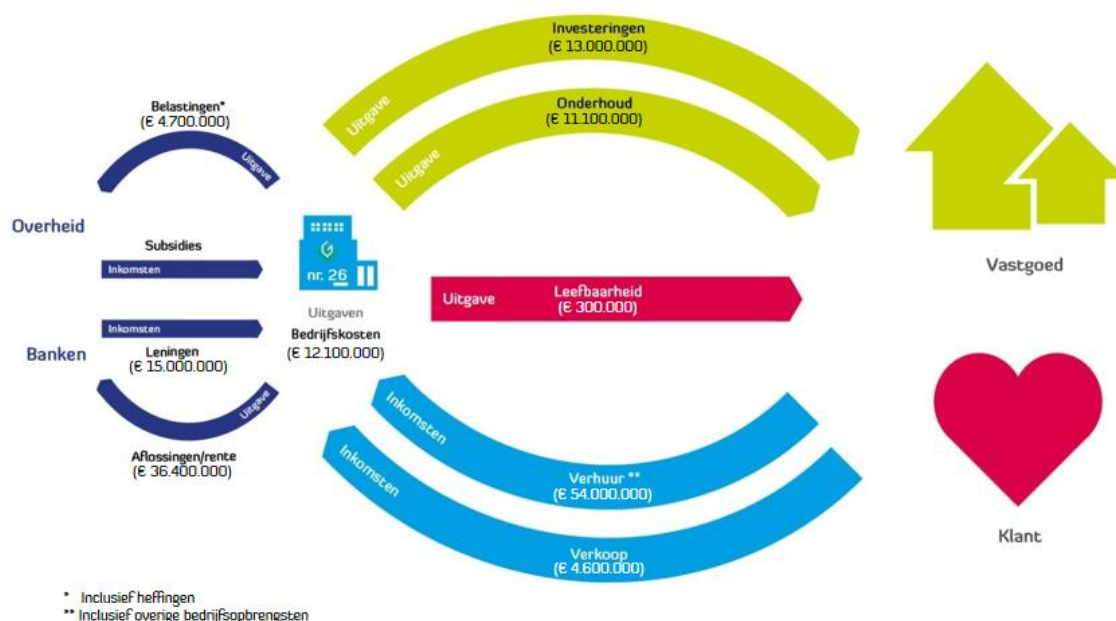
Financiële prestaties

9 Financiële prestaties

In 2016 hebben we ons beleid gecontinueerd om te sturen op onze vastgoedstrategie, het voldoen aan alle (wettelijke) ratio's en het streven naar gezonde resultaten en kasstromen. 2016 heeft mede in het teken gestaan van het invoeren van de marktwaarde als waarderingsgrondslag en het opstellen van het scheidingsvoorstel tussen ons DAEB- en niet-DAEB-bezit. De meerjarenbegroting is langs deze lijnen gesplitst.

We zijn een financieel gezonde en stabiele organisatie en beschikken we over de benodigde financiële middelen om een goede invulling te kunnen geven onze maatschappelijke prestaties in de stad. Ons handelen is er op gericht om dit te continueren.

Figuur 16: Verloop van kasstromen (op hoofdlijnen) in het boekjaar



Een goede prijs is ons speerpunt. Daarom verhoogden we in 2016 onze huren voor een deel van onze bewoners niet maximaal en begrepsden we waar nodig de huurprijs bij de woningtoewijzing ten behoeve van de betaalbaarheid. De inkomensafhankelijke huurverhoging is ingezet als middel om de huur gedifferentieerd te verhogen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,6%. Daarnaast investeerden we in 2016 veel in de verduurzaming van ons bezit. In totaal hebben we circa € 1,3 miljoen uitgegeven aan energetische maatregelen om ons bezit verder te verduurzamen.

We sluiten 2016 af met een positief genormaliseerd resultaat uit verhuuractiviteiten van € 26,5 miljoen, voor rente en belastingen. Dit is het saldo van de ontvangsten uit huur en servicekosten, verminderd met de hieraan toegerekende kosten van onderhoud en beheer. In 2015 was dit saldo € 24,4 miljoen. We konden dit onder andere bereiken door ingebruikname van nieuwbouw waardoor de huurinkomsten stegen en door een daling van de onderhoudslasten in 2016.

Ook de komende jaren blijven we werken een goede prijs. We willen de woonlasten voor onze huurders verder terugdringen. Daarom besloten we in 2016 om de huurprijzen bij mutatie voor nog eens 900 woningen te verlagen. Voor de huurders betekent dit een lagere netto huur. Voor ons heeft dit een drukkend effect op de waarde van ons bezit. Verder besloten we door te gaan met het verduurzamen

van ons bezit door middel van energetische verbeteringen. Voor onze huurders resulteert dit in een daling van de energiekosten en/of een verbetering van het wooncomfort.

Daarnaast gaat in 2017 de huursombenadering gelden. Dit stelt een plafond aan de maximale huurverhoging die we mogen doorvoeren. Ook dit heeft een waardedrukkend effect.

9.1 *Financieel gezonde organisatie*

Het jaar 2016 stond in het teken van de voorbereiding op en het opstellen van het scheidingsvoorstel. We hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Een beperkt deel van ons bezit wordt ondergebracht in het niet-DAEB segment. Als gevolg van de scheiding hebben we ons financieel beleid herijkt, waarbij we voor beide segmenten we doorrekeningen maakten en doelen hebben gesteld. Ook maakten we voor het eerst de berekeningen van onze ratio's op basis van marktwaarde. We hanteerden hierbij de streefwaarden die de Aw en het WSW stellen. Wij bouwden daarnaast een buffer in, een signaleringsnorm, die een signaal afgeeft als bepaalde grenzen of plafonds in zicht komen. Voor het opstellen van de buffer maakten we onder andere gebruik van 'what-if'-scenario's. Het opstellen van de buffer is een terugkerend proces dat de komende jaren verder wordt verfijnd, mede met het oog op de gewenning aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Sturen op vermogen

Bij het beheer van ons vermogen richten we ons op het realiseren van een optimale uitvoering van onze maatschappelijke prestaties. Dit alles doen wij binnen de regels van het ministerie en de Aw, waarbij we met minimale risico's een zo goed mogelijk rendement proberen te realiseren.

De omvang van ons vermogen wordt grotendeels bepaald door de waarde van ons bezit. In deze jaarrekening waarderen we alle vastgoed dit jaar voor het eerst op marktwaarde in verhuurde staat. Dit heeft een aanzienlijk effect op ons (boekhoudkundig) vermogen.

Ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 622,5 miljoen. Dit is aanzienlijk meer dan de € 196,8 miljoen die we in 2015 presenteerden. Deze bedragen zijn echter niet vergelijkbaar. Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet is nu voorgeschreven dat we ons bezit waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Tot en met 2015 waardeerden we op basis van bedrijfswaarde.

Het overgrote deel van het vermogen is vastgelegd in onze stenen. Het is daarmee niet vrij beschikbaar om in te zetten. Dit wordt het beste zichtbaar door te kijken naar de opbouw van het eigen vermogen. Van het genoemde bedrag van € 622,5 miljoen is namelijk een bedrag van € 244,2 miljoen de zogenaamde herwaarderingsreserve. Dit is het boekhoudkundige verschil tussen de uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat enerzijds, en de aanschafwaarde van ons bezit anderzijds. Dit bedrag is ongerealiseerd, omdat we het pas te gelde (kunnen) maken als we tot daadwerkelijke verkoop overgaan. Tot die tijd is het slechts boekhoudkundig vermogen.

De hoogte van het eigen vermogen geeft een beeld van de lange termijn levensvatbaarheid van onze organisatie. Het zegt niets over de middelen die op korte termijn beschikbaar zijn om in te zetten. We streven er naar om op lange termijn betaalbare huurwoningen aan te blijven bieden en als organisatie financieel gezond te blijven. Het beleid ten aanzien van huur, verkoop, onderhoud, investeringen en verbeteringen is daarop afgestemd. In dat kader zullen we de investeringscapaciteit, zoals door het ministerie gepubliceerd, als indicatief meenemen.

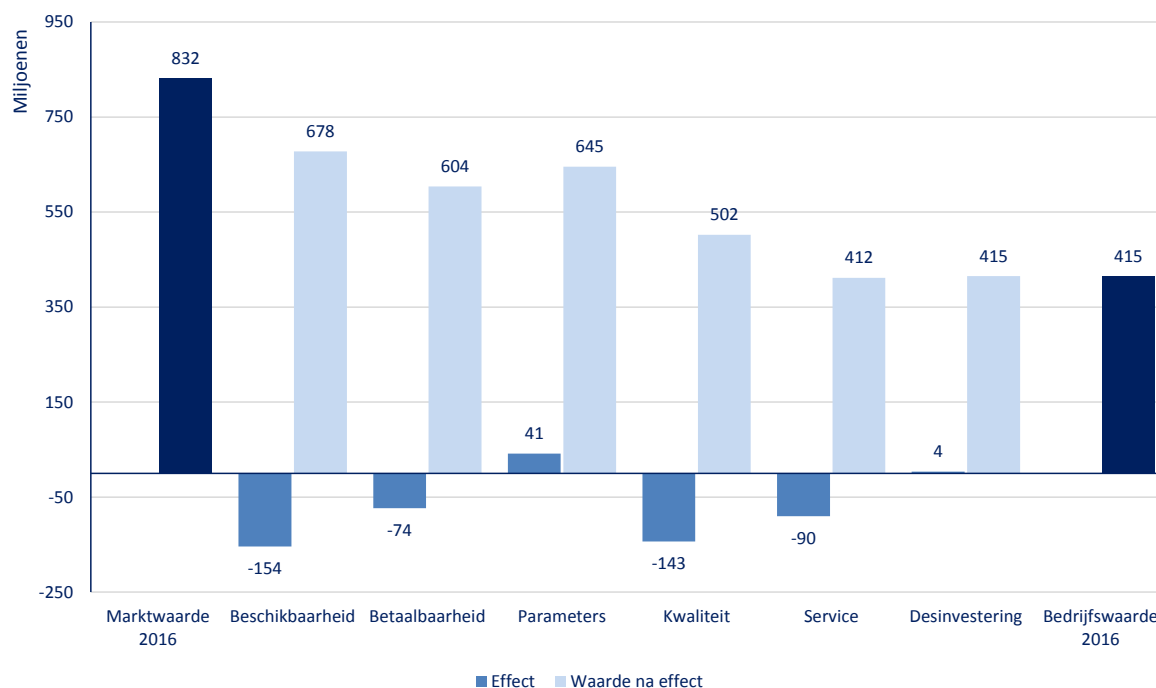
Tegelijkertijd is het eigen vermogen wel een indicatie van de kracht en de levensvatbaarheid van onze organisatie op lange termijn. Onze toezichthouders gebruiken deze maatstaf ook om ons te beoordelen. Op basis van dit vermogen is onze solvabiliteit 66,9%. Dit ligt ruim boven de norm die de toezichthouders aan ons stellen. Dit is echter slechts een deel van het verhaal. De marktwaarde in verhuurde staat gaat onder andere uit van het realiseren van markthuren bij mutatie. Ons beleid is er echter op gericht dat we niet altijd de markthuizen realiseren, maar streefhuren vaststellen die aansluiten bij onze doelgroep. Daarnaast veronderstelt de marktwaardebenadering dat er wordt gekozen voor het hoogste van twee

scenario's: uitponden of doorexploiteren. In de praktijk kiezen we beperkt voor uitponden, omdat dat niet altijd ons beleid is.

Een graadmeter om het effect hiervan zichtbaar te maken is de zogenaamde volkshuisvestelijke bestemming. Hierbij wordt de solvabiliteit berekend door rekening te houden met bovengenoemde factoren. Uit deze berekening, die beter aansluit bij onze bedrijfsdoelstellingen, blijkt dat onze solvabiliteit gezond is. De lange termijn financierbaarheid van onze ambitie is daarmee geborgd.

Tot en met 2015 rapporteerden wij op basis van bedrijfswaarde. In onderstaand overzicht laten wij zien wat het verschil is tussen de uitkomst op basis van marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde over het 2016, en hoe dit verschil kan worden geduid.

Figuur 17: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze bedrijfswaarde, ultimo 2016



In bovenstaande grafiek worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen beide waardebegrippen. Per (beleids)onderdeel wordt inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn op de waarde.

- De beschikbaarheid geeft weer dat DGW niet kiest voor het hoogste van uitponden of doorexploiteren, maar kiest voor doorexploiteren als dit past in het beleid;
- De betaalbaarheid is een indicator voor het verschil tussen de markthuur en de streefhuur;
- De kwaliteit is een indicator voor de investeringen die DGW doet om de kwaliteit van het bezit te verbeteren, in relatie tot wat de markt hiervoor uitgeeft;
- De parameters zijn meer technisch van aard en geven aan met welke normeringen beide waardebegrippen worden berekend;
- Het effect van de service heeft betrekking op de mate waarin DGW bereid is om extra geld uit te geven aan de service voor bewoners.

We hebben het DAEB-bezit gewaardeerd volgens de zogenaamde basisversie van het Handboek Marktwaardering. De basisversie geeft alleen op portefeuilleniveau een redelijk beeld van de waarde. Het niet-DAEB bezit is gewaardeerd volgens de zogenaamde full versie, waarbij een externe taxateur is ingeschakeld. We volgen het handboek. Waar deze voor ons bezit beter van toepassing zijn, maakten we hierbij gebruik van de toegestane vrijheidsgraden. Dit betreft specifiek de leegwaarde, de mutatiegraad en de keuze voor uitponden of doorexploiteren voor woningen en de markthuur per vierkante meter voor het bedrijfsmatig onroerend goed. Deze vrijheidsgraden zijn op aangeven van de taxateur gehanteerd.

9.2 Sturen op risico's en ontwikkeling

Ons herijkte financieel beleid is gebaseerd op het risicomodel van het WSW en de normeringen die de Aw hanteert bij de jaarlijkse beoordeling van onze financiële continuïteit. De normen van deze toezichthouders vormen het uitgangspunt voor onze financiële sturing. Wij willen te allen tijde voldoen aan deze externe normen voor de balans- en kasstroomratio's en hanteren deze externe normen dan ook intern als minimale respectievelijk maximale toetsingsnormen. In onze sturing hanteren we sinds 2015 strengere signaleringsnormen, waardoor we vroegtijdig kunnen bijsturen. Deze signaleringsnormen zijn 20% strenger dan de minimale / maximale toetsingsnormen. We hanteren verschillende signaleringsnormen voor DAEB en niet-DAEB.

Binnen de Goede Woning werken wij aan een verdere doorontwikkeling van ons risicomanagement. Deze doorontwikkeling wordt gekoppeld aan mogelijke ontwikkelscenario's van de stad Apeldoorn in relatie tot onze vastgoedstrategie en de daarop afgestemde financieringsstrategie. Het uiteindelijke resultaat daarvan moet een bijdrage leveren aan een specifiek op ons afgestemd normenkader.

Om de vier jaar, bij de herijking van ons ondernemingsplan, kijken we ook opnieuw naar de ontwikkelscenario's van de stad. De tussentijdse evaluatie van ons ondernemingsplan 2015-2019 staat in 2017 gepland.

9.2.1 Risicomodel

Het WSW hanteert het risicobeoordelingsmodel van ratingbureau Standard & Poor's om te beoordelen of we in aanmerking komen voor het verkrijgen van geborgde leningen. Ook wij gebruiken de financial risks uit dit model voor onze sturing.

Financial risks

Wij toetsen onze (toekomstige) financiële positie aan de hand van vijf financiële kengetallen:

- de interest coverage ratio (ICR ofwel rentedekkingsgraad) geeft aan of uit de operationele kasstroom de renteverplichtingen op het vreemd vermogen voldaan kunnen worden;
- de debt service coverage ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen beschikbaar komen voor rente en aflossing;
- de loan to value laat de verdien capaciteit van het vastgoed ten opzichte van de omvang van het vreemd vermogen zien;
- de solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat, de verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen;
- de dekkingsratio toont de mate waarin ons bezit is gefinancierd met vreemd vermogen, uitgaande van de WOZ-waarde.

In navolgende tabel geven we de ontwikkeling van onze kengetallen weer.

Tabel 10: Realisatie van onze kengetallen 2016

Ratio's	Aw norm	2016
ICR	min. 1,4	2,32
DSCR*	min. 1,0	1,39
Solvabiliteit	min. 20%	66,9% (54,9%)**
LTV ***)	max. 75%	56,2%
Dekkingsratio	max. 70%	22,2%

*) Berekening op basis van werkelijke aflossingen i.p.v. aflossingsfictie

**) Lagere solvabiliteit t.g.v. inrekenen volkshuisvestelijke bestemming voor DAEB

***) Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde

Business risks

Vorig jaar meldden we dat het WSW in 2015 onze invulling van de business risks beoordeeld heeft. Het WSW heeft twee risicogebieden geïdentificeerd die prioriteit behoeven:

- Een goed uitgewerkte financieringsstrategie, gekoppeld aan onze portefeuillestrategie;
- De afronding van de implementatie en verdere professionalisering van onze onderhoudsfunctie.

In § 9.5 gaan we nader in op de voortgang op dit gebied.

Borgingsplafond WSW

Het borgingsplafond geeft de maximale toegestane omvang van de geborgde leningportefeuille ultimo kalenderjaar weer. Het borgingsplafond maakt onderscheid in herfinanciering van aflossingen en uitbreiding van de leningportefeuille. Het WSW geeft het borgingsplafond per jaar af, waardoor de bestedingscontrole achteraf makkelijker is. Het borgingsplafond geeft ook inzicht in de totaal geborgde schuld in relatie tot de financiële positie.

In oktober stelde het WSW ons borgingsplafond vast op ruim € 244 miljoen per 31 december 2016. Dit is (ruim) voldoende voor het uitvoeren van onze voorgenomen activiteiten.

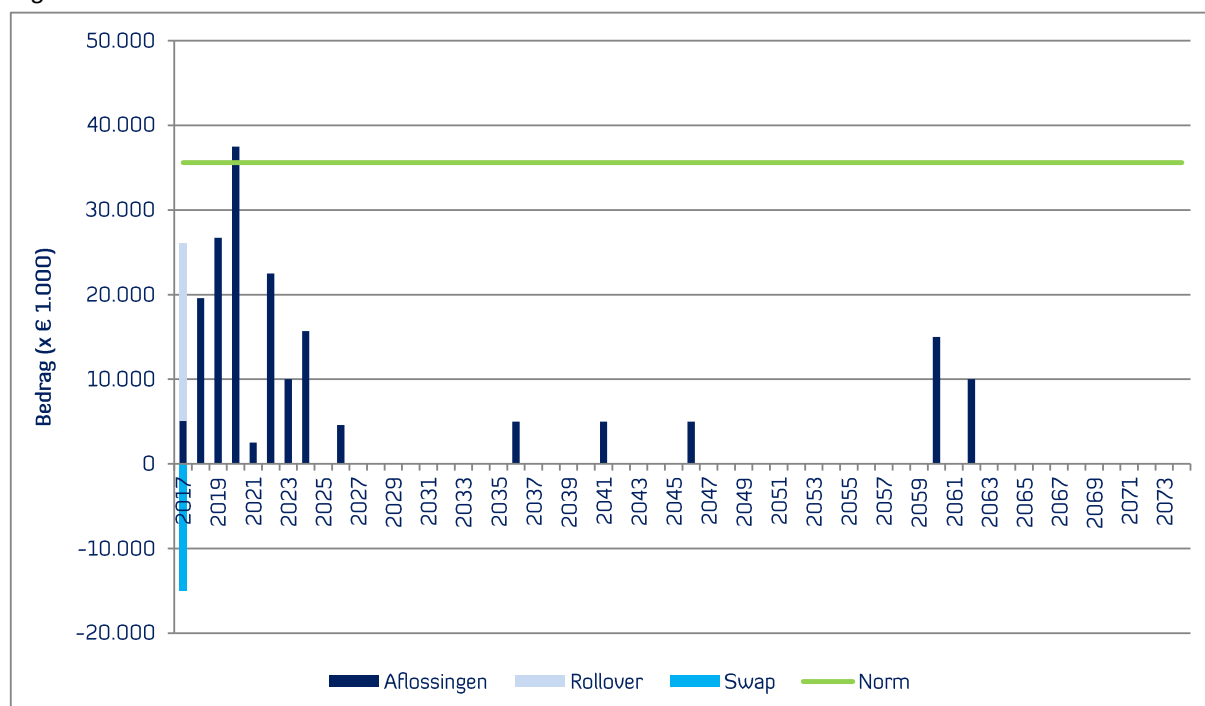
9.2.2 Financiering

Financiering en risico(spreiding)

Ons renterisico meten we op portefeuilleniveau (voorheen WSW-methodiek) en op basis van de bedrijfseconomische methode (inclusief alle kasstromen). Voor beide methodes wordt een norm gehanteerd van maximaal 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. In onze financieringsstrategie hebben we onze risico's, herstructureringsopgave en beheermaatregelen beschreven.

De navolgende grafiek geeft het renterisico weer op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille vanaf 2016. Kenmerkend voor ons renterisico is de korte duration van onze portefeuille en onze grote herfinancieringsopgave voor de komende jaren.

Figuur 18: Renterisico



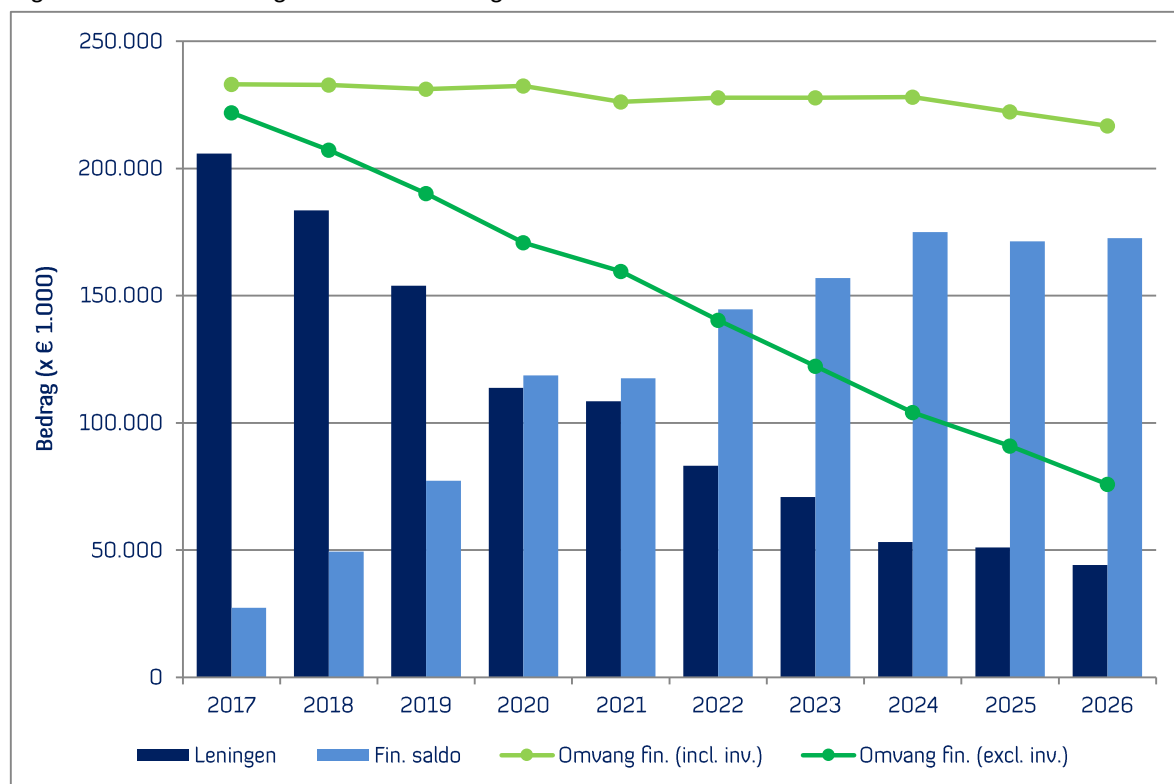
Uit de grafiek blijkt dat ons renterisico in 2020 boven de maximaal gehanteerde norm ligt. Dit risico zullen we elimineren, zodra wij de gelegenheid hebben om de herfinanciering vorm te geven. Bij de (her)financieringsopgave streven we naar een optimale spreiding van de vervalkalender van onze leningenportefeuille. Ons doel is een ideaalcomplex waarbij we jaarlijks evenwichtige volumes van onze totale portefeuille aan renterisico onderhevig willen hebben. Onze maximale risico-streefwaarde komt hiermee ruim onder het genoemde maximum te liggen.

In februari 2016 is een lening van € 15 miljoen afgelost en geherfinancierd. Met de herfinanciering van drie leningdelen met verschillende langlopende contractperioden hebben wij meer spreiding aangebracht in ons renterisico. Hiermee is de gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille gestegen van 9,2 jaar naar 9,9 jaar. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2016 bedroeg 4,0%.

Financieringsontwikkeling

In de navolgende grafiek is te zien dat het teruglopen van de bestaande leningenportefeuille (donkerblauwe balken) ongeveer gelijk is aan het oplopen van de financieringsbehoefte (lichtblauwe balken). Per saldo wordt een relatief beperkte afname van de vreemd vermogenspositie gerealiseerd. De leningenportefeuille neemt naar verwachting af van € 233,4 miljoen eind 2016 naar € 216,7 miljoen eind 2025.

Figuur 19: Ontwikkeling totale financiering



Treasury organisatie

De inrichting van onze treasury-organisatie draagt zorg voor een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. De Raad van Commissarissen keurt jaarlijks het treasurystatuut en -jaarplan goed en mandateert de Directeur-bestuurder voor uitvoering van het vastgestelde beleid. De treasury-commissie adviseert de Directeur-bestuurder over het treasurybeleid. Eén van de leden van de treasurycommissie is een externe treasurer. Binnen de treasurycommissie zijn

de registrerende, controlerende, adviserende en paraferende rollen gescheiden. In 2016 is het treasurystatuut in lijn gebracht met de nieuwe vereisten uit de Woningwet.

Derivaten

Per balansdatum hebben we nog voor € 15 miljoen aan lopende contracten payer swaps bij de Bank Nederlandse Gemeenten. De derivaten zijn afgesloten onder een Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD), waarbij geen sprake is van het verrekenen van marktwaarde. De totale marktwaarde van de derivatenportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 0,7 miljoen negatief.

Er is in de OFD-documentatie geen sprake meer van toezicht belemmerende clausules, waarmee we voldoen aan de beleidsrichtlijnen van het Ministerie.

Tabel 11: Marktwaarde derivaten BNG

Hoofdsom	Looptijd	Vaste rente	Marktwaarde	
			31-12-2016	31-12-2015
15.000.000	03-09-2008 tot en met 03-09-2017	4,670%	- € 734.083	- € 1.445.881

9.3 Sturen op fiscale risico's

Taxplanning

De strategie die we 2015 kozen aan de hand van de diverse doorgerkende scenario's is in 2016 niet gewijzigd.

We worden ondersteund door een externe fiscalist, om de fiscale positie te optimaliseren.

Jaarlijks stellen we een fiscale meerjarenprognose op voor de vennootschapsbelasting. Deze prognose geeft inzicht in de verwachte fiscale lasten. Op basis van de meest recente prognose verwachten we in 2019 voor het eerst in een betalende positie terecht te komen.

Horizontaal toezicht

Sinds 2011 is onze werkverhouding met de Belastingdienst gebaseerd op het convenant 'Horizontaal toezicht'. Hierin hebben we afgesproken 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.

Het in januari 2015 door de Belastingdienst opgestelde strategisch behandelplan is voor een periode van drie jaar de leidraad. 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.

De Belastingdienst concludeert dat de ervaringen met ons op het gebied van transparantie en overleg positief zijn. In februari 2017 heeft het jaarlijkse evaluatiegesprek plaatsgevonden. Naast een evaluatie van de gebeurtenissen in 2016 is gesproken over een viertal lopende vraagstukken:

- Btw-dossiers exploitatie WKO, pelletketels en woonwagens;
- Btw-dossiers parkeerplekken;
- Implementatie werkkostenregeling;
- Implementatie nieuw primair ICT-systeem.

9.4 Sturen op operationeel resultaat

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen is een structureel gezonde exploitatie van onze vastgoedportefeuille van essentieel belang. In onderstaand overzicht is het resultaat over 2016 weergegeven op basis van operationele kasstromen. Resultaten uit verkoop en waardemutaties van het vastgoed zijn hier buiten beschouwing gebleven. Er is hier ook nog geen rekening gehouden met de toerekening van kosten aan activiteiten, zoals wel gebeurt in de functionele winst- en verliesrekening. Dit is gedaan om goed zicht te krijgen op onze kernactiviteit, verhuur en beheer van vastgoed en de hierbij behorende kasstromen. Om die reden wordt het financieringsresultaat, lees de rentelasten, ook meegenomen. Ook deze post is geschoond voor eenmalige posten.

Het resultaat op deze activiteit bedraagt in 2016 € 16,4 miljoen positief. De bedrijfsopbrengsten zijn toegenomen als gevolg ingebruikname van nieuw bezit en een zeer beperkte huurverhoging. De bedrijfslasten laten eveneens een positief beeld zien. Met name de uitgaven aan onderhoud zijn lager dan in 2015. Hier staat wel een toename van de bedrijfslasten tegenover, met name door een aantal eenmalige projecten in 2016 zoals de implementatie van de Woningwet. De rentelasten namen af door de afloop van een derivatencontract en door (her)financiering tegen een lagere rente.

Tabel 12: Resultaat 2016 (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2016	Begroting 2016	Realisatie 2015
Huren en vergoedingen	54.168	53.693	53.237
Overige bedrijfsopbrengsten	448	528	716
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	54.616	54.221	53.953
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	270	402	325
Personeelskosten	5.195	5.477	5.358
Onderhoudslasten	9.991	10.840	11.495
Leefbaarheid	417	550	375
Lasten servicekosten	2.242	2.319	2.386
Overige bedrijfslasten	9.966	11.400	9.625
Bedrijfslasten	28.081	30.988	29.563
Saldo bedrijfsopbrengsten en -lasten	26.535	23.233	24.390
Financiële baten en lasten	-10.111	-10.774	-11.438
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	16.424	12.459	12.952

9.5 Risicomanagement

Ons financieel beleid richt zich op toegang houden tot de kapitaalmarkt, het behalen van voldoende rendement op onze vastgoedportefeuille en het voldoen aan eisen van de externe toezichthouder. Ons risicomanagement heeft een bredere scope. We benoemen hierin ook proactief en periodiek mogelijke risico's, oorzaken en gevolgen van gebeurtenissen die zich voor (kunnen) doen. We beoordelen daarbij situaties waardoor de ondernemingsdoelstellingen niet gehaald zouden kunnen worden. Het tijdig benoemen van beheersmaatregelen, en waar nodig bijsturen, ondersteunt de kwaliteit van onze sturing.

De directeur-bestuurder, het management en de medewerkers zijn integraal verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun respectievelijke verantwoordelijkheidsgebieden, processen en/of activiteiten. Ondersteuning vindt plaats vanuit Financiën en Control. De afdeling Financiën ondersteunt door het doorrekenen / narekenen van beleids- en investeringsvoorstellen. De business controller toetst deze aan de diverse (interne) statuten en regelingen en voert audits uit. De controller ('control-functie') adviseert over het op koers komen en blijven bij het realiseren van de financiële en niet-financiële doelstellingen van de organisatie, het ontwerpen en implementeren van interne beheersings- en controlesysteem en het afleggen van rekenschap. In het kader van risicomanagement heeft de controller

een verantwoordelijkheid in het voorbereiden van relevante beleidsrichtlijnen, het faciliteren en aanjagen van risicomanagement activiteiten, het bewaken van de uitvoering daarvan en hierover onafhankelijk rapporteren aan de directeur-bestuurder.

Eén maal per jaar is het thema risicomanagement onderwerp van gesprek met de Raad van Commissarissen (RvC). Daarnaast brengen we 2 maal per jaar in onze reguliere rapportages aan de RvC verslag uit over onze risico's.

In ons jaarplan benoemen we risico's op het gebied van bestuur, toezicht en organisatie. Daarnaast rekenen we ieder jaar een aantal scenario's door bij onze meerjarenbegroting, om inzicht te krijgen in de financiële effecten als gevolg van (externe) mogelijke gebeurtenissen. In 2016 deden we dit ook voor het scheidingsvoorstel. De basis voor de scenario's was in beide gevallen de uitkomst van onze strategische risicoanalyse. We rekenen gebeurtenissen ieder voor zich door en berekenen daarnaast het gezamenlijke effect, in logische combinaties. De belangrijkste bevinding in 2016 was dat de loan to value (LTV) in de meeste scenario's niet langer voldoet aan onze eigen norm, maar nog wel aan die van de externe toezichthouder⁶. Dit is voor ons een signaal dat we alert moeten zijn op de ontwikkeling van onze leningportefeuille in relatie tot de bedrijfswaarde van ons bezit.

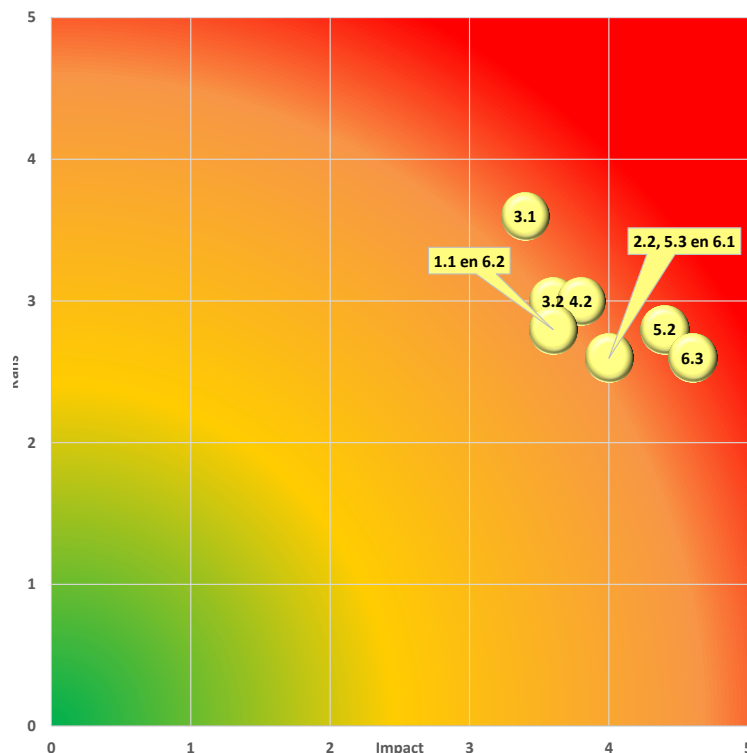
9.5.1 Inventarisatie strategische risico's

In 2016 maakten we een nieuwe inventarisatie van onze strategische risico's. Hierbij hebben we de doelstellingen uit ons ondernemingsplan als uitgangspunt genomen. Het resultaat is een lijst van 20 risico's ten aanzien van deze doelstellingen. Van deze risico's gaven we aan wat volgens ons de kans is dat het risico daadwerkelijk optreedt en wat dan de impact is. Ook gaven we aan in hoeverre we de genoemde risico's beheersen. We bespreken de risico's en maatregelen met de RvC. Deze ging akkoord met onze inventarisatie.

De belangrijkste 10 strategische risico's staan in figuur 20. De belangrijkste 5 hiervan lichten we nader toe in de tabel met strategische risico's in § 9.5.2.

⁶ Alleen in de combinatie 'Goed economisch klimaat' in 2024 komt de LTV nipt boven de norm van de externe toezichthouder uit.

Figuur 20: Resultaten inventarisatie strategische risico's (top 10)



Iedere stip op de kaart vertegenwoordigt één van de geformuleerde risico's uit de top 10 van de risico-inventarisatie. De positie in de kaart is afhankelijk van de gemiddelde score op impact (horizontale as) en kans (verticale as).

Label	Rang	Korte omschrijving van het risico
5.2	1	Het niet hebben van een goed functionerende vastgoedsturing
3.1	2	Een toename van het aantal mensen met een (psychische) zorgbehoefte in de woningen en wijken waar De Goede Woning actief is
6.3	3	Een negatieve invloed van landelijke politieke besluiten op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van De Goede Woning
4.2	4	Een onvoldoende aansluiting van het personeelsbestand van De Goede Woning (kwantiteit e/o kwaliteit) bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie
3.2	5	Een afname van de differentiatie in de wijken waar De Goede Woning bezit heeft
2.2	6	Het in technische of financiële zin niet (kunnen) realiseren van de beoogde kwaliteitsverbeteringen van het bezit
5.3	7	Het niet efficiënt en/of effectief functioneren van de primaire en ondersteunende processen van De Goede Woning
6.1	8	Het onvoldoende beheersen van risico's en het onvoldoende aantoonbaar 'in control' zijn (incl. aantoonbaar voldoen aan wet- en regelgeving (compliance))
1.1	9	Het niet (kunnen) voldoen aan (veranderingen in) de vraag naar betaalbare huurwoningen, of daartoe minder goed in staat is dan collega's/concurrenten in de markt
6.2	10	Het onvoldoende financieel voorspelbaar en wendbaar zijn in de planning en realisatie van doelstellingen c.q. de financiële verantwoording

Ook stonden we stil bij onze risicobereidheid. We constateerden dat we als maatschappelijke onderneming ons geen grote risico's kunnen veroorloven. In zijn algemeenheid is onze risicobereidheid daarom laag. Meer specifiek formuleerden we als belangrijkste randvoorwaarde bij ons werk dat we te allen tijde financieel gezond willen zijn. Onze risicobereidheid op dit punt hebben we door middel van een aantal scenario's vertaald naar een buffer die we moeten aanhouden om de risico's op te vangen. Deze buffer is vertaald naar mogelijke nieuwe eigen normen ten aanzien van de ICR, DSCR, LTV en solvabiliteit. Deze zijn strenger dan de normen van onze toezichthouders en over het algemeen ook strenger dan de normen die wij zelf tot nu toe hanteren. In 2017 willen we deze normen nader uitwerken en borgen in onze sturing.

9.5.2 Toelichting op de risico's

In onderstaande tabellen geven we een nadere toelichting op onze risico's, inclusief de door ons getroffen maatregelen. Voor deze risico's geven we ook de door ons ingeschatte kans weer dat het

risico zich voordoet en een inschatting van de maximale impact. In ons risicomanagement hebben we de kans kwalitatief ingedeeld in 5 klassen van 'zeer laag' tot 'zeer hoog'. Voor de impact hebben we dat ook gedaan, waarbij we ook een kwantificering hebben aangebracht. Een 'zeer lage' impact heeft geen financiële gevolgen. Als een risico een 'zeer hoge' impact heeft, betreft het meer dan € 250.000.

Tabel 13: Strategische risico's

Risico	Maatregel
Onze vastgoedsturing functioneert niet goed, waardoor op termijn de vraag niet langer aansluit bij ons aanbod.	In 2015 hebben we notitie Vastgoedsturing 2015-2019 vastgesteld. Deze notitie geeft een duidelijk stuur voor de transitieopgave van de komende tien jaar. In 2016 sloopten we 70 woningen in de Vogelbuurt en leverden we daar 40 nieuwe woningen op. Daarnaast zijn we begonnen met de bouw van 26 woningen op onze locatie De Baar. Kansklasse: gemiddeld / Impactklasse: zeer hoog (> € 250.000).
Toename van mensen met (psychische zorg)behoefte).	Met ons krachtig onthaal proberen we huurders aan de voorkant mee te geven wat er van hen verwacht wordt. Hierdoor willen we voorkomen dat bepaalde situaties zich voordoen en, als er toch sprake is van deze situaties, snel ingrijpen om de gevolgen te beperken. Ook zijn in de Prestatieafspraken met de gemeente afspraken gemaakt over de begeleiding van huurders die eerder intramurale zorg ontvingen. Kansklasse: hoog / Impactklasse: gemiddeld (≤ €100.000). De impact is met name volkshuisvestelijk van aard..
Landelijke politieke besluiten met negatieve gevolgen. Vanuit de verkiezings-programma's zien we dat het risico bestaat dat de verhuurderheffing omhoog gaat en/of dat we meer moeten investeren.	Vanuit de scenario's die we bij ons risicomanagement hebben doorgerekend weten we dat de kans groot is dat we binnen de normen van de externe toezichthouder blijven, als een hogere investeringsplicht gepaard gaat met een lagere verhuurderheffing. Als de investeringen in woningen en huurprijzen gepaard gaan met een hogere verhuurderheffing, kunnen we op middellange termijn mogelijk niet langer voldoen aan enkele normen van de externe toezichthouder. Kansklasse: gemiddeld / Impactklasse: zeer hoog (> € 250.000).
Een personeelsbestand dat zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.	In 2016 brachten we ons personeelsbestand opnieuw in kaart. Hierbij keken we niet alleen naar het aantal medewerkers, maar ook, op basis van beelden, naar hun kennis en competenties. Met deze inzichten kunnen we beter sturen. We zetten de PVB-cyclus in om een goede afstemming van mensen en organisatieambities te bereiken. We monitoren de betrokkenheid, de balans werk / privé en de arbeidsomstandigheden. We hebben aandacht voor permanente educatie, employability en externe en interne mobiliteit. Dit laatste doen we door middel van het PLB-budget, de supporterspool en Werkendsteden3hoek. Via de kleurentaal van Insights investeren we in zelfsturing, zelfontwikkeling en teameffectiviteit en daarmee in de duurzame ontwikkeling van mens en organisatie. Kansklasse: gemiddeld / Impactklasse: hoog (< € 250.000).
Afnemende differentiatie in buurten.	Om cumulatieve problemen in een buurt of portiek te voorkomen kiezen we er soms voor om een woning leeg te laten staan, totdat we een passende huurder hebben gevonden. Kansklasse: gemiddeld / Impactklasse: hoog (< € 250.000). De impact is met name volkshuisvestelijk van aard.

Tabel 14: Overige risico's

Risico	Maatregel
We kunnen onze financieringsopgave niet, niet tijdig of slechts tegen onverwacht ongunstige rentecondities invullen.	In onze financieringsstrategie is de relatie tussen ons vastgoed en de financiering expliciet beschreven. Hiermee is geborgd dat bij de uitvoering van onze financieringsactiviteiten de ontwikkeling in onze vastgoedportefeuille als uitgangspunt genomen wordt en zijn we minder vatbaar voor prikkels van buiten bij het aantrekken van financiering. In onze financieringsstrategie legden we verder vast dat we te allen tijde willen voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. Daar bovenop hanteren we eigen signaleringsnormen, die strenger zijn dan die van de externe toezichthouder. Op deze manier kunnen we op tijd signaleren en bijsturen als we de externe normen dreigen te overschrijden. In 2016 hebben we twee leningen aangetrokken, waarmee we in onze financieringsbehoefte hebben kunnen voorzien. Beide leningen zijn geborgd. De komende jaren hebben we een forse (her)financieringsopgave. Met de huidige lage rente is dit een goede mogelijkheid om de duration in combinatie met onze rentekosten te optimaliseren, zodat we in de toekomst minder gevoelig zijn voor renteschommelingen. We monitoren de ontwikkeling van de rentetarieven en sluiten binnen de mogelijkheden tijdig nieuwe (her)financieringsovereenkomsten af. Kansklasse: laag / Impactklasse: hoog ($\leq$ € 250.000).
Het betalen van een vergoeding aan huishoudens die een woning onder koopgarant voorwaarden hebben gekocht in verband met een geschil over de taxatiewaardes bij verkoop en indien van toepassing terugkoop.	Ons standpunt is dat we juist gehandeld hebben en dat de claims van de huishoudens onterecht zijn. We hebben deze dan ook afgewezen. We laten ons door een aantal externe deskundigen (advocaat, accountant) ondersteunen bij het proces met de betreffende huishoudens. Daarnaast hebben we ons interne werkproces aangescherpt en laten we het gehele proces van terugkopen nu uitvoeren door een externe partij, om zo de onafhankelijkheid nog beter te waarborgen. Kansklasse: laag / Impactklasse: zeer hoog ($>$ € 250.000).
Het niet voldoen aan de toewijzingseisen voor de staatsteunregeling, waardoor onze borging voor een jaar wegvalt en we investeringen moeten uitstellen.	We voeren een scherpe controle uit op de toewijzing, inkomensberekening en de administratie hiervan. Dit doen we enerzijds in het proces door bij de moeilijke dossiers een collega om advies te vragen. Daarnaast controleert een collega van een andere afdeling de dossiers op volledigheid. Verder voeren we ieder jaar een interne audit uit op de woningtoewijzingen. Kansklasse: laag / Impactklasse: gemiddeld ($\leq$ € 100.000).
Ondoelmatig of inefficiënt onderhoud, doordat de (basis)onderhoudsadministratie niet volledig op orde is.	Om meer structuur aan te brengen in ons onderhoud, stelden we eind 2015 een onderhoudsbeleidsplan op, waarin we de uitgangspunten voor ons onderhoud vastlegden. Daarnaast heeft de overgang naar nieuwe software in 2016 tot de volgende verbeteringen geleid in onze onderhoudsadministratie: • We hebben nu een directe koppeling tussen onze conditiemetingen en de planningsmodule en tussen het planningsprogramma en ons ERP-systeem, waardoor er minder kans op fouten is; • De administratieve afhandeling van geclusterde inkopen (wat een prijsvoordeel oplevert) is vereenvoudigd; • Projectleiders hebben nu direct inzicht in hun budgetten; In 2017 willen we onze onderhoudsbegroting extern laten toetsen om nog meer inzicht te krijgen in de kwaliteit hiervan. Kansklasse: gemiddeld / Impactklasse: laag ($\leq$ € 50.000).
De financiële verslaggeving bevat onjuistheden van materieel belang, met name ten aanzien van de waardering van het vastgoed.	We checken onze data ten behoeve van de waardering van ons bezit aan externe bronnen. Hierbij besteden we de meeste aandacht aan de gegevens met de grootste foutenkans. Deze gegevens hebben we op basis van een risicoanalyse geïdentificeerd. Daarnaast maken we gebruik van de kennis van externe deskundigen bij het waarderen van ons vastgoed en het opstellen van de jaarrekening. Vanaf de jaarrekening 2016 zal de controller, bovenop de al genoemde controles, vanuit zijn onafhankelijke control-functie de jaarrekening toetsen en beoordelen. De restrisico's accepteren we. Kansklasse: laag / Impactklasse: gemiddeld ($\leq$ € 100.000).

9.6 Overige ontwikkelingen en verwachtingen

Procesoptimalisatie

In 2016 vervingen we ons ERP-systeem, dat onze primaire processen ondersteunt. Na een intensief implementatietraject heeft de 'livegang' half december plaatsgevonden. Voor alle medewerkers betekent dit dat er dingen wijzigen in hun werkprocessen. Voor sommige afdelingen is dit beperkt, bij andere afdelingen worden de werkprocessen nu veel beter ondersteund door het ERP-systeem dan voorheen. Met name bij het verstrekken van opdrachten en de documentgoedkeuring is dit het geval. Daarnaast merken we vooral dat de informatie in het nieuwe systeem veel beter toegankelijk is dan in ons oude ERP-systeem.

Woningwet

De implementatie van de woningwet is een meerjarig traject. In 2015 zijn we hiermee gestart en ook in 2016 heeft dit veel aandacht gevraagd van onze organisatie. Deze beide jaren stonden met name in het teken van voorbereidende werkzaamheden en het formuleren en vaststellen van statuten, reglementen en beleid. Daarnaast pasten we werkzaamheden aan in de uitvoering, zoals het uitvoeren van de passendheidstoets bij woningtoewijzing.

2017 wordt het jaar waarbij de aandacht verschuift naar de inbedding van de wet in onze processen en systemen. We verwerken de scheiding tussen ons DAEB- en niet-DAEB-bezit in onze administratie. We brengen onze financiële sturing in lijn met onze reglementen en statuten en richten de controlfunctie verder in. Daarnaast dienen we ons definitieve scheidingsvoorstel, voorzien van een financiële onderbouwing, in bij de Aw.



Kengetallen

10 Kengetallen

Tabel 15: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2012	2013	2014	2015	2016
1. Woningen / woongebouwen	8.020	7.927	7.895	7.768	7.747
2. Garages / parkeerplaatsen	716	718	721	717	715
3. Verzorgingsplaatsen woon-zorgcentra	66	66	66	66	66
4. Overige verhuureenheden	141	142	143	143	134
Totaal	8.943	8.853	8.825	8.694	8.662
Aantal woonwagens	28	28	28	26	26
Aantal standplaatsen	85	85	85	85	84
Aantal werkterreinen	18	18	18	18	17

Tabel 16: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2012	2013	2014	2015	2016
1. Aantal opgeleverd	50	0	6	48	40
2. Aantal gesimplexeerd	0	-2	-5	-2	0
3. Aantal verkocht	-72	-65	-27	-130	-5
4. Aantal gesloopt	0	0	-12	-56	-70
5. Aantal teruggekocht	5	2	20	23	21
6. Overig	-28	-28	-14	-10	-7

Tabel 17: Aantal woningen naar huurprijsklasse

Aantal woningen naar huurprijsklasse	2012	2013	2014	2015	2016
1. Goedkope woningen	926	787	789	749	692
2. Betaalbare woningen	5.531	5.157	4.909	4.966	5.066
3. Dure woningen	1.563	1.983	2.197	1.679	1.579

Tabel 18: Kwaliteit van de woningen

Kwaliteit	2012	2013	2014	2015	2016
1. Aantal reparatieopdrachten per woning exclusief CV en Lift	1,25	1,25	1,28	1,32	1,27
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	3.839	2.257	2.751	1.783	1.782
3. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	695	453	539	460	381
4. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	938	548	728	1.007	911
5. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.633	1.000	1.267	1.467	1.292

Tabel 19: Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	2012	2013	2014	2015	2016
1. Mutatiegraad	8,8	8,4	10,2	10,7	8,5
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar (€)	5.634	5.904	6.219	6.368	6.548
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	2,17	1,50	1,28	0,76	0,55

Tabel 20: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2012	2013	2014	2015	2015, herberekend	2016
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	30,5%	23,2%	35,1%	38,1%	64,4%	66,9%
2. Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde*	30,0%	22,4%	34,0%	37,3%	37,3%	40,1%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	3,9%	3,9%	4,1%	3,9%	4,0%	4,0%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	33.800	31.800	31.200	29.800	29.800	29.000
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	-254	1.300	1.949	2.028	2.028	1.811
6. Bedrijfslasten per woning (€)	1.561	1.643	2.033	1.893	1.893	1.968

* vanaf 2015 herberekend vanaf marktwaarde conform waarderingshandboek, voor 2015 deels op bedrijfswaarde

** tot en met 2014 op basis van de indirecte methode, vanaf 2015 op basis van de directe methode

Tabel 21: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2012	2013	2014	2015	2016
1. Aantal fte (excl. detachering)	90,0	85,8	79,7	74,6	73,6
2. Aantal personeelsleden	101	97	90	84	82
3. Aantal woningen per fte	88,9	92,8	98,3	105,1	106,1



Jaarverslag RvC

11 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

11.1 Verslag 2016

11.1.1 De taak van de RvC

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de woningcorporatie. In dit jaarbericht verantwoordt de RvC van De Goede Woning Apeldoorn zich over de wijze waarop zij haar toezichthoudende taak in 2016 heeft uitgevoerd en ingevuld. Daarbij handelt de RvC conform de Governancecode Woningcorporaties. De directeur-bestuurder en de RvC werken op basis van een heldere verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Daarbij is de directeur-bestuurder eindverantwoordelijk voor het bestuur van De Goede Woning en de RvC houdt daar toezicht op. Naast toezichthouder is de RvC ook de werkgever van de directeur-bestuurder.

Governance

De Raad hecht veel waarde aan goed intern toezicht, en onderschrijft in dat kader de principes en bepalingen uit de Governancecode voor woningbouwcorporaties.

De Woningwet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en het interne toezicht op woningcorporaties (tezamen de governance). Alle governance-regels zijn er op gericht om de professionaliteit en integriteit van corporaties te bevorderen. In het jaar 2016 voldoen wij aan die regels. Leden van de RvC en de directeur-bestuurder hebben geen nevenfuncties, die een eventueel belangenconflict aannemelijk maken.

De RvC-leden zijn actief lid van de Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW) en volgen nauwgezet de ontwikkelingen in de sector op het gebied van governance.

11.1.2 De samenstelling van de RvC

Voor wat betreft de samenstelling stond 2016 voor de Raad in het teken van de benoemingen van twee nieuwe leden van de RvC. De heer J.A. Gerritsen is toegetreden als de nieuwe voorzitter van de RvC. Daarnaast is mevrouw J.C. van den Brink aangetreden als lid van de RvC (profiel HRM) en op voordracht van de ondernemingsraad (OR), ter vervanging van de afgetreden mevrouw I. Lammerse.

De Raad bestond eind 2016, nadat de heer J.A. Gerritsen en mevrouw J.C. van den Brink zijn aangetreden, uit drie mannen en twee vrouwen.

De leden van de Raad treden kritisch en onafhankelijk op, ten opzichte van elkaar, maar ook ten opzichte van het bestuur. De leden hebben geen (directe of indirecte) banden met afnemers of toeleveranciers van De Goede Woning. De Raad hanteert een reglement, waarin bepalingen zijn opgenomen terzake tegenstrijdige belangen.

11.1.3 De werkzaamheden van de RvC

De RvC is in 2016 7 keer bijeen geweest in vrijwel volledige bezetting.

De Raad draagt verantwoordelijkheid voor het eigen functioneren en de bewaking van de kwaliteit. Jaarlijks evalueert de Raad haar eigen functioneren. De zelfevaluatie heeft op 4 november 2016 plaatsgevonden. De Raad heeft bij de zelfevaluatie gebruik gemaakt van Insights, een model gericht op het verkrijgen van inzicht in zowel individuele als teamkwaliteiten.

Eenmaal per twee jaar wordt de evaluatiebijeenkomst georganiseerd met externe begeleiding. Aangezien in 2015 reeds een evaluatie met externe begeleiding heeft plaatsgevonden, heeft de Raad in 2016 de zelfevaluatie gehouden zonder externe begeleiding. De Raad heeft deze zelfevaluatie als zeer nuttig ervaren.

11.1.4 Het contact met de huurdersbelangenvereniging en de ondernemingsraad

De twee RvC-leden benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging en het RvC-lid op voordracht van de Ondernemingsraad (OR) hebben in 2016 contact onderhouden met respectievelijk de huurdersbelangenvereniging 'De Sleutel' en de OR.

Huurdersbelangenvereniging 'De Sleutel'

Met de huurdersbelangenvereniging 'De Sleutel' heeft (een delegatie van) de RvC in 2016 gesproken over de vervanging van de 'huurderscommissaris'. Mevrouw L. Keppel is nu de tweede huurderscommissaris, en onderhoudt als zodanig contacten met de vereniging. Daarnaast is gesproken over onder andere:

- de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van huurwoningen;
- duurzaamheid;
- de huursombenadering;
- DAEB / niet-DAEB;
- de samenwerking tussen de huurdersbelangenverenigingen in Apeldoorn;
- het tripartiete overleg: het overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen de huurdersbelangenverenigingen, woningcorporaties en de gemeente Apeldoorn.

Opvallend is de wijze waarop de huurdersbelangenvereniging zich inwerkt en adequate informatie inbrengt.

De Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2016 drie gesprekken gevoerd met leden van de RvC. In de eerste helft van het jaar een gesprek met mevrouw I. Lammerse over algemene zaken rondom de (jaarplan)thema's wendbaarheid en weerbaarheid. Verder had de OR gesprekken met de heer J.A. Gerritsen rondom zijn benoeming als voorzitter van de RvC en met mevrouw J.C. van den Brink rondom haar benoeming als lid op voordracht van de OR en haar HR portefeuille.

11.1.5 Commissies

De RvC heeft een tweetal commissies, te weten de remuneratiecommissie en de auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft het jaarlijkse functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder gehouden en daarvan verslag gedaan aan de RvC. De bezoldiging van de bestuurder is adequaat en correct toegelicht in de jaarstukken van De Goede Woning en de bestuurder voldoet aan de eisen voor het behalen van haar PE punten.

Daarnaast heeft de remuneratiecommissie in 2016 de selectiegesprekken gevoerd met mevrouw J.C. van den Brink, het nieuwe lid van de Raad. Zij volgt hiermee mevrouw I. Lammerse op.

Auditcommissie

De Auditcommissie is vijf maal bijeen geweest en heeft de financiële aspecten voor de RvC voorbereid. Dit laat echter onverlet dat de RvC in haar geheel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van haar taken. De auditcommissie heeft tijdens de bijeenkomsten gesproken over onder andere de bestuursrapportages en de jaarrekening over 2015. Daarnaast is in aanwezigheid van de accountant gesproken over het accountantsverslag over 2015.

De auditcommissie heeft de navolgende adviezen verstrekt aan de RvC.

- vergadering 18 mei 2016:
 - Jaarrekening 2015: advies goedkeuring aan RvC;
 - hoofdstuk financiën bestuursverslag 1^e tertiair (periode januari tot en met april 2016): advies goedkeuring aan RvC;
- vergadering 13 oktober 2016:
 - hoofdstuk financiën bestuursverslag 2^e tertiair (periode mei tot en met augustus 2016): advies goedkeuring aan RvC;
- vergadering 18 november 2016:
 - (meer)jarenbegroting 2017-2016: advies goedkeuring aan RvC;
 - Treasury-jaarplan 2017: advies goedkeuring aan RvC;
 - Scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB: advies goedkeuring aan RvC.

11.2 Besluitenlijst RvC

Besluitenlijst RvC vergadering 29 maart 2016

1. benoeming de heer J.A. Gerritsen tot voorzitter van de RvC van De Goede Woning;
2. bekrachtiging profielschets lid RvC;
3. akkoord met procedure werving nieuw lid RvC;
4. goedkeuring verslag RvC december 2015;
5. goedkeuring tekst volkshuisvestelijk verslag 2015;
6. goedkeuring vaststellingsovereenkomst Avondzon.

Besluitenlijst RvC vergadering 18 april 2016

1. goedkeuring verslag 29 maart 2016;
2. akkoord met genoemde wijzigingsvoorstellen concept statuten en concept-reglementen.

Besluitenlijst RvC vergadering 6 juni 2016

1. benoeming de heer E. Karharman tot vice voorzitter van De Goede Woning;
2. goedkeuring verslag 18 april 2016;
3. goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2015 + accountantsverslag 2015;
4. besluit tot décharge bestuurder over gevoerd beleid in 2015;
5. goedkeuring jaarverslag BV Projectontwikkeling – decharge bestuurder;
6. goedkeuring bestuursverslag 1^e tertiair;
7. goedkeuring statuten;
8. vaststelling bestuursreglement;
9. vaststelling reglement RvC + bijlagen A t/m E;
10. goedkeuring:
 - financieel reglement;
 - treasury-statuuut;
 - verbindingsstatuuut;
 - investeringsstatuuut;
 - risicomanagement.

Besluitenlijst RvC vergadering 28 september 2016

1. benoeming mevrouw J.C. van den Brink tot lid van de RvC van De Goede Woning;
2. vaststelling verslag d.d. 6 juni 2016;
3. goedkeuring concept consultatiedocument, ontwerpvoorstel administratieve scheiding DAEB / Niet-DAEB.

Besluitenlijst RvC vergadering 28 oktober 2016

1. vaststelling verslag d.d. 28 september 2016;
2. goedkeuring bestuursrapportage 2^e tertiair 2016;
3. goedkeuring project Eendenweg;
4. besluit tot ontmantelen BV Projectontwikkeling in 2016.

Besluitenlijst RvC vergadering 9 december 2016

1. vaststelling verslag d.d. 28 oktober 2016;
2. goedkeuring splitsingsvoorstel;
3. goedkeuring jaarplan (meerjarenbegroting) 2017-2021;
4. goedkeuring treasury-jaarplan 2017.

11.3 Overzicht Raad van Commissarissen

Naam: Dhr. J.A. Gerritsen (1948)

Functie RvC: voorzitter;

In functie sinds: 29 maart 2016;

Herbenoembaar per: 29 maart 2020;

Vergoeding 2016: € 7.582 (excl. btw);

Relevante hoofdfunctie: nvt;

Relevante nevenfuncties: voorzitter RvT Omroep Gelderland; voorzitter Vrienden Nationaal Jeugdorkest;

Relevante cursussen/seminars: Deloitte opleiding woningwet; regiobijeenkomst VTW; Aedes congres / symposium; cursus scheiding DAEB / niet-DAEB;

Behaalde PE punten: 5.

Naam: Mw. J.C. van den Brink (1959)

Functie RvC: Lid op voordracht ondernemingsraad;

Profiel: HRM;

In functie sinds: 28 september 2016;

Herbenoembaar per: 28 september 2020;

Vergoeding 2016: € 2.336,67 (incl. btw);

Hoofdfunctie: Verandermanager en executive coach sinds 10 oktober 2010 ;

Relevante nevenfuncties: vice voorzitter RvT Apeldoorns Voortgezet Openbaar Onderwijs, Voorzitter RvT Foenix kringloop- en reïntegratiebedrijf;

Relevante cursussen/seminars: Themabijeenkomst Deloitte Woningwet: cursus scheiding DAEB / niet-DAEB;

Behaalde PE punten: 3.

Naam: Dhr. mr. C. Karharman (1975)

Functie RvC: Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, voorzitter auditcommissie (tot 25-9-2015), lid auditcommissie (vanaf 25-9-2015);
Profiel: Juridische zaken;
In functie sinds: 9 december 2009;
Herbenoemd per: 9 december 2013;
Aftredend per: 9 december 2017;
Vergoeding 2016: € 10.890 (incl. btw);
Hoofdfunctie: Advocaat;
Relevante nevenfuncties: Lid RvC 'De Goede Woning Apeldoorn projectontwikkeling' bv (tot 1-11-2016);
Relevante cursussen/seminars: cursus scheiding DAEB / niet-DAEB;
Behaalde PE punten: 3.

Naam: Mw. L. Keppel (1954)

Functie RvC: Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, lid auditcommissie en lid remuneratiecommissie;
Profiel: Leefbaarheid;
In functie sinds: 4 april 2011;
Herbenoemd per: 4 april 2015;
Aftredend per: 4 april 2019;
Vergoeding 2016: € 10.890 (incl. btw);
Hoofdfunctie: Leidinggevende Riwis GGZ Welzijn en zorg;
Relevante nevenfuncties: Bestuurslid stichting 'Present Nederland';
Relevante cursussen/seminars: Cursus Scheiding DAEB / niet-DAEB, Masterclass 'De kunst van het vragen stellen' door Diemen van Gestel, Masterclass 'Ontketen vernieuwing' door Arend Ardon;
Behaalde PE punten: 17 punten.

Naam: Dhr. drs. M.V.M. Arends RA RC (1971)

Functie RvC: Lid, lid auditcommissie (tot 25-9-2015), voorzitter auditcommissie (vanaf 25-9-2015);
Profiel: Financiën en Control;
In functie sinds: 23 september 2014;
Herbenoembaar per: 23 september 2018;
Aftredend per: 23 september 2022;
Vergoeding 2016: € 9.002,40 (incl. btw);
Hoofdfunctie: CFO, Sandd B.V.;
Relevante nevenfuncties: Voorzitter bestuur 'Stichting Koepel Sport, Welzijn en Cultuur' (tot 1 juli 2016), Financieel professional Saxion Hogeschool;
Relevante cursussen/seminars: cursus scheiding DAEB / niet-DAEB, 'Morele Moed' door Public Spirit, 'Corporatietoezicht en het nieuwe financiële sturen' door ERLY the consulting company;
Behaalde PE punten: 8.

Naam: Mw. drs. I. Lammerse (1962)

Functie RvC: Lid op voordracht ondernemingsraad, tot 29 maart 2016 tijdelijk in de rol van voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie;
Profiel: HRM;
In functie sinds: 2 juni 2008;
Herbenoemd per: 2 juni 2012;
Afgetreden per: 2 juni 2016;
Vergoeding 2016: € 4.552 (incl. btw);
Hoofdfunctie: Directeur HRM Saxion;
Relevante nevenfuncties: Lid RvT Stichting PCBO te Apeldoorn;
Relevante cursussen/seminars: Intervisiebijeenkomst RvC-leden;
Behaalde PE-punten: 3.

Op basis van de verstrekte informatie heeft de RvC vastgesteld dat geen van de leden in 2016 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, 14 juli 2017

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Dhr. J.A. Gerritsen

Mw. L. Keppel

Dhr. Mr. C. Karharman

Dhr. M.V.M. Arends

Mw. J.C. van den Brink

Overzicht

onderhoud aan complexen



Bijlage 1 Overzicht onderhoud aan complexen

Complexnummer en -naam		Aantal woningen	Werkzaamheid
1	Zwanenplein	44	Schilderwerk
		35	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
3	Daalakker	44	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
8	Sprengendorp	141	Schilderwerk
17	Van Brerodorp	31	Reinigen boei en dakkapel
		8	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
		31	Herstellen straatwerk en/of stoepen
19	Ganzenweg	62	Schilderwerk
		62	Vervangen daken
		62	Herstel en reinigen metsel- en voegwerk
		32	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
		10	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
20	Beethovenlaan	11	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
		7	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
		48	Herstellen straatwerk en/of stoepen
23	De Hegge	3	Energetisch
24	Adelaarslaan I	176	Reinigen kunststof kozijnen
		176	Schilderwerk
		1	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
25	Diepenbrocklaan	140	Reinigen kunststof kozijnen
		140	Schilderwerk
		49	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
28	Mendelssohnlaan	2	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
29	Schilderkwartier	10	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
30	Eksterweg	80	Reinigen kunststof kozijnen
		80	Schilderwerk
		80	Vervangen daken
		19	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
31	Fabianusstraat	28	Reinigen kunststof kozijnen
		28	Schilderwerk
		28	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
		1	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
32	Gaasterland	9	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
34	Bachlaan	28	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
35	Sprengenparklaan	1	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
40	Buizerdweg	56	Schilderwerk
45	Staalweg	3	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
		56	Energetisch
49	Orden	56	Reinigen kunststof kozijnen
		56	Schilderwerk
		56	Herstel en reinigen metsel- en voegwerk
49.2	Orden	184	Herstellen betonconstructie
		2	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
50	Bizetlaan	42	Reinigen kunststof kozijnen
		42	Schilderwerk
51	Kerschoten	1	Werkzaamheden proefwoning
53	Casper Fagelstraat	2	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet, doorloop 2015
		128	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
		128	Herstellen vloercoating

Complexnummer en -naam		Aantal woningen	Werkzaamheid
54	Eburonenstraat	18	Reinigen kunststof kozijnen
		18	Schilderwerk
		18	Herstel en reinigen metsel- en voegwerk
		1	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
56	Spitsbergen	120	Herstellen straatwerk en/of stoepen
		120	Onderhoud/ renovatie liftinstallatie
57	Zevenhuizen I	273	Reinigen kunststof kozijnen
		273	Schilderwerk
58	Zevenhuizen II	14	Schilderwerk
59	Aristotelesstraat	415	Schilderwerk, doorloop 2015
		415	Installaties, doorloop 2015
63	Haringvliet	10	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
		3	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
		10	Herstellen coating, doorloop 2015
65	Zonnedaauw	48	Vernieuwen intercom installatie, coatingwerk
66	Keienbergweg	44	Schilderwerk
68	Bogaardslaan	4	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
69	Jan van Houtumlaan	17	Schilderwerk
		17	Vervangen daken inclusief asbest
		5	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
70	Casper Fagelstraat II	2	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
75	De Maten II	28	Schilderwerk, doorloop 2015
		28	Onderhoud/ renovatie liftinstallatie
83	Burgersveld II	20	Schilderwerk
84	Nietzschestraat	12	Schilderwerk
89	Landenbuurt	43	Schilderwerk
		24	Vervangen cv-ketels ouder dan 18 jaar
90	Badhuisweg	1	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
109	Maduralaan	1	Onderhoud keuken, douche -en/of toilet
118	Matenhoeve	37	Reinigen trespa puivulling
		37	Schilderwerk
		37	Vervangen dakbedekking, doorloop 2015
		37	Herstellen metselwerk, doorloop 2015
118.2	Matenhoeve	20	Vervangen enkel glas door HR++
		20	Schilderwerk
		20	Vervangen dakbedekking
		20	Herstel en reinigen metsel- en voegwerk
121	De Glasnost	20	Schilderwerk
121.2	De Glasnost	32	Schilderwerk
123	De Glasnost	14	Schilderwerk
128	Osseveld West	45	Schilderwerk
129	Top Naeffstraat	26	Schilderwerk verkeersruimten
137	Montferland	27	Schilderwerk
141	Hof van Orden	91	Onderhoud/ renovatie liftinstallatie
		120	Cv-installatie
142	Ordenne	28	Onderhoud/ renovatie liftinstallatie
147	Talma Elim	28	Schilderwerk verkeersruimten
153	Westerzande	29	Aanbrengen vloercoating, doorloop 2015
		29	Doorloop werkzaamheden uit 2015
154	Reigersweg	32	Onderdelen BMC vervangen
		32	Schilderwerk

Complexnummer en -naam		Aantal woningen	Werkzaamheid
156	Mandala / Sportlaan	125	Schilderwerk
		125	Vervangen onderdelen zusteroproepinstallatie
161	Eendenweg Avondzon	68	Onderhoud/ renovatie liftinstallatie
165	Dok zuid I (MFC)	29	Schilderwerk
		29	Reinigen gevels
		29	Vervangen schoonloopmat
166	Dok Zuid (Het Goed)	72	Reinigen kunststof kozijnen
		72	Schilderwerk
		72	Reinigen gevels
166.2	Dok Zuid Commercieel	38	Reinigen kunststof kozijnen
		16	Schilderwerk
		16	Reinigen gevels
170	Woudstaete	34	Reinigen kunststof kozijnen
171	Mansardehof	41	Schilderwerk
		41	Vervangen schoonloopmat
172	Mansardehof	18	Schilderwerk



Jaarrekening

12 Jaarrekening

12.1 Balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<i>Actief</i>			
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	788.276	742.856
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	43.249	51.862
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	62.408	60.703
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	3.147	1.572
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	<u>2.908</u>	<u>1.652</u>
		899.988	858.645
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	18
Andere deelnemingen	3.2	1	1
Latente belastingvordering(en)	3.3	26.506	22.987
Leningen u/g	3.4	<u>135</u>	<u>226</u>
		26.642	23.232
Som der vaste activa		926.630	881.877
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	627	1.707
Overige voorraden	4.2	<u>143</u>	<u>110</u>
		770	1.817
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	601	666
Overheidsinstellingen	5.2	-	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	92	111
Overige vorderingen	5.4	143	902
Overlopende activa	5.5	<u>166</u>	<u>22</u>
		1.002	1.709
Liquide middelen	6	1.556	5.497
Som der vlottende activa		3.328	9.023
Totaal activa		<u><u>929.958</u></u>	<u><u>890.900</u></u>

	Toe- lichting	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<i>Passief</i>			
Eigen vermogen	7		
Overige reserves	7.1	329.175	357.721
Herwaarderingsreserve	7.2	244.216	218.379
Wettelijke en statutaire reserves	7.3	59	59
Onverdeeld resultaat	7.4	<u>49.051</u>	<u>-2.709</u>
		622.501	573.450
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	<u>-</u>	<u>-</u>
		-	-
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	204.833	222.449
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	62.492	62.464
Overige schulden	9.3	<u>26</u>	<u>20</u>
		267.351	284.933
Kortlopende schulden en overlopende passiva	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	28.616	21.493
Schulden aan leveranciers	10.2	2.411	1.570
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.3	-	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	1.325	1.344
Overige schulden	10.5	485	268
Overlopende passiva	10.6	<u>7.269</u>	<u>7.824</u>
		40.106	32.517
Totaal passiva		<u><u>929.958</u></u>	<u><u>890.900</u></u>

12.2 Winst- en verliesrekening over 2016

Functioneel model	Toe- lichting	2016 €	2015 €
Huuropbrengsten	11	52.161	50.809
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.007	2.428
Lasten servicecontracten	12.2	-2.242	-2.386
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-11.251	-9.940
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-10.664	-12.072
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-2.929	-2.917
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.082	25.922
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.441	18.938
Toegerekende organisatiekosten		-693	-557
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.519	-20.345
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	229	-1.964
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-5.837	-6.209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	32.565	-14.043
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	2.151	278
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.4	-	-48
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.879	-20.022
Opbrengsten overige activiteiten		395	470
Kosten overige activiteiten		40	-429
Nettoresultaat overige activiteiten	18	435	41
Overige organisatiekosten	22	-52	-70
Leefbaarheid	23	-930	-959
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen		365	1.200
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		52	132
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.528	-11.570
Saldo financiële baten en lasten	24	-10.111	-10.238
Resultaat voor belastingen		45.532	-7.290
Belastingen	25	3.519	4.581
Resultaat na belastingen		49.051	-2.709

12.3 Kasstroomoverzicht 2016

(Volgens de directe methode)

	2016	2015
	€	€
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen	49.193	48.052
Onzelfstandig wooneenheden	195	144
Intramuraal	1.418	1.192
Maatschappelijk onroerend goed	310	300
Parkeervoorzieningen	192	272
Bedrijfsmatig onroerend goed	325	546
Vergoedingen	2.301	2.370
Overige bedrijfsontvangsten	115	869
Renteontvangsten	-	1.147
Saldo ingaande kasstromen	54.049	54.892
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	3.830	3.919
Sociale lasten	654	639
Pensioenlasten	814	958
Onderhoudsuitgaven	11.133	9.727
Overige bedrijfsuitgaven	7.300	7.231
Rente-uitgaven	10.912	11.874
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	42	24
Verhuurdersheffing	4.703	4.308
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	309	321
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	39.697	39.001
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.352	15.891
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.635	19.113
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	146
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.635	19.259
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	5.583	4.095
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.395	6.332
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	2.856	3.039
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	1.140	1.248
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	652	1.924
Investerings overig	1.288	169
Externe kosten bij verkoop	93	97
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.007	16.904
FVA		
Ontvangsten verbindingen	193	186
Ontvangsten overig	379	1.200
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	572	1.386
Kasstroom uit (des) investeringen	-7.800	3.741

	2016 €	2015 €
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	15.000	8.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-25.493</u>	<u>-23.251</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.493	-15.251
Mutatie geldmiddelen	-3.941	4.381
Liquide middelen per 1 januari	5.497	1.116
Liquide middelen per 31 december	1.556	5.497

12.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

In 2016 is de 100% deelneming De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. geliquideerd. Daarmee heeft De Goede Woning geen groepsmaatschappijen meer en wordt alleen een enkelvoudige jaarrekening opgesteld.

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

De bedragen in deze jaarrekening zijn x € 1.000 tenzij anders vermeld.

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

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

Activiteiten

De Goede Woning is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Wij hebben specifieke toelating in de regio en zijn werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Apeldoorn. De activiteiten worden uitgevoerd vanuit de vestigingsplaats Apeldoorn.

De Goede Woning staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 803785483.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld onder de aanname van continuïteit van werkzaamheden.

Stelselwijzigingen

Marktwaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. De Goede Woning past de basisversie van het waarderingshandboek toe voor haar DAEB-vastgoed in exploitatie en de full versie voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Onder het DAEB-vastgoed in exploitatie bevindt zich maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De huursom van dit bezit bedraagt minder dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak, waardoor waardering van dit bezit door middel van de basisversie van het waarderingshandboek kan plaatsvinden.

Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde (DAEB-vastgoed) respectievelijk actuele waarde (niet-DAEB-vastgoed). Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Daarnaast is de waarde van de ontwikkelprojecten herrekend op basis van de gewijzigde Richtlijn 645. De actuele waarde van de projecten is berekend op basis van de marktwaarde. Dit is getoetst aan de stichtingskosten. Het effect op de onrendabele top is als stelselwijziging verwerkt.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen van 2016 bedraagt € 367,6 miljoen (2015: € 378,4 miljoen) en het negatief effect op het resultaat 2015 bedraagt € 28,1 miljoen.

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB-vastgoed in exploitatie;
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- Latente belastingvorderingen;
- Vastgoed bestemd voor verkoop;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen;
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille;
- Afschrijvingen;
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Algemeen

Met ingang van boekjaar 2016 worden verhuureenheden in eigen gebruik verantwoord en gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Voorheen werden deze eenheden verantwoord en gewaardeerd tegen bedrijfswaarde onder DAEB-vastgoed in exploitatie. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen van 2016 bedraagt € 0,4 miljoen (2015: € 0,4 miljoen) en het negatief effect op het resultaat 2015 bedraagt € 12.000.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging betreft een verschil in de verantwoording van de afschrijvingslast. Deze werd voorheen verantwoord op basis van bedrijfswaarde en wordt met ingang van boekjaar 2016 verantwoord op basis van aanschafwaarde.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Algemeen

Met ingang van boekjaar 2016 wordt het vastgoed bestemd voor verkoop gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Voorheen werd het vastgoed bestemd voor verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de opbrengstwaarde. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het negatieve cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen van 2016 bedraagt € 0,4 miljoen (2015: € 0,4 miljoen) en het negatief effect op het resultaat 2015 bedraagt € 0,3 miljoen.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de voorraad woningen die zijn aangewezen voor verkoop.

De impact van alle stelselwijzigingen op het beginvermogen van 2016 bedraagt € 376,6 miljoen (2015: € 389,9 miljoen) en het negatief effect op het resultaat 2015 bedraagt € 28,1 miljoen en is als volgt weer te geven:

	2016 €	2015 €
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	196.804	186.287
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	367.566	362.639
Hogere waardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38	15.835
Hogere resp. lagere waardering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	382	-1.320
Hogere waardering Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	426	417
Hogere waardering Latente belastingvordering(en)	6.377	6.664
Lagere waardering Vastgoed bestemd voor verkoop	-432	-445
Lagere waardering voorziening onrendabele top	2.289	6.082
Herrekend eigen vermogen 1 januari	<u>573.450</u>	<u>576.159</u>
		2015 €
Resultaat boekjaar:		
Voor stelselwijziging		25.353
Lagere afschrijvingen		9.743
Wijziging waardeveranderingen		-4.501
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen		-23.661
Wijziging verkoopresultaat		-9.356
Wijziging belastingen		-287
Resultaat boekjaar na stelselwijziging		<u>-2.709</u>

Schattingswijzigingen

In 2016 zijn geen schattingswijzigingen geweest. De marktwaardeberekening van het niet-DAEB-vastgoed is als stelselwijziging verwerkt.

Financiële instrumenten

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;
- vergelijking van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met de kritische kenmerken van de afgedekte positie op iedere balansdatum om te bepalen of er sprake is van een indicatie voor ineffectiviteit;

- 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 geherwaardeerd.
- 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 worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van De Goede Woning.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt deels gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

12.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Materiële vaste activa

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen met een gereguleerd contract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek voor daeb-woongelegenheden, MOG, daeb-parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

De Goede Woning hanteert de full versie van het Handboek voor niet-daeb-woongelegenheden, BOG en niet-daeb-parkeergelegenheden. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 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).

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-geconsolideerde deelnemingen 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. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer De Goede Woning geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente voor langlopende leningen (4,0%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, langlopende schulden en aanwezige compensabele verliezen. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

3.4 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, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

4.2 Overige voorraden

De voorraad materialen wordt één keer in de twee jaar geïnventariseerd en gewaardeerd tegen laatst bekende inkoopprijs of lagere opbrengstwaarde. De laatste inventarisatie is ultimo 2015 uitgevoerd.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

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

7. Eigen vermogen

7.2 Herwaarderingsreserve

De Goede Woning vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen; en
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa 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 (marktwaarde) 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 marktwaarde.

8.3 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 2016 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW circa 104% (ultimo 2015 109%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort en heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft De Goede Woning bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

9. Langlopende schulden

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

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

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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

10. Kortlopende schulden

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

12.6 Grondslagen voor de bepaling van het 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.

11. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

16. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

19. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

20. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

21. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

22. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

23. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

24. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

25. 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.

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

De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

26. Toerekening baten en lasten

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening worden kosten en opbrengsten zoveel als mogelijk direct gekoppeld aan de activiteiten. Voor de vastgoedgerelateerde kosten wordt gebruik gemaakt van de primaire vastlegging in het grootboek.

Voor de toerekening van de organisatiegerelateerde kosten, voor het overgrote deel salariskosten, wordt primair gekeken naar de inzet van de medewerkers op de diverse activiteiten. In 2015 is een uitgebreide inventarisatie gemaakt van de uren inzet op de activiteiten. In 2016 is de wijze van toerekening opnieuw beoordeeld. Het merendeel van de activiteiten van De Goede Woning heeft betrekking op het beheer en de exploitatie van vastgoed. De verkoop is beperkt. De overige activiteiten zijn eveneens beperkt in omvang. Er is daarom geen aanleiding geweest om de wijze van alloceren te wijzigen in 2016.

12.7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

12.8 Toelichting op de balans per 31 december 2016

1. Materiële vaste activa

1.1 Materiële vaste activa in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
1 januari 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	345.569	34.896	380.465
Cumulatieve herwaarderingsen	199.232	16.506	215.738
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-169.511	422	-169.089
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>375.290</u>	<u>51.824</u>	<u>427.114</u>
Effecten stelselwijziging	367.566	38	367.604
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>742.856</u>	<u>51.862</u>	<u>794.718</u>
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen – initiële verkrijgingen	170	-	170
Investeringsen – oplevering nieuwbouw	5.410	-	5.410
Investeringsen – uitgaven na eerste verwerking	1.718	1	1.719
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.301	-411	-5.712
Overboekingsen naar voorraden	-450	-	-450
Overboekingsen van verkopen onder voorwaarden	3.105	-	3.105
Overboekingsen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	7.225	-7.225	-
Aanpassing marktwaarde	33.543	-978	32.565
Totaal mutaties 2016	<u>45.420</u>	<u>-8.613</u>	<u>36.807</u>
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	680.001	67.393	747.394
Cumulatieve herwaarderingsen	217.910	4.190	222.100
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-109.635	-28.334	-137.969
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>788.276</u>	<u>43.249</u>	<u>831.525</u>

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 222.100. Deze heeft voor € 217.910 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 4.190 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het DAEB-vastgoed is de berekeningsmethode uit de basisversie van het waarderingshandboek gevolgd. De variabelen in de berekening zijn eveneens conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt als uitgangspunt voor de verschillende categorieën onroerende zaken is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 22: Disconteringsvoet bij de marktwaardeberekening per ultimo 2016

Type vastgoed	disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,66%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,84%
Parkeergelegenheden	6,80%
Intramuraal vastgoed	8,84%

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het niet-DAEB-vastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Op de volgende onderdelen is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden:

- De leegwaarde is bepaald op basis van de comparatieve methode, omdat de WOZ-waarde niet aansluit bij de markt
- In een aantal complexen met beperkte omvang is de mutatiegraad door de taxateur bepaald
- In een tweetal complexen is gebruik gemaakt van de schematische vrijheid, omdat het hoogste van beide scenario's de marktwaarde niet reflecteert.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn grotendeels door middel van de volgende indeling bepaald:

Tabel 23: Complexindeling

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Apeldoorn 7311 – 7316	Eengezinswoning	< 1930
Apeldoorn 7321 – 7323	Meergezinswoning	1930 – 1949
Apeldoorn 7325 – 7329	Studenteneenheid	1950 – 1959
Apeldoorn 7331 – 7335	Zorgeenheid (extramuraal)	1960 – 1969
Apeldoorn 7339	Bedrijfsonroerendgoed	1970 – 1979
	Maatschappelijk onroerend goed	1980 – 1989
	Parkeerplaats	1990 – 1999
	Garagebox	2000 – 2009
	Zorgvastgoed (intramuraal)	2010 – 2019

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Tabel 24: Parameters bij de marktwaardeberekening per ultimo 2016

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,50%	3,00%	2,50%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek per VHE naar type en bouwjaar				
Mutatieonderhoud	Conform handboek per VHE naar type				
Achterstallig onderhoud per vhe –	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Beheerkosten per VHE -	Conform handboek per VHE naar type				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1448%	0,1448%	0,1448%	0,1448%	0,1448%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,491%	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde woongelegenheden	n.v.t.	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand (in maanden)	geen	geen	geen	Geen	geen
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,-	€ 5,-	€ 5,-	€ 5,-	€ 5,-
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,6776%	0,6776%	0,6776%	0,6776%	0,6776%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46,-	€ 46,-	€ 46,-	€ 46,-	€ 46,-
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154,-	€ 154,-	€ 154,-	€ 154,-	€ 154,-
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35,-	€ 35,-	€ 35,-	€ 35,-	€ 35,-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Verkoopkosten per eenheid	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-	€ 500,-
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8,-	€ 8,-	€ 8,-	€ 8,-	€ 8,-
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-	€ 10,-
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%

Vervolg parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het eerste jaar (2016) is het volledige niet-DAEB-vastgoed getaxeerd.

1.2 en 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2016		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	65.162	1.747
Cumulatieve herwaarderingen	-4.459	-
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-	-557
Boekwaarde per 1 januari 2016	60.703	1.190
Effecten stelselwijziging	-	382
Boekwaarde per 1 januari 2016	60.703	1.572
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	-	6.919
Opleveringen	-	-5.410
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.105	-
Herclassificatie naar voorraden	-988	-
Herwaarderingen	5.798	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	66
Totaal mutaties 2016	1.705	1.575
31 december 2016		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.070	3.147
Cumulatieve herwaarderingen	1.338	-
Boekwaarde per 31 december 2016	62.408	3.147

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	2016	2015
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	489	520
Terugkopen boekjaar	29	31
Aantal verhuureenheden 31 december	460	489

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen (zoals bedoeld in de Koopgarantbepalingen) tussen 10% en 33%. Daarnaast heeft De Goede Woning een terugkoopverplichting. Het aandeel van De Goede Woning in de waardeontwikkeling van de woning varieert tussen de 15% en 50%.

De getaxeerde leegwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt jaarlijks bepaald door middel van prijsindexaties voor de regio Apeldoorn, zoals gepubliceerd door de NVM.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie €
1 januari 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.354
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.128
Boekwaarde per 1 januari 2016	1.226
Effecten stelselwijziging	426
Boekwaarde per 1 januari 2016	1.652
<i>Mutaties</i>	
Investerings	1.526
Desinvesteringen volledig afgeschreven activa	-4.764
Afschrijvingen	-270
Afschrijvingen volledig afgeschreven activa	4.764
Totaal mutaties 2016	1.256
31 december 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.542
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.634
Boekwaarde per 31 december 2016	2.908

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Kantoor	lineair	45 jaar
Installaties kantoren	lineair	10-15 jaar
Automatisering	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Actuele waarde

De WOZ-waarde van het kantoorpand bedraagt € 1.578.000.

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

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7.838 (2015: 8.019) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 520 (2015: 804) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1,055 miljard (2015: € 1,048 miljard).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van De Goede Woning is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gerapporteerd, toegelicht. De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 384,7 miljoen. De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 30,5 miljoen.

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

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie 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 ultimo 2016 zijn de parameters gehanteerd zoals door het WSW voorgeschreven. De economische parameters voor de meerjarenbegroting 2017-2026 zijn ontleend aan het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB en de update van de economische parameters ten behoeve van het beoordelingskader die door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd.

Bij de bedrijfswaardeberekening per ultimo 2016 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Overige bedrijfswaardeparameters 2016

Parameter	Waarde
Disconteringsvoet	5,00%
Disconteringsmoment	medionummerando
Restwaarde	€ 5.000 / € 2.500 per zelfstandige / onzelfstandige woongelegenhheid

Tabel 25: Economische parameters bij de bedrijfswaardeberekening per ultimo 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,20	0,60	1,07	1,53	2,00	2,00	2,00
Looninflatie	1,60	1,60	1,90	2,20	2,50	2,50	2,50
Bouwindex (onderhoud)	1,60	1,60	1,60	2,20	2,50	2,50	2,50
Marktindex	2,60	4,50	3,67	2,83	2,00	2,00	2,00
Reguliere huurverhoging	0,20	0,60	1,07	1,53	2,00	2,00	2,00

In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing voor alle jaren ingerekend. Voor de jaren na 2022 wordt uitgegaan van een gelijkblijvende heffingsgrondslag, maar van een totale stijging van het heffingsbedrag gelijk aan de WOZ-waardeontwikkeling.

In de bedrijfswaardeberekening is tevens rekening gehouden met de heffing voor het uit te voeren toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.

Uitgangspunt bij de bedrijfswaarde berekening ultimo 2016 zijn de begrote variabele lasten 2017, uitgedrukt in een normbedrag per woning, de meerjarenonderhoudsbegroting voor planmatig onderhoud en een norm voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud.

De saneringsheffing die mogelijk moet worden betaald is conform de voorschriften van het WSW, tegen 1% van de huurkasstroom van woningen, opgenomen in de bedrijfswaarde.

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 geormerkte 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 ontwikkeling van de bedrijfswaarde in 2016 van de gehele portefeuille wordt positief beïnvloed door het effect van een jaar opschuiven (€ 25,1 miljoen), aankoop en ingebruikname nieuwbouw (€ 7,1 miljoen), hogere huur (€ 6,1 miljoen), lagere bedrijfslasten (€ 15,1 miljoen), verkoop en sloop (€ 0,2 miljoen) en overige voorraadmutaties (€ 2,9 miljoen).

Hier tegenover staat een negatieve waarde ontwikkeling door de vrijval van kasstromen (€ 23,1 miljoen), wijziging van economische parameters (€ 18,6 miljoen) en hogere onderhoudsuitgaven (€ 20,0 miljoen).

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	18	18
Mutaties	-18	-
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>18</u>

Betreft de deelneming in De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. (100%) te Apeldoorn. Deze deelneming is in 2016 geliquideerd.

3.2 Andere deelnemingen

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari respectievelijk 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

Betreft de deelneming in Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht. Het eigen vermogen volgens de vastgestelde jaarrekening 2016 bedroeg ultimo 2016 € 7.175 (x € 1.000). Het resultaat over 2016 bedroeg € 637 (x € 1.000).

3.3 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld, het afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie, de waardering van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en de waardering van leningen. Per 31 december 2016 bedraagt de latentie op het vastgoed € 171.000, de latentie als gevolg van het afschrijvingspotentieel € 5,5 miljoen, de latentie op de onroerende en roerende zaken ten dienste van € 283.000 en op de leningen en derivaten € 517.000.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	827	920
Effecten stelselwijziging	6.377	6.664
Boekwaarde per 1 januari	<u>7.204</u>	<u>7.584</u>
Afloop	-1.127	-1.074
Verkopen	-37	-108
Overige mutaties	411	802
Boekwaarde per 31 december	<u>6.451</u>	<u>7.204</u>

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	15.783	10.822
Mutaties	4.272	4.961
Boekwaarde per 31 december	<u>20.055</u>	<u>15.783</u>
Totaal belastinglatenties	<u>26.506</u>	<u>22.987</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3,4 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 62,0 miljoen (2015: € 64,8 miljoen). Voor een bedrag van € 38,3 miljoen (2015: € 46,4 miljoen) heeft deze nominale waarde betrekking op het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie. Dit waarderingsverschil is gezien de zeer lange looptijd van het vastgoed in exploitatie contant gewaardeerd op nihil.

3.4 Leningen u/g

Starters renteregeling

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	226	227
Verrekening i.v.m. vervroegde aflossing	-	-1
Kwijtschelding in verband met onvoldoende overwaarde	-54	-
	<u>172</u>	<u>226</u>
Aflossingen komend boekjaar	-37	-
Stand per 31 december	<u>135</u>	<u>226</u>

Met de Starters renteregeling wordt, via Social Finance N.V. (een samenwerkingsverband van woningcorporaties), gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente voorgesloten aan de koper. Indien er sprake is van overwaarde, betaalt de eigenaar dit voorschot geheel of gedeeltelijk 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 2016 en 2015 geen 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.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
	€	€
1 januari		
Koopwoningen bestaand bezit volgens jaarrekening vorig boekjaar	953	2.440
Koopgarant teruggekocht volgens jaarrekening vorig boekjaar	1.186	660
Effecten stelselwijziging	-433	-445
Boekwaarde per 1 januari	1.706	2.655
Verkopen	-2.517	-2.655
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	450	812
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	988	943
Afwaardering i.v.m. lagere netto-opbrengstwaarde	-	-48
Boekwaarde per 31 december	<u>627</u>	<u>1.707</u>
31 december		
Koopwoningen bestaand bezit	518	764
Koopgarant teruggekocht	109	943
	<u>627</u>	<u>1.707</u>

In totaal zijn er per ultimo 2016 7 (2015: 9) koopwoningen bestaand bezit en 1 (2015: 8) teruggekochte koopgarant woning(en) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 8 woningen (7 bestaand bezit en 1 teruggekochte koopgarant woning) met een boekwaarde van € 627.000 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 1.035.000.

4.2 Overige voorraden

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 31 december	<u>143</u>	<u>110</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€	€
Huurdebiteuren	831	896
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-230	-230
Boekwaarde per 31 december	<u>601</u>	<u>666</u>

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2016 is 1,6% van de bruto jaarhuur (2015: 1,7%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	230	240
Dotatie ten laste van de exploitatie	227	157
Afgeboekte oninbare posten	-227	-167
Boekwaarde per 31 december	<u>230</u>	<u>230</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
	€	€
Omzetbelasting	26	105
Pensioenen	66	6
Totaal belastingen en premies per 31 december	<u>92</u>	<u>111</u>

5.4 Overige vorderingen

	2016	2015
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	-	11
Stichting B.W.S.A.	87	225
Te ontvangen aflossingen Startersrenteregeling	37	-
Vaanster	7	-
Woningverkopen	-	148
Te ontvangen subsidie Gelderse Investeringsimpuls	-	517
Diversen	12	1
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>143</u>	<u>902</u>

5.5 Overlopende activa

	2016	2015
	€	€
Te fiatteren facturen	164	-
Overig	2	22
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>166</u>	<u>22</u>

6. Liquide middelen

	2016	2015
	€	€
BNG	1.476	5.491
Overige banken	80	5
Kruisposten	-	1
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>1.556</u>	<u>5.497</u>

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

De kredietfaciliteit bij de BNG bedraagt per 31 december 2016 € 4 miljoen (2015: € 4 miljoen) (rekening-courant krediet). Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

7. Eigen vermogen

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	196.804	186.287
Effect stelselwijziging(en)	376.646	389.872
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	<u>573.450</u>	<u>576.159</u>

7.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	171.393	152.747
Effect stelselwijziging(en)	186.328	138.735
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	357.721	291.482
Winstverdeling vorig boekjaar	-2.709	33.482
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-25.837	32.757
Stand per 31 december	<u>329.175</u>	<u>357.721</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	0	0
Effect stelselwijziging(en)	218.379	251.136
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	<u>218.379</u>	<u>251.136</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Herwaarde- ringsreserve vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015 volgens jaarrekening vorig boekjaar	0	0	0	0	0
Effecten stelselwijziging	225.415	6.397	19.324	0	251.136
Boekwaarde per 1 januari 2015	225.415	6.397	19.324	-	251.136
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.641	-	-	-	-4.641
Realisatie uit hoofde van sloop	-5.534	-	-	-	-5.534
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	5.467	230	348	-	6.045
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-26.270	-637	-124	-	-27.031
Herclassificaties Niet-DAEB	580	692	-	-	1.272
Herclassificaties DAEB	-692	-580	-	-	-1.272
Overige mutaties	-205	-	-1.391	-	-1.596
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>194.120</u>	<u>6.102</u>	<u>18.157</u>	<u>-</u>	<u>218.379</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016 volgens jaarrekening vorig boekjaar	0	0	0	0	0
Effecten stelselwijziging	195.099	5.123	18.157	0	218.379
Boekwaarde per 1 januari 2016	195.099	5.123	18.157	-	218.379
Realisatie uit hoofde van verkoop	-28	-	-	-	-28
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.534	-	-	-	-4.534
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	32.321	980	5.196	-	38.497
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.480	-1.213	-81	-	-6.774
Herclassificaties Niet-DAEB	-370	-1.070	-	-	-1.440
Herclassificaties DAEB	1.070	370	-	-	1.440
Overige mutaties	-168	-	-1.156	-	-1.324
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>217.910</u>	<u>4.190</u>	<u>22.116</u>	<u>-</u>	<u>244.216</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

7.3 Wettelijke en statutaire reserves

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari respectievelijk 31 december	59	59

7.4 Onverdeeld resultaat

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	-2.709	33.482
Resultaatverdeling	2.709	-33.482
Resultaat boekjaar	49.051	-2.709
Stand per 31 december	49.051	-2.709

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 49.051 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 49.051, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 14.335 gerealiseerd resultaat en € 34.716 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 33.543 niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie, € -978 aan niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en € 2.151 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 6 juni 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

*8. Voorzieningen**8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings*

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

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.289	6.082
Effect stelselwijziging(en)	-2.289	-6.082
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen hebben op balansdatum een waarde van € 233,4 miljoen (2015: € 243,9 miljoen). Hiervan is € 28,6 miljoen aflosbaar in 2017. Van de € 233,4 miljoen heeft € 107,9 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar (2015: € 98,8 miljoen).

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Goede Woning is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	243.942	259.192
Bij: nieuwe leningen	15.000	8.000
Af: aflossingen	-25.493	-23.250
Boekwaarde per 31 december	233.449	243.942
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-28.616	-21.493
Langlopend deel per 31 december	204.833	222.449
Marktwaarde per 31 december	298.176	310.718

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt ultimo 2016 circa 4,0% (2015: 3,9%). Inclusief de betaalde rechten op de renteswaps is de gemiddelde rentelast over 2016 circa 4,7% (2015: 4,4%).

Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft De Goede Woning een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 9,0 miljoen (2015: € 9,2 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2016	2015
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	67.466	71.278
Vermeerderingen/verminderingen	-5.002	-5.090
Boekwaarde per 1 januari	<u>62.464</u>	<u>66.188</u>
<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	3.757	88
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.729	-3.812
Saldo mutaties	<u>28</u>	<u>-3.724</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	62.492	62.464
Vermeerderingen/verminderingen	63.737	67.466
	-1.245	-5.002
Boekwaarde per 31 december	<u>62.492</u>	<u>62.464</u>

Gedurende 2016 zijn 29 woningen (2015: 31) onder een VOV-regeling teruggekocht. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 3,7 miljoen (2015: € 3,8 miljoen). Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2016 met € 3,7 miljoen.

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	20	17
Bij: toevoegingen	6	3
Boekwaarde per 31 december	<u>26</u>	<u>20</u>

De overige schulden hebben betrekking op ontvangen waarborgsommen. 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 en overlopende passiva

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	28.616	21.493
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>28.616</u>	<u>21.493</u>

10.2 Schulden aan leveranciers

	2016	2015
	€	€
Schulden aan leveranciers	2.411	1.570

10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2016	2015
	€	€
De Goede Woning projectontwikkeling Apeldoorn B.V. (100%)	-	18
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	-	18

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	147	134
Omzetbelasting	1.178	1.210
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.325	1.344

10.5 Overige schulden

	2016	2015
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	231	77
Verplichting verlofuren	171	153
Vaanster	79	-
Overig	4	38
Totaal overige schulden	485	268

10.6 Overlopende passiva

	2016	2015
	€	€
Niet vervallen rente	4.574	4.359
Beheerkosten	227	156
Afrekening servicekosten	799	878
Vooruit ontvangen huur	541	735
Servicefonds	155	125
Renteswaps	232	864
Planmatig onderhoud	652	309
Nog te verwachten kosten projecten	40	398
Overige	49	0
Totaal overige schulden	7.269	7.824

*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 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 financierings- activiteiten. 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 één 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 liquiditeitsopslag die varieert van +0,0025 basispunten tot +39 basispunten. Het renterisico van de roll-over lening is voor € 15 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.

Tegenpartijrisico

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. Bij uitzettingen tot drie maanden dient het land van vestiging van de tegenpartij te behoren tot het eurogebied en het desbetreffende land heeft minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling van AA/Aa2. De tegenpartij heeft een minimale rating van A/A2. Bij uitzettingen langer dan drie maanden dient het land van vestiging van de tegenpartij te behoren tot het eurogebied en het desbetreffende land en de tegenpartij hebben beiden minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van AA/Aa2. De rating moet zijn toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard en Poor's Ratings Services of Fitch Ratings).

Huurdebiteuren

Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt bepaald door een inschatting van de inbaarheid, mede gebaseerd op analyses van voorgaande jaren.

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 miljoen (2015: € 4 miljoen).

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 één contract inzake renteswaps uitstaan met een totale reële waarde van € -734.083. Op grond van de contracten ontvangt De Goede Woning over het nominale bedrag van € 15.000.000 een rente gelijk aan het 3-maands euribor tarief en betaalt zij een rente van 4,67% over dit nominale bedrag. De renteswap dient 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 31-12-2016	Vast rente	Variabele rente	Threshold
BNG	176607/87273	15.000.000	-734.083	9 jaar	4-9-2017	0,7	4,67%	3M euribor	geen
gekoppeld aan:									
vaste hoofdsom lening	256	15.000.000		5,25 jaar	4-9-2017			3M euribor	

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 (2016: 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 2016 heeft De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 9.045.557 (2015: € 9.151.144).

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.

Koopgarant

Het label Koopgarant wordt vanaf eind september 2016 in de media bekritiseerd. Ook wij ontvingen van verschillende (voormalige) Koopgaranteigenaren aansprakelijkheidsstellingen. Hierin was er kritiek op het begrip korting, op de voorlichting over de werking van Koopgarant en op de kwaliteit van de taxatie. We konden deze punten weerleggen en hebben de aansprakelijkheid afgewezen.

In 2017 is vervolgens door vijf (voormalige) Koopgaranteigenaren een verzoek ingediend bij de rechtbank Gelderland voor een deskundigenonderzoek.

De kern van het verzoek is de vraag of de taxaties bij het in erfpacht uitgeven van woningen onder toepasselijkheid van de Koopgarantbepalingen juist zijn geweest.

Of een gerechtelijke procedure te verwachten is hangt af van het oordeel van de deskundige. Dit oordeel is voorlopig nog niet in zicht.

Koopvarianten

5. MGE: De woning wordt verkocht tegen 90% van de marktwaaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 90% van de dan geldende marktwaaarde.

Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.

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

De omvang van het terugkooprecht per koopvariant bedraagt ultimo 2016:

Tabel 26: Omvang van het terugkooprecht 2016

Koopvariant	Bedrag	Aantal
MGE	€ 2,2 miljoen	14
Koopplus	€ 5,0 miljoen	29
Totaal	€ 7,2 miljoen	43

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 6,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in de periode 2017-2018. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Operationele lease

De Goede Woning heeft als lessee operationele leasecontracten voor 7 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Tabel 27: Toekomstige minimale leasebetalingen

Lengte periode	Bedrag
< 1 jaar	€ 55.166
1 jaar - < 5 jaar	€ 0
> 5 jaar	€ 0
Totaal	€ 55.166

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 0,8 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 van gering belang is.

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2016 zijn de fiscale posities tot en met 2013 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De aangiften over 2014 en 2015 zijn ingediend. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2016. De fiscale positie over 2016 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. Als gevolg hiervan is ook de fiscale positie over 2016 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 2016 op basis van de aangifte materieel afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangifte 2016 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van dateren van de jaarrekening waren geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum bekend die de jaarrekening 2016 beïnvloeden.

12.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2016

11. Huuropbrengsten

	2016	2015
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	49.452	47.262
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	376	458
	49.828	47.720
Af: huurderwing	179	362
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	49.649	47.358
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	2.156	2.629
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	463	848
	2.619	3.477
Af: huurderwing	107	26
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.512	3.451
Totaal huuropbrengsten	52.161	50.809

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.460	3.075
	2.460	3.075
Af:		
Opbrengstenderwing wegens leegstand	20	31
Te verrekenen met huurders	433	616
	453	647
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.007	2.428

12.2. Lasten servicecontracten

	2016	2015
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.242	2.386
Totaal servicecontracten	2.242	2.386

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
	€	€
Toegerekende personeelskosten	4.822	4.614
Toegerekende overige organisatiekosten	1.498	765
Toegerekende afschrijvingen	239	258
Verhuurderheffing	4.692	4.303
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.251	9.940

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	2.928	3.539
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.114	7.890
Toegerekende personeelskosten	622	643
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.664	12.072

De directe onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2016	2015
	€	€
Planmatig en contractonderhoud	7.114	7.890
Mutatieonderhoud	1.155	1.410
Klachtenonderhoud	1.773	2.129
Totaal onderhoudslasten	10.042	11.429

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
	€	€
Zakelijke lasten	1.808	1.805
Verzekeringen	197	199
Contributie landelijke federatie	62	60
VVE bijdragen	323	319
Oninbare vorderingen	228	157
Overige kosten exploitatie bezit	311	377
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.929	2.917

16. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2016	2015
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.339	11.387
Af: direct toerekenbare kosten	-36	-87
Af: boekwaarde	-1.053	-8.234
Af: toegerekende organisatiekosten	-209	-335
Verkoopresultaat bestaand bezit	41	2.731
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	41	2.731

	2016	2015
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.102	7.551
Af: direct toerekenbare kosten	-175	-58
Af: boekwaarde	-2.145	-12.035
Af: toegerekende organisatiekosten	-484	-222
Verkoopresultaat bestaand bezit	298	-4.764
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-110	69
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	188	-4.695

17.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-5.903	-6.209
Terugname waardeverminderingen	66	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.837	-6.209

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	46.945	18.319
Afname marktwaarde	-13.402	-29.344
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	33.543	-11.025
	2016	2015
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.121	323
Afname marktwaarde	-4.099	-3.341
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-978	-3.018

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	5.930	615
Afname marktwaarde	-132	-180
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-3.647	-157
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.151	278

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.4. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2016	2015
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Waardeverminderingen	-	-48
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	-48

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

18. Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
	€	€
Servicekosten bewoners (administratiekosten)	84	87
Vergoeding voor beheer- en administratiediensten aan derden	14	14
Resultaat exploitatie Vlijtseweg	83	104
Suppletieaangiften omzetbelasting	-77	90
Subsidieontvangsten	0	146
Doorbelaste afschrijving/exploitatie B.W.S.A.	77	114
Mutatie nog te verwachten kosten projecten	295	0
Toegerekende kosten	-24	-511
Overige bedrijfsopbrengsten	-17	-3
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	435	41

19. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2016	2015
	€	€
Kantoorgebouwen	63	62
Inventaris	207	250
Vervoermiddelen	-	8
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	270	320

20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
	€	€
Lonen en salarissen	3.931	4.038
Sociale lasten	660	631
Pensioenlasten	604	690
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	5.195	5.359

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

	2016	2015
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	10	10
Wonen	37	38
Financiën en control	18	18
Vastgoed	9	9
Totaal	<u>74</u>	<u>75</u>

22. Overige organisatiekosten

	2016 €	2015 €
Kosten Raad van Commissarissen	<u>52</u>	<u>70</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>52</u>	<u>70</u>

23. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2016 €	2015 €
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	216	171
Leefbaarheid (cyclisch)	<u>201</u>	<u>204</u>
Subtotaal leefbaarheid	417	375
Toegerekende personeelskosten	<u>513</u>	<u>584</u>
Totaal leefbaarheid	<u>930</u>	<u>959</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2016 €	2015 €
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	930	959
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal leefbaarheid	<u>930</u>	<u>959</u>

Honoraria accountantsorganisatie:

2016

Controle van de jaarrekening	75
Andere controleopdrachten	67
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>
	<u>142</u>

2015

Controle van de jaarrekening	62
Andere controleopdrachten	10
Andere niet-controlediensten	1
	<u>73</u>

De totale honoraria is gebaseerd op de totale honoraria (incl. BTW) voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.

*24. Financiële baten en lasten**Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

	2016	2015
	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	365	1.200
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>365</u>	<u>1.200</u>

In 2016 hebben we inzake de WIF certificaten een slotuitkering ontvangen.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	52	132
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>52</u>	<u>132</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	9.616	10.133
Rentelasten rekening-courant	30	10
Resultaten derivaten	799	1.389
Overige rentelasten	83	38
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>10.528</u>	<u>11.570</u>

25. Belastingen

	2016	2015
	€	€
Latente vennootschapsbelasting (baten)		
2015	-	4.581
2016	3.519	-
	<u>3.519</u>	<u>4.581</u>
Totaal belastingen	<u>3.519</u>	<u>4.581</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 89.834.771 (2015: € 68.455.509) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is -7,7% (2015: 62,8%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016 €	2015 €
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	45.532	-7.290
Af:		
Fiscale afschrijving	-4.030	-4.062
Correctie onderhoud	-	-4.416
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-394	-401
Correctie waardeveranderingen	-28.879	-
Correctie opbrengst verkopen	-1.680	630
Investeringsaftrek	-16	-12
Bij:		
Correctie marktwaarde	5.232	1.065
Correctie onderhoud	174	-
Gemengde kostenaftrek	15	16
Correctie waardeveranderingen	-	20.022
Mutatie compensabel verlies	-15.954	-5.552
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingbedrag 20% over € 200.000	-	-
Belastingbedrag 25% over het meerdere	-	-
Totaal	-	-

De effectieve belastingdruk is negatief als gevolg van de aanwezige compensabele verliezen, waardoor geen sprake is van een acute belastinglast. Daarnaast neemt de omvang van de toekomstige verrekeningsmogelijkheden van compensabele verliezen en andere tijdelijke verschillen toe. Bij de opstelling van de fiscale positie 2015 werd ingeschat dat er een verrekening zou plaatsvinden met compensabele verliezen uit het verleden. Echter, als gevolg van een fors hogere afwaardering naar lagere woz-waarde dan bij de opstelling van de fiscale positie 2015 werd ingeschat, is bij het indienen van de aangifte over 2015 een compensabel verlies ontstaan waardoor in 2016 per saldo een (latente) belastingbete wordt verantwoord.

12.10 Overige toelichtingen

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2016 een bedrag van € 173.749 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 (incl. premie VPL en OVP).

Voor de bezoldiging van de commissarissen kwam in 2016 een bedrag van € 46.045 (inclusief BTW) ten laste van de corporatie.

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 € 150.000. 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 28: WNT-bezoldiging van de bestuurder

	Specificatie
Naam	Mw. G.M.C. Walter
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	Fulltime
Beloning	€ 137.917
Kostenvergoedingen	€ 2.069
Voorzieningen betaalbaar op termijn*	€ 15.572

*: 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 29: Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

Naam	Functie	In functie (in verslagjaar)		Beloning (excl. BTW)
		Van	Tot	
Mw. Drs. I. Lammerse	Lid op voordracht ondernemingsraad. Vice-voorzitter tot 20-11-2015, vanaf deze datum tijdelijk voorzitter. Voorzitter remuneratiecommissie.	1-1-2016	1-6-2016	€ 3.762
Mw. L. Keppel	Lid. Lid financiële commissie. Lid remuneratiecommissie.	1-1-2016	31-12-2016	€ 9.000
Dhr. mr. C. Karharman	Lid op voordracht huurdersbelangenvereniging. Voorzitter financiële commissie tot 25-9-2015, vanaf deze datum lid financiële commissie.	1-1-2016	31-12-2016	€ 9.000
Mw. J.C. van den Brink	Lid op voordracht ondernemingsraad	28-9-2016	31-12-2016	€ 1.931
Dhr. J. A. Gerritsen	Voorzitter vanaf 29-3-2016	29-3-2016	31-12-2016	€ 7.582
Dhr. drs. M.V.M. Arends RA RC	Lid. Lid financiële commissie tot 25-9-2015, vanaf deze datum voorzitter financiële commissie.	1-1-2016	31-12-2016	€ 7.440

Voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldigingsnorm van € 22.500, voor de overige leden van de RvC geldt een maximale bezoldigingsnorm van € 15.000. Met uitzondering van dhr. Arends, mw. Van den Brink en dhr. Gerritsen valt de beloning van de RvC-leden onder het overangsrecht van de WNT.

Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Aan de directeur-bestuurder zijn in 2016 geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt (2015: nihil).

Er zijn geen andere gegevens die op basis van WNT gepubliceerd moet worden.

12.11 Ondertekening

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

Apeldoorn, 14 juli 2017

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 juli 2017

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. J.A. Gerritsen

Dhr. mr. C. Karharman

Mw. J.C. van den Brink

Mw. L. Keppel

Dhr.drs. M.V.M. Arends RA RC

Overige gegevens



13 Overige gegevens

13.1 Statutaire winstverdeling

In de statuten van De Goede Woning is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

13.2 Controleverklaring

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Meander 551
6825 ND 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 OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting De Goede Woning te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Goede Woning op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2016.
- De winst-en-verliesrekening over 2016.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen van de jaarrekening.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

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

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

**Paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden**Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering in paragraaf "Grondslagen voor waardering van activa en passiva", onderdeel 1.1. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat:

Woningstichting De Goede Woning haar onroerende zaken in exploitatie voor het DAEB-bezit op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Deloitte.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Deloitte.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

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

3114439530/2017.024210/RH/131

Deloitte.

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

Arnhem, 14 juli 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

3114439530/2017.024210/RH/132