



> Jaarstukken
De Goede Woning

2017

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 2017

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Voorwoord	7
2	Samenvatting	9
3	Goede prijs	14
3.1	Woningtoewijzing	14
3.1.1	Toewijzingen in 2017	14
3.1.2	Leegstand en huurderving	15
3.1.3	Mutatiegraad	16
3.2	Huurprijsbeleid	16
3.2.1	Huurverhoging 2017	17
3.2.2	Energetische maatregelen en woonlastenreductie	18
4	Goede woning	21
4.1	Passende woningkwaliteit	21
4.2	Samenstelling van onze woningvoorraad	21
4.3	Mutaties in onze woningvoorraad	21
4.3.1	Verkoop en terugkoop	22
4.3.2	Sloop en nieuwbouw	23
4.3.3	Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling	23
4.3.4	Overige locaties	24
4.4	Kwaliteit van de woning	24
4.4.1	(Basis)kwaliteit	24
4.4.2	Onderhoud en investeringen	25
5	Goed wonen	28
5.1	Dienstverlening	28
5.1.1	Krachtig onthaal	28
5.2	Bijzondere doelgroepen	28
5.3	Goed wonen	29
5.3.1	Overlast	29
5.3.2	Woonfraude	30
5.3.3	Sociale wijkteams	31
5.4	Huurbemiddeling	31
5.4.1	Huurachterstand	31
5.4.2	Begeleiding bij huurachterstand	31
6	Goede woonomgeving	34
6.1	Schoon, heel en veilig	34
6.2	Buurtbeheerders	34
6.3	Samenwerking en initiatieven	34
7	Stakeholders	36
7.1	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel	36
7.2	Geschillencommissie (KLAC)	36
7.3	Gemeente	37
7.4	Verbindingen	37
8	Organisatie	40
8.1	Benchmark en klanttevredenheid	40
8.1.1	Resultaten	40
8.1.2	Aan de slag met de uitkomsten	40
8.2	Communicatie	41
8.3	Informatievoorziening	41
8.4	Mensen	41
8.4.1	Goed doen	41
8.4.2	Ziekteverzuim en arbodienstverlening	42
8.4.3	Formatie en organisatie	42
8.4.4	Scholing	43

8.5	Bestuur	43
8.5.1	Update ondernemingsplan 2015-2019	43
8.5.2	Bestuurder	44
8.5.3	Naleving Governancecode	45
8.5.4	Woningwet	45
8.6	Ondernemingsraad	46
9	Financiële prestaties	48
9.1	Financieel gezonde organisatie	49
9.1.1	Sturen op vermogen	49
9.1.2	Sturen op kasstromen en operationeel resultaat	51
9.1.3	Sturen op financiering	52
9.1.4	Sturen op fiscaliteit	54
9.2	Sturen op risico's	55
9.2.1	Risicomodel	55
9.2.2	Risicomanagement	56
9.3	Overige ontwikkelingen en verwachtingen	61
10	Kengetallen	63
11	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)	66
11.1	Persoonlijke inleiding	66
11.2	Over besturen en toezichthouden	66
11.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	67
11.3.1	Toezicht op strategie	67
11.3.2	Toezicht op financiële prestaties	67
11.3.3	Verslag vanuit werkgeversrol	67
11.3.4	Verslag vanuit klankbordfunctie	67
11.4	Samenstelling en functioneren	68
11.5	Bezoldiging	68
11.6	Vergadering en overleg	70
11.7	Tot slot	71
Bijlage 1	Overzicht onderhoud aan complexen	73

Jaarrekening

12	Jaarrekening	77
12.1	Balans per 31 december 2017	77
12.2	Winst- en verliesrekening over 2017	79
12.3	Kasstroomoverzicht 2017	80
12.4	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	82
12.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	85
12.6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	89
12.7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	92
12.8	Toelichting op de balans per 31 december 2017	93
12.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2017	111
12.10	Overige toelichtingen	119
12.11	Ondertekening	121

Overige gegevens

13	Overige gegevens	123
13.1	Statutaire winstverdeling	123
13.2	Controleverklaring	123
13.3	Balans DAEB per 1 januari 2018	127
13.4	Balans niet-DAEB per 1 januari 2018	129



Voorwoord

1 Voorwoord

In deze jaarstukken kijken we terug op het jaar 2017. Een jaar waarin we opnieuw hebben gewerkt aan onze ambities en doelstellingen zoals benoemd in ons ondernemingsplan Goed Wonen 2015-2019. Dit samen met onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel, partners, gemeente, maatschappelijke partners en collega-corporaties. Medio 2017 hebben we de behaalde resultaten (2015, 2016 en medio 2017) afgezet tegen de doelstelling voor 2019. We zijn goed op weg!

Wij staan voor een Goede prijs, een Goede woning, Goed wonen en een Goede woonomgeving. We doen dit voor de huidige en toekomstige inwoners van Apeldoorn, bewoners van de wijken en huurders van De Goede Woning.

In het kader van een Goede prijs hebben we onze afspraken, gemaakt in Woonkeus Stedendriehoek verband, in 2017 gecontinueerd. Blij zijn we met het feit dat we dit jaar, na vele intensieve jaren van voorbereiding, naast ons nieuwbouwproject De Baar nu ook de laatste woningen in de Vogelbuurt hebben opgeleverd. Dit ten behoeve van een Goede woning. Op 4 oktober vierden we het opleverfeest gecombineerd met de gemeentelijke archeologiedagen. Als vertegenwoordiger van onze huurdersbelangenvereniging hees mevrouw R.J. Wilbrink de vlag.

In de stad brachten we voor 1 juli ons bod 2018 uit. Na de zomer hebben we dit met elkaar in tripartite overleg uitgebreid besproken. In december 2017 zijn de Prestatieafspraken 2018 feestelijk ondertekend. Gedurende het jaar heb ik namens de drie partijen de werkgroep duurzaamheid geleid. Hierin hebben we de afspraken uit 2017 gemonitord, een bedrijfsbezoek gebracht, kennis gedeeld en de wensen voor 2018 beschreven. Duurzaamheid wordt het thema waarop we de komende jaren met elkaar de samenwerking willen intensiveren.

We sturen op de waardering van huurders, de (toekomstige) waarde van ons vastgoed, de waardering door de maatschappij en onze financiële en organisatorische vitaliteit. Daarbij willen we continu leren en verbeteren. We werken vanuit onze kernwaarden. Ons werk is mensenwerk.

Wonen is een belangrijk fundament in ieders leven. Daar dragen we met alle collega's graag aan bij. Zeker voor die mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Met veel energie en resultaat hebben we dat ook in 2017 gedaan.

Graag wil ik ook langs deze weg al onze collega's hiervoor hartelijk danken.

Apeldoorn, 22 juni 2018

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning
Ing. Krista Walter



Samenvatting

2 Samenvatting

Goede prijs

We zetten een goede prijs voor de huurders op de eerste plaats. Zowel bij de toewijzing van woningen als bij de jaarlijkse huurverhoging hebben wij hier aandacht voor. 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 2017 de jaarlijkse huurverhoging.

In 2017 sloten we 744 nieuwe huurovereenkomsten af, waarvan 708 voor sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen zijn voor 99% ten goede gekomen aan de primaire en secundaire doelgroep. We hebben op één na alle nieuwe huurders passend toegewezen. Bij de overige nieuwe huurders was er dus sprake van een passende huurprijs of was de passendheidstoets niet van toepassing.

Ruim driekwart van de nieuwe huurders heeft de woning toegewezen gekregen via de reguliere toewijzing. Bij de overige toewijzingen was er sprake van directe bemiddeling als gevolg van urgenties, voorrang bijzondere doelgroepen of voorrang vanwege calamiteiten.

In 2017 voerden we bij 93 woningen met energielabel C energetische verbeteringen uit. Een kwart heeft na de werkzaamheden label B. De overige woningen hebben nu een A/A+-label. Dit geeft de huurders de mogelijkheid om hun energiekosten te verlagen.

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. Eind 2017 bestond onze verhuurvoorraad uit 7.816 woningen. Veruit het grootste gedeelte (95%) hiervan behoort tot het DAEB-segment. Slechts 5% betreft niet-DAEB woningen.

Onze woningvoorraad is het afgelopen jaar toegenomen. We kochten individuele woningen terug vanuit Koopgarant en Koopplus. Het merendeel hiervan namen we weer in verhuur. Ook hebben we een aantal woningen verkocht. De grootste toevoeging komt doordat we de nieuwbouwwoningen in De Baar (26 woningen) en fase 3 van de Vogelbuurt (38 woningen) opgeleverd hebben. Ons project in de Vogelbuurt is nu afgerond.

De uitgaven aan mutatieonderhoud zijn hoger dan vorig jaar. Dit is deels te verklaren door een hogere mutatiegraad dan begroot was. Ook de kosten per mutatie zijn gestegen, doordat er relatief veel huurders opzegden, die al lange tijd in hun woning woonden.

In totaal gaven we ongeveer € 5,6 miljoen uit aan planmatig onderhoud. We voerden werkzaamheden uit aan 3.170 woningen. De geplande werkzaamheden aan een drietal clusters (0201 Beethovenlaan, 0452 Staalweg en 0461 Staatsliedenkwartier) hebben we niet allemaal in 2017 kunnen uitvoeren. Dit maken we af in 2018.

Verder troffen we voorbereidingen voor de renovatie van 72 appartementen aan de Eendenweg. We sloten de aanneemovereenkomst en begonnen met het uitplaatsen van de huurders, op basis van het sociaal plan. De woningen worden in 2018 energetisch verbeterd en voorzien van een geheel nieuw interieur. Ook wordt in alle 4 gebouwen een lift geplaatst.

Goed wonen

We werken nu al 2 jaar met een vaste werkwijze voor 'Krachtig onthaal'. We voeren met elke aspirant huurder een kennismakingsgesprek. We spreken onder andere over woon- en leefregels, de buurt en de wijk en wederzijdse verwachtingen. Ook doen we een financiële toets en hebben we aandacht voor de woonlasten in het algemeen.

In 2017 verhuurden we 31 woningen op basis van de opstapregeling. De huurder krijgt bij deze regeling een huurcontract voor 2 jaar aangeboden via directe bemiddeling. Gedurende deze periode ontvangt de huurder woonbegeleiding en na een positieve eindevaluatie wordt het huurcontract omgezet naar onbepaalde tijd.

In ons huisvestingsproject 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. Net als voorgaande jaren loopt dit project goed: in 2017 kwamen er 11 woningen beschikbaar.

We stelden 26 woningen beschikbaar voor vergunninghouders. We kregen minder aanvragen voor toewijzen van woningen aan deze groep huurders. Daarnaast hebben we relatief minder woningen hoeven leveren, omdat er vaak sprake was van het huisvesten van nagereisde familieleden waardoor er geen extra woning nodig was.

We spreken van woonoverlast wanneer het gedrag van burens in én om de woning regelmatig het woonplezier van anderen stoort en/of hun veiligheid aantast. Wanneer iemand af en toe anderen last bezorgt noemen we dit geen overlast. Het aantal nieuwe meldingen in verband met overlast is sterk gestegen ten opzichte van 2016. Toen registreerden we 165 nieuwe meldingen. Dit jaar zijn het er 285. Deze stijging past in het landelijk beeld.

Ook bij onze aanpak van woonfraude zien we een stijgende lijn in het aantal meldingen. We handelden 54 dossiers af. In ruim de helft van de gevallen bleek geen sprake te zijn van woonfraude. In de overige gevallen hebben we een waarschuwing gegeven of vorderden we de woning terug van de huurder.

Wij werken samen met diverse maatschappelijke organisaties in de stad om huurders met begeleidingsvraagstukken snel en adequaat te ondersteunen. In totaal meldden we 84 huurders aan voor begeleiding. Veelal is dit in verband met huurachterstand om zo te voorkomen dat dossiers worden overgedragen aan de deurwaarder en een eventueel (vonnis tot) ontruiming te voorkomen. Met slechts 19 vonnissen en maar 6 ontruiming in verband met huurachterstand zijn we daar in 2017 goed in geslaagd. De huurachterstand bedroeg gemiddeld 1,3%.

Goede woonomgeving

Een goede woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, verhuurders en de gemeente. Wij als wooncorporatie zijn zoveel als mogelijk zichtbaar in onze buurten. 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.

Dit jaar hebben we veel aandacht gehad voor de tuinen in de wijk Brummelhof. Hier was veel sprake van vervuilde tuinen en/of achterstallig onderhoud. Op verschillende plekken heeft er een herinrichting plaatsgevonden, hiermee verwachten we beter beheer en handhaving te kunnen uitvoeren. We faciliteerden dit onder andere met containerdagen. Verder zijn medewerkers uit het welzijnsnetwerk vanaf januari veel in de wijk geweest. Ook zij proberen bewoners bereid te krijgen om mee te werken aan een leefbare buurt.

Aan de Aristotelesstraat hebben we de vervuilingproblematiek rondom onze hoogbouw flink aangepakt. Hierbij werken we samen met de vaste schoonmakers en de medewerkers van Talent.

Stakeholders

Maandelijks zijn we in gesprek met het dagelijks bestuur van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel. We spreken over diverse onderwerpen, zoals het jaarverslag, het bod, de huurverhoging, het renovatieproject aan de Eendenweg en de opvolging van het RvC-lid op voordracht van de huurdersbelangenvereniging. In 2017 ontvingen we een ongevraagd advies met betrekking tot de geschillencommissie. Dit advies is besproken. Ook ontvingen we een positief advies op het bod 2018. In de herziene Woningwet is voorgeschreven dat geschillen behandeld moeten worden door een landelijke geschillencommissie. Deze is echter nog niet tot stand gekomen. Daarom hebben we ons per 1 juli 2017 aangesloten bij de regionale klachtencommissie (KLAC). Daarmee hebben we afscheid genomen van onze eigen geschillencommissie. In totaal hebben beide commissies 6 klachten ontvangen.

Met de gemeente hebben we frequent overleg. Zo spreken de bestuurder en de manager Wonen twee keer per jaar met de wethouder en een ambtenaar Wonen. Het accent ligt hierbij op zaken die onszelf betreffen. Daarnaast zijn er diverse overleggen met de collega-corporaties en de gemeente over thema's uit de stad. Ook ontmoetten we elkaar in het tripartite overleg. Corporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente hebben eind 2017 de prestatieafspraken 2018 bekrachtigd.

Organisatie

In 2017 namen we deel aan de Aedes-benchmark. Daarnaast voerden we ons klanttevredenheids-onderzoek uit. Het doel van beide onderzoeken is om (gezamenlijk) te leren en te verbeteren. In de benchmark scoorden we op 4 van de 5 onderdelen in groep B of A. Alleen het huurdersoordeel is gedaald naar C. Uit de gedetailleerde cijfers blijkt dat het hier een lichte daling betreft. Uit ons eigen klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat huurders minder tevreden zijn met hun woonomgeving. Op de overige onderdelen zijn we op koers ten aanzien van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan. Voor 2018 hebben we enkele acties gepland om de scores op dienstverlening en de kwaliteit van de woning te verbeteren. Met de gemeente gaan we bespreken wat we kunnen doen om de beoordeling van de woonomgeving te verhogen.

We sloten 2017 af met 68,45 formatieplaatsen. Dit is 5,18 formatieplaatsen minder dan vorig verslagjaar. De dalende trend zet zich voort. Daarnaast is een aantal collega's gaan werken vanuit de supporterspool. Zij hebben werkgarantie tot 1 januari 2019 en ontvangen onder andere extra scholingsbudget en begeleiding. De supporterspool vindt zijn oorsprong in de implementatie van een nieuw primair systeem in 2016, waardoor hun werk (gedeeltelijk) komt te vervallen. Ons ziekteverzuim bedroeg in 2017 gemiddeld 4,9%.

In 2017 voerden we een update uit van ons ondernemingsplan 2015-2019. We hebben bijgestuurd op onze doelstelling voor de samenstelling van ons bezit. In verband met het passend toewijzen willen we meer betaalbare woningen houden. Op het thema duurzaamheid verscherpten we onze ambitie. Doordat we konden meedoen met de Gelderse Investeringsimpuls hebben we nu al onze doelstelling (2019) voor de energetische woningverbeteringen gehaald. Ten behoeve van de betaalbaarheid hebben we onze plannen met betrekking tot sloop en nieuwbouw naar beneden bijgesteld. We zullen de beoogde aantallen dus niet realiseren. Het resultaat is een grotere woningvoorraad, passend bij de toenemende vraag.

Op 14 juli 2017 dienden we het definitieve scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB in bij de Autoriteit woningcorporaties. We kozen voor een administratieve scheiding. De Autoriteit heeft op 17 oktober 2017 haar goedkeuring verleend aan ons scheidingsvoorstel.

Financiën

Uitgangspunt van ons beleid is een goede huurprijs. Daarom zijn we in 2017 terughoudend geweest bij de jaarlijkse huurverhoging. Ook investeerden we in duurzaamheid van ons bezit. Beide maatregelen betekenen voor de huurder weliswaar lagere woonlasten maar voor ons heeft dit een negatief effect op de kasstromen en daarmee ook op de toekomstige investeringscapaciteit. Met ingang van 2017 is de regelgeving met betrekking tot huurverhoging gewijzigd. Vanaf dit jaar wordt de zogeheten huursombenadering toegepast. Dit stelt een plafond aan de huurverhoging die we mogen doorvoeren. Ook dit heeft een drukkend effect op onze inkomende kasstromen.

Een structureel gezonde exploitatie van onze vastgoedportefeuille is van essentieel belang om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen. In 2017 hebben wij een positieve operationele kasstroom en een positief operationeel resultaat gerealiseerd.

De liquide middelen zijn in 2017 met € 1,7 miljoen toegenomen. Dit is als volgt opgebouwd:

- Operationele kasstroom van € 15,5 miljoen;
- Investeringskasstroom van - € 10,2 miljoen;
- Financieringskasstroom van - € 3,6 miljoen.

De operationele kasstroom is van voldoende omvang om aan onze betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

We sluiten 2017 af met een positief resultaat uit verhuuractiviteiten van € 26,7 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 2016 was dit saldo € 26,3 miljoen. We konden dit onder andere bereiken door ingebruikname van nieuwbouw en het in verhuur nemen van teruggekochte Koopgarantwoningen. Hierdoor stegen de huurinkomsten en konden we de bedrijfslasten op een gelijk niveau houden.

De omvang van ons vermogen wordt grotendeels bepaald door de waarde van ons bezit. Ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 633,4 miljoen (2016: € 622,5 miljoen). Op basis van dit vermogen is onze solvabiliteit 67,8%. Dit ligt ruim boven de norm die de toezichthouders aan ons stellen. Onze solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde is 38,8% en ligt dus ruim boven onze DAEB-norm (minimaal 28%) en nog meer boven de norm van het WSW (minimaal 20%). Hiermee is de lange termijn financiering van onze ambitie gewaarborgd.

Ons 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. In onze sturing hanteren we voor het DAEB-segment strengere signaleringsnormen, waardoor we vroegtijdig kunnen bijsturen. Vanuit een strategische risico analyse hebben wij een aantal relevante risicoscenario's gedefinieerd waarvan we de potentiële financiële impact op willen kunnen vangen zonder de minimum / maximum normen van de Aw en het WSW te overschrijden.

De basis voor de scenario's is 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 2017 was dat de loan to value (LTV) bij de helft van de scenario's niet langer voldoet aan onze eigen norm, maar nog wel aan die van de externe toezichthouder. Dit is voor ons een signaal dat we alert moeten zijn op de ontwikkeling van onze leningenportefeuille in relatie tot de bedrijfswaarde van ons bezit. In 2017 hebben we onze strategische risicoanalyse opnieuw geactualiseerd.

Samengevat kunnen wij zeggen dat wij een financieel gezonde en stabiele organisatie zijn. We beschikken over de benodigde financiële middelen om een goede invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke prestaties in de stad.



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 wij hier aandacht voor. Ook onze duurzaamheidsmaatregelen zijn hier op gericht.

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 2017

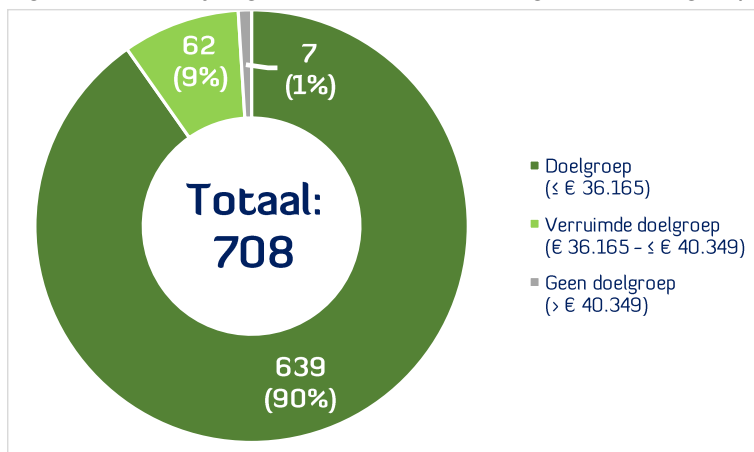
Staatssteunregeling

In 2017 hebben we 744 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 708 voor sociale huurwoningen. Deze zijn voor 90% ten goede gekomen aan onze primaire en secundaire doelgroep, 9% voor de middeninkomens (met een huishoudinkomen tussen € 36.165 en € 40.349) en 1% aan huurders met een inkomen boven de EU-norm. In de meeste situaties betrof dit huurders met een zorgvraag of terugkeerders uit de herstructureringswijk de Vogelbuurt.

Door de invoering van het passend toewijzen krijgen de woningzoekenden met een laag inkomen verplicht een passende huurprijs aangeboden. Voor huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens 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 is onderdeel van het krachtig onthaal.

Ruim driekwart van de nieuwe huurders heeft de woning toegewezen gekregen via de reguliere toewijzing. Bij de overige toewijzingen was er sprake van directe bemiddeling als gevolg van urgenties, voorrang bijzondere doelgroepen of voorrang vanwege calamiteiten.

Figuur 1: Toewijzing van sociale huurwoningen aan doelgroepen

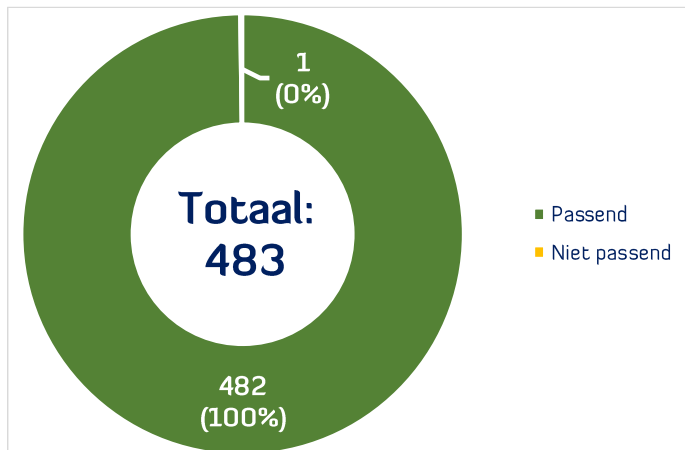


Passend toewijzen

Het passend toewijzen is inmiddels een begrip voor (aspirant) huurders en ons als wooncorporatie. Een neveneffect van het passend toewijzen blijft dat er voor sommige woningen minder kandidaten zijn dan voorheen. Ook duurt het, ondanks alle inzet en meldingen op de site van Woonkeus, soms toch nog enige tijd voordat alle juiste gegevens en papieren door de huurder worden aangereikt. Soms leidt het passend toewijzen hierdoor tot een langere leegstand.

We hebben op één na alle nieuwe huurders passend toegewezen. Bij de overige nieuwe huurders was er dus sprake van een passende huurprijs of was de passendheidstoets niet van toepassing.

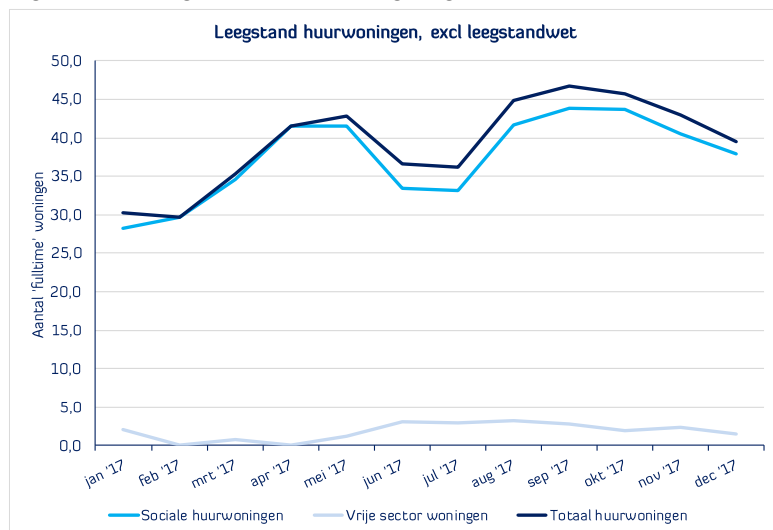
Figuur 2: Resultaat passend toewijzen



3.1.2 Leegstand en huurdering

We willen vrijkomende woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Daarom bieden we vertrekkende huurders een beloning (Irischeque) aan als zij hun huur twee 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.

Figuur 3: Leegstand huurwoningen gedurende 2017



Gemiddeld stonden er per maand 40 woningen leeg, een half procent van onze woningvoorraad. De redenen hiervoor zijn divers. Eén van de meest voorkomende oorzaken is onderhoud aan de woning. We zien dat we veel huurders hebben die langdurig bij ons wonen. Dit vraagt soms extra tijd voor mutatieonderhoud. Ook woningen waarbij huurders niet hebben gekozen voor deelname aan planmatig onderhoud worden bij mutatie verbeterd. Ook dit levert extra leegstand op, maar ook weer een nette woning voor een nieuwe huurder.

Een enkele keer kiezen we er bewust voor om een woning wat langer leeg te laten staan. In clusters 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.

3.1.3 Mutatiegraad

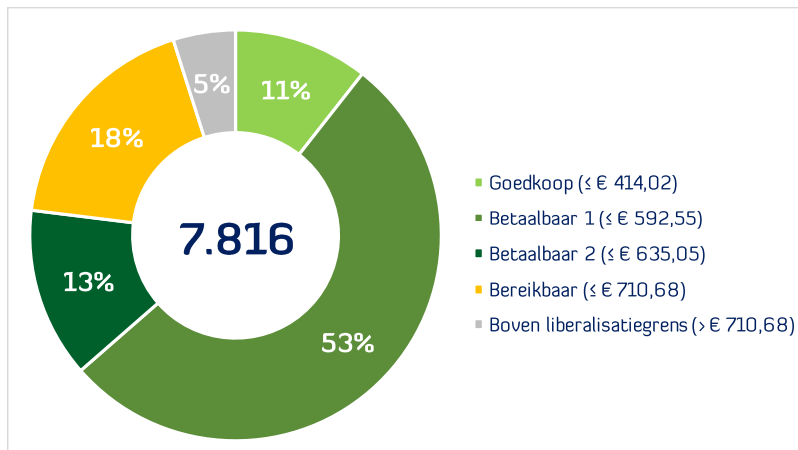
In 2017 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 9,5% op basis van nieuwe huurovereenkomsten. We willen de doorstroom op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen er beschikbaar komen, hoe groter de kans van de woningzoekende om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning. We blijven invulling geven aan ons product 'Kleiner Wonen'. Hierbij helpen we huurders in de 55+-leeftijd die een sociale huur eengezinswoning achterlaten een seniorenwoning naar wens te vinden. Dit doen we door middel van directe bemiddeling.

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 € 635,05. Inmiddels hebben we in de stad nog scherpere richtlijnen gesteld: 60% van de aangeboden sociale huurwoningen dient een huurprijs te hebben van maximaal € 592,55, 20% maximaal € 635,05 en de overige 20% maximaal € 710,68.

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 2017 de jaarlijkse huurverhoging.

Figuur 4: Samenstelling verhuurvoorraad woningen naar prijsklasse, 2017



3.2.1 Huurverhoging 2017

We vinden het belangrijk om een goede huurprijs voor onze woningen te vragen. Dit betekent dat de huur die betaald wordt in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daarom hebben we ook in 2017 besloten de huurverhoging (voor huishoudinkomens tot en met € 40.349) niet verder te laten stijgen dan de beleidshuur. De beleidshuur is de huurprijs die wij gevraagd zouden hebben wanneer wij de woning opnieuw in verhuur brengen. Hiermee sturen we op betaalbare en bereikbare huurprijzen.

We hebben met ingang van 1 juli 2017 de huren van onze sociale huurwoningen als volgt aangepast.

- De categorie huurders met een huishoudinkomen tot en met € 40.349 in 2015 krijgt een huurverhoging van maximaal 0,3%.
- De categorie huurders met een huishoudinkomen boven € 40.349 in 2015 krijgt een huurverhoging van maximaal 4,3%.

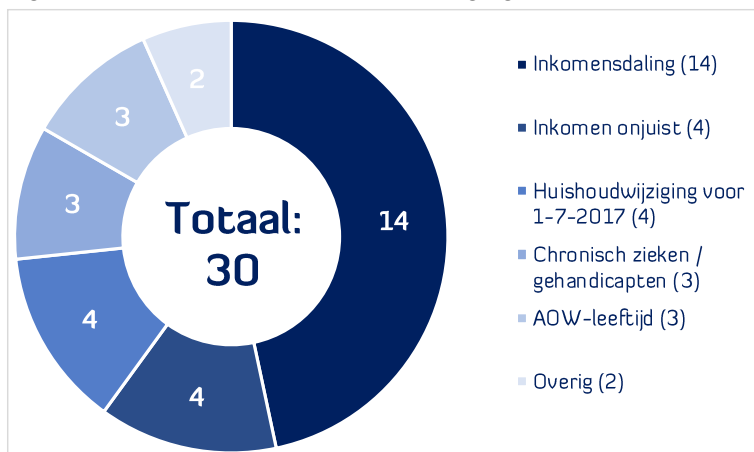
Voor het huishoudinkomen hanteren we de opgave van de Belastingdienst over het belastingjaar 2015. Wanneer van een huishouden minimaal één persoon AOW-gerechtigd is of het huishouden bestaat uit 4 of meer personen, dan verstrekt de Belastingdienst geen inkomensinformatie, omdat deze huishoudens geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen krijgen.

Huurders in geliberaliseerde huurwoningen ontvingen een huurverhoging van maximaal 0,3%. De huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning is gebaseerd op de markthuurl. Dit betekent dat deze huur afhangt van de waarde van de woning op de vrije markt (vraag en aanbod op de woningmarkt). Woningen met een huurprijs boven de marktwaarde kregen in 2017 geen huurverhoging.

Bezwaren tegen de huurverhoging

In 2017 hebben we 30 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen. Dat zijn er 22 minder dan het jaar daarvoor. De voornaamste redenen voor het indienen van deze bezwaren worden in onderstaand figuur schematisch weergegeven.

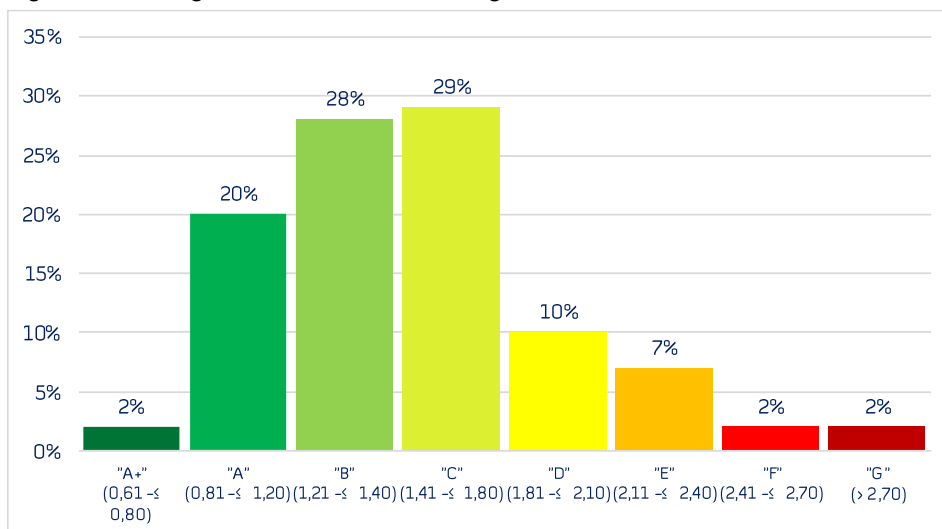
Figuur 5: Bezwaarschriften huurverhoging



Van de ingediende bezwaren hebben we er 23 gehonoreerd. 11 betroffen een inkomensdaling, 4 als gevolg van wijziging in het huishouden, 3 in verband met een chronische ziekte of handicap, 2 in verband met het bereiken van de AOW leeftijd, 2 als gevolg van een onjuist inkomen en 1 in de categorie 'Overig'.

3.2.2 Energetische maatregelen en woonlastenreductie

Figuur 6: Energielabels van onze woningen



Energetische investeringen

Ook in 2017 hebben wij weer woningen energetisch verbeterd. Het gaat dan om 3 clusters met in totaal 93 woningen. Van een tweetal andere clusters konden de werkzaamheden geen doorgang vinden in verband met een te geringe belangstelling bij bewoners. Minder dan 70% ging akkoord met de werkzaamheden. De redenen hiervoor zijn divers. Zo hebben sommige huurders geen zin in 'rompslomp' of geven ze aan dat ze op korte termijn willen verhuizen. Andere huurders accepteren geen huurverhoging na de werkzaamheden. Bij 1 cluster vindt de uitvoering in 2018 plaats. De verduurzaming van 93 woningen heeft per saldo een verbetering van ongeveer 230 labelstappen opgeleverd.

Voor de dit jaar gerealiseerde energetische projecten wordt naar verwachting een STEP subsidie verstrekt van in totaal ruim € 320.000. De uitbetaling vindt plaats in 2019.

Tabel 1: Energetische investeringen 2017

Cluster	Aantal woningen	Aantal deelnemers	Oud label	Nieuw label*	Realisatie in
0281 (Mendelssohnlaan)	48	48	C	A+	2017
0431 (Debussylaan)	22	22	C	A	2017
1005 (Schapendoesweg)	23	23	D	B	2017
0452 (Staalweg)	184	184	C	A+	2018
0201 (Beethovenlaan)	48		D	A	geen
0635 (Haringvliet)	10		C	A	geen

* Het nieuwe label is uitgerekend met de nieuwe berekeningsmethodiek (die tegenwoordig voorgeschreven is en uitgaat van een energie-index). Deze is handmatig vertaald naar een label (in letters). Hiermee wordt een lager label verkregen dan berekening volgens de oude berekeningsmethodiek.



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.

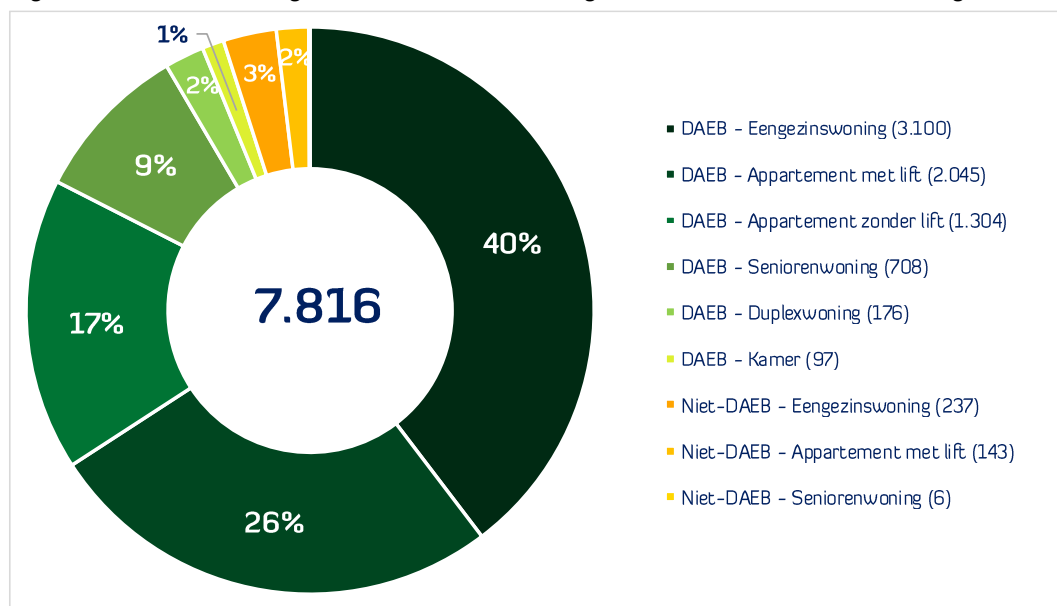
4.1 Passende woningkwaliteit

Onze plannen voor ingrepen in onze woningvoorraad, zoals sloop, verkoop, nieuwbouw en onderhoud, zijn gebaseerd op onze vastgoedsturing. We zien dat de (sociale huur) woningmarkt veranderd is als gevolg van de invoering van het passend toewijzen in 2016. Er is een grotere behoefte aan goedkope woningen ontstaan. Daarom spannen wij ons in om goedkopere woningen langer te exploiteren. Medio 2017 hebben we onze complexstrategieën geactualiseerd.

4.2 Samenstelling van onze woningvoorraad

Eind 2017 bestond onze verhuurvoorraad uit 7.816 woningen. Veruit het grootste gedeelte (95%) hiervan behoort tot het DAEB-segment. Slechts 5% betreft niet-DAEB woningen.

Figuur 7: Samenstelling verhuurvoorraad woningen naar DAEB / niet-DAEB segment, ultimo 2017



Begin 2017 dienden we het scheidingsvoorstel in bij de Autoriteit woningcorporaties. Bij het opstellen van dit voorstel hebben we het uitgangspunt gehanteerd dat we zo veel mogelijk woningen voor onze doelgroep willen behouden. Dit betekent een zo groot mogelijke DAEB-voorraad. Waar wet- en regelgeving ons verplichtte tot het toerekenen van een woning aan de niet-DAEB hebben we dat gedaan. Een deel van de niet-DAEB woningen heeft wel een sociale huur behouden.

4.3 Mutaties in onze woningvoorraad

Onze woningvoorraad is het afgelopen jaar toegenomen. Dit komt doordat we de woningen in De Baar (26 woningen) en fase 3 van de Vogelbuurt (38 woningen) opgeleverd hebben. Daarnaast kochten we individuele woningen terug vanuit Koopgarant en Koopplus. Het merendeel hiervan namen we weer in verhuur. Ook hebben we een aantal woningen verkocht. Dit resulteert per saldo in een toename van het aantal woningen in de verhuurvoorraad met 69 stuks.

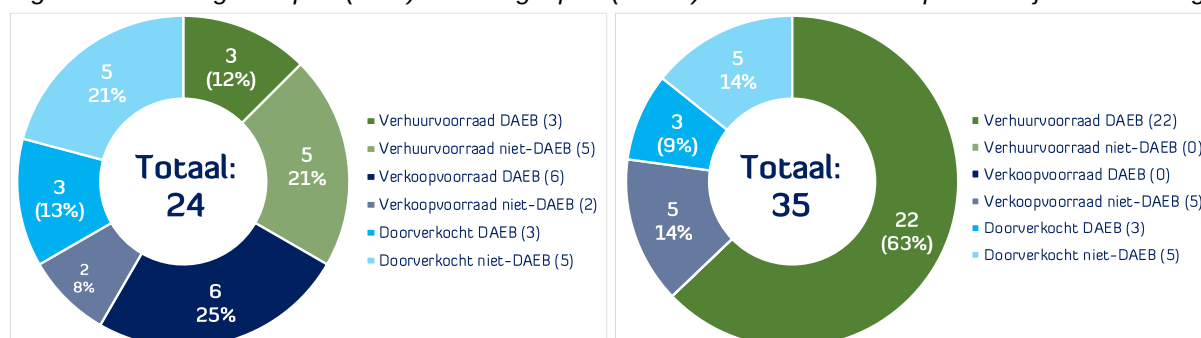
Tabel 2: Mutaties in de woningvoorraad

	Goedkoop ≤ € 414,02	Betaalbaar € 414,02 - ≤ € 635,05	Duur € 635,05 - ≤ € 710,68	Boven liberalisatiegrens > € 710,68	Verhuur- voorraad	Verkoop- voorraad	Totaal
Eindstand 2016	770	5.155	1.412	410	7.747	8	7.755
Uit exploitatie: verkoop	0	-5	0	-3	-8	-16	-24
Uit exploitatie: naar verkoopvoorraad	0	-3	-1	-3	-7	7	0
Uit exploitatie: adm. correctie	-1	-1	0	0	-2	0	-2
In exploitatie: nieuwbouw	0	1	63	0	64	0	64
In exploitatie: terugkoop	0	8	14	0	22	13	35
<i>Prijsmutatie</i>	<i>58</i>	<i>33</i>	<i>-70</i>	<i>-21</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Eindstand 2017	827	5.188	1.418	383	7.816	12	7.828

De toename van het aantal goedkope woningen wordt deels veroorzaakt door de uitplaatsing van huurders in ons renovatiecluster aan de Eendenweg. Na vertrek van de huurder worden deze woningen tijdelijk overgedragen aan een partner die leegstaand vastgoed beheert, om zo overlast als gevolg van leegstand tegen te gaan. Als in 2018 deze woningen, na renovatie, weer regulier verhuurd gaan worden, zal dit tegen huurprijzen in de categorie 'Betaalbaar' zijn. Voor het andere deel is de toename het gevolg van aanpassing van huren bij woningmutatie.

4.3.1 Verkoop en terugkoop

Figuur 8: Woningverkop (links) en -terugkopen (rechts) naar herkomst respectievelijk bestemming



We verkochten 24 woningen in 2017. De verkoopmarkt is verder aangetrokken. We zien dit terug in een toename van het aantal bezichtigingen per woning, kortere doorlooptijden en oplopende transactiepreizen.

We zien verder dat het aantal woningen dat ons aangeboden wordt in het kader van de terugkoop Koopgarant en Koopplus een lichte stijging vertoont. Het merendeel van de teruggekochte woningen hebben we weer in verhuur genomen.

In Ugchelen stonden 17 woningen van ons op grond die wij in erfpacht hadden van de gemeente Apeldoorn. In 2017 hebben we deze percelen aangekocht. Door deze aankoop van de gemeente Apeldoorn zijn we nu volledig eigenaar van zowel de grond als de opstallen. De erfpachtsituatie van dit cluster is hierdoor beëindigd.

4.3.2 Sloop en nieuwbouw

Vogelbuurt

In de Vogelbuurt voerden we in 3 fasen een project uit, waarbij 126 verouderde eengezinswoningen zijn vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouwwoningen zijn appartementen, seniorenwoningen en eengezinswoningen, allen in het DAEB-segment. Eind 2016 sloopten we de woningen in de 3^e en laatste fase van dit project. Begin 2017 startten we met de bouw van de laatste 38 eengezinswoningen. Eind september / begin oktober zijn deze woningen opgeleverd en verhuurd.

Met de oplevering van de woningen in deze 3^e fase zijn de bouwwerkzaamheden afgerond. Pas eind 2018 / begin 2019 dragen we het openbaar gebied formeel over aan de gemeente. Tot die tijd zijn wij verantwoordelijk voor het beheer van dit gebied.

De Baar

Het project De Baar bestaat uit de bouw van 26 grondgebonden rijwoningen in het DAEB-segment. In september 2016 begonnen we met de bouw. De woningen zijn eind maart en begin april opgeleverd. Voor de woningen hadden zich ongeveer 170 kandidaten aangemeld. De woningen zijn toegewezen aan bewoners die een sociale huurwoning achterlieten, waardoor er ook 26 goedkopere woningen vrij zijn gekomen.

4.3.3 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

Om tot daadwerkelijke afronding van de Metaalbuurt te komen, moeten er (nu het project De Baar is afgerond) nog 2 projecten gerealiseerd worden. Het afgelopen jaar heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met de gemeente over de gewenste verkaveling en architectuur. Dit omdat we op deze plaats graag sociale huurwoningen willen realiseren, waar in het verleden vrije sector gepland was.

Metaalbuurt, Klosters II 2e fase

De bouwvergunning voor deze woningen is in 2006 verleend, waarbij werd uitgegaan van de bouw van vrije sectorwoningen. Stedenbouwkundig dienen er twee- en driekappers gerealiseerd te worden. De kosten van deze woningen zijn als gevolg van het ontwerp en verkaveling relatief hoog.

Inmiddels is het domein van de corporaties ingeperkt en ligt onze focus op sociale huurwoningen. De gemeente kan niet instemmen met wijziging naar rijwoningen. Wel mag het ontwerp aangepast worden. Ondanks een goedkoper ontwerp zijn de kosten van het project zodanig dat het niet voldoet aan onze rendementseis. Daarom namen we ons in 2017 voor deze grond te verkopen.

Metaalbuurt, Westenkerpark

Voor deze locatie is een bouwvergunning afgegeven voor 12 duurdere koopwoningen (type geschakeld / twee-onder-een-kap). In verband met de verslechterende marktomstandigheden voor dit segment besloten we enkele jaren geleden dit project stil te leggen.

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, besloten we de locatie te herontwikkelen. De gemeente heeft ingestemd met een wijziging naar rijwoningen. In 2017 onderzochten we of onze plannen, die bestaan uit de realisatie van ongeveer 20 woningen in 5 korte blokjes, haalbaar zijn. Dit bleek het geval. Hiermee voegen we 20 sociale huurwoningen aan onze voorraad toe.

Imkersplaats

In 2016 heeft de gemeente besloten dat er ongeveer 600 woningen extra gebouwd mogen worden in Apeldoorn. Naar aanleiding van dit besluit heeft de gemeente grondeigenaren gevraagd om nieuwbouwplannen aan te leveren. In het kader van deze 'Call Apeldoorn' is aan de woningcorporaties in Apeldoorn de mogelijkheid geboden om op een aantal gemeentelijke locaties in totaal 90 sociale huurwoningen te realiseren. Eén van de locaties (Imkersplaats) is aan ons toebedeeld. Nu is op deze locatie in de wijk De Maten nog een school gevestigd. De gemeente heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt en de locatie besproken in haar Projectgroep Project-Initiatieven. Er zijn eisen gesteld aan de

realisatie, waaronder een maximaal aantal te realiseren woningen (20 stuks). Formeel zullen we pas in 2018 de ontwikkeling ter hand nemen, nadat ook de provincie ingestemd heeft met de concrete plannen.

4.3.4 Overige locaties

Naast de projecten in voorbereiding beschikken wij over enkele locaties waar in de toekomst mogelijk woningen gerealiseerd kunnen worden.

Grondpositie Wijngaards:

Dit is een locatie die we in het verleden aangekocht hebben voor de realisatie van appartementen. Het project is echter in 2007 gestopt en de verplichtingen met de betrokken aannemer zijn in 2010 afgerond. In 2016 besloten we om deze locatie te verkopen. Wij hebben een optie-overeenkomst gesloten met een koper die ongeveer 20 woningen wil realiseren. Een belangrijke voorwaarde in deze overeenkomst is dat de woningen gerealiseerd kunnen worden. De grond heeft op dit moment echter een verkeersbestemming, waardoor bebouwing alleen mogelijk is met een wijziging van het bestemmingsplan. In 2017 heeft de gemeente dit plan beoordeeld in het kader van de zogenaamde 'Call Apeldoorn', maar niet gehonoreerd.

Overige posities:

De Vlijt:

Samen met Bouwbedrijf Nikkels en Rabo/Bouwfonds zijn wij eigenaar van dit perceel. In het kader van de 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. Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst (uit 2002) op grond waarvan wij risicodragend participeren en ons bij herontwikkeling garant gesteld hebben (onder voorwaarden) voor de afname van 30% van de woningen.

Sluisoord / Pinksterbloem

Dicht bij elkaar hebben we 2 woonhuizen, waarvan 1 met aangebouwde bedrijfshal en een berging. Deze woningen worden verhuurd en er zijn geen plannen voor een nieuwbouwontwikkeling. De woningen vallen in het niet-DAEB-segment en passen in de huidige vorm niet echt binnen onze vastgoedportefeuille. In 2018 willen we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor deze panden. Hierbij kijken we eerst naar verbouw naar kleine wooneenheden en/of kamerbewoning, voordat we een eventuele verkoop overwegen.

4.4 Kwaliteit van de woning

4.4.1 (Basis)kwaliteit

Voor onze woningen hebben we een basiskwaliteit gedefinieerd. Ongeveer 90% van onze woningen voldoet hieraan. Zowel bij de uitvoering van ons planmatig onderhoud als bij woningmutatie proberen we zoveel mogelijk de woningen die nog niet voldoen aan de basiskwaliteit op dit niveau te brengen. Hierbij is uitbreiding van de groepenkast de meest voorkomende ingreep. Dit is veelal noodzakelijk bij het plaatsen van PV-panelen.

Verder hebben we bij een aantal clusters asbest moeten verwijderen, voordat we de bouwkundige werkzaamheden (keukenvervanging of energetische maatregelen) konden uitvoeren. Ook dit heeft bijgedragen aan een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit.

4.4.2 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 3: Specificatie van onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad, 2017

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatiekosten	1.610
Mutatieonderhoud	1.508
<i>Totaal dagelijks onderhoud</i>	<i>3.118</i>
Contractonderhoud	1.384
Planmatig onderhoud	5.594
<i>Totaal planmatig onderhoud</i>	<i>6.979</i>
Toegerekende kosten	2.887
Totaal onderhoud t.l.v. het resultaat	12.984
Energetische woningverbeteringen	487
Overige woningverbeteringen	1.379
Totaal woningverbeteringen	1.866
Totale uitgaven in bestaande voorraad	14.850

Dagelijks onderhoud

Met 5 partijen sloten we nieuwe contracten af, waarbij ook een deel van de reparatiekosten is opgenomen in de contracten. Dit geldt voor onderhoud aan cv's, liften, automatische deuren, intercoms en riolering. Hierdoor is het aantal reparatieverzoeken lager (6.784) dan voorgaande jaren en zijn ook de uitgaven aan reparatieverzoeken lager dan in 2016. De kosten voor contractonderhoud zijn om deze reden toegenomen.

De uitgaven aan mutatieonderhoud zijn hoger dan vorig jaar. Dit is deels te verklaren door een hogere mutatiegraad dan begroot was. Ook de kosten per mutatie zijn gestegen, doordat er relatief veel huurders opzegden, die al lange tijd in hun woning woonden. Voor ons is het dan veelal duurder om de woning weer op het juiste kwaliteitsniveau te krijgen voor de nieuwe verhuur.

Planmatig onderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 5,6 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 3.170 woningen.

De werkzaamheden aan een drietal clusters (0201 Beethovenlaan, 0452 Staalweg en 0461 Staatsliedenkwartier) vroegen in de voorbereiding meer tijd. We hebben het werk daarom niet allemaal in 2017 kunnen uitvoeren. Dit maken we af in 2018.

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.

Het onderhoud aan de bijzondere warmte-installaties (pellet-installatie en WKO's) hebben we sinds 2015 ondergebracht bij een externe partij.

Renovatie cluster 0382, Eendenweg

Dit cluster bestaat uit 4 gebouwen met ieder 18 appartementen. Deze appartementen zijn sterk verouderd. Eerder overwogen we deze woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, maar omdat de woningen over het algemeen een lage huurprijs kennen, besloten we in 2016 de gebouwen grondig te renoveren en zo te behouden voor huurders met een lager inkomen. De woningen worden energetisch verbeterd en voorzien van een geheel nieuw interieur. Ook wordt in alle 4 gebouwen een lift geplaatst. De nieuwe huurprijs bedraagt voor de helft van de woningen € 597,30. De andere helft van de woningen gaan we voor € 642,00 verhuren. Beide bedragen betreffen prijspeil 2018.

Al in 2016 hebben we een aannemer geselecteerd. In 2017 sloten we een aanneemovereenkomst met deze partij en werkten we het plan samen verder uit. De uitvoering vindt in 2 fases plaats in 2018. Naar verwachting zal eind 2018 het gehele project opgeleverd zijn.

Begin 2017 is het sociaal plan in werking getreden en zijn we begonnen met het uitplaatsen van de huurders. Dit proces is zeer voorspoedig verlopen. De meeste van de 72 huishoudens hebben voor een blijvend andere woning gekozen. Ongeveer 20 huishoudens huren tijdelijk een andere woning in afwachting van terugkeer naar het gerenoveerde appartement.



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

We werken nu al 2 jaar met een vaste werkwijze voor 'Krachtig onthaal'. 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:

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

Deze onderwerpen komen in alle kennismakingsgesprekken aan de orde. De nadruk kan per categorie 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.

5.2 Bijzondere doelgroepen

Sinds 1 januari 2016 is binnen Apeldoorn de Overeenkomst Opstapregeling van kracht. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken samen om woningzoekenden die daaraan toe zijn vanuit een intramurale setting via directe bemiddeling te huisvesten. Voorwaarde is dat 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 gemeente en hulpverlening samen naar een passende oplossing. In 2017 heeft De Goede Woning 31 'opstappers' aan een woning geholpen.

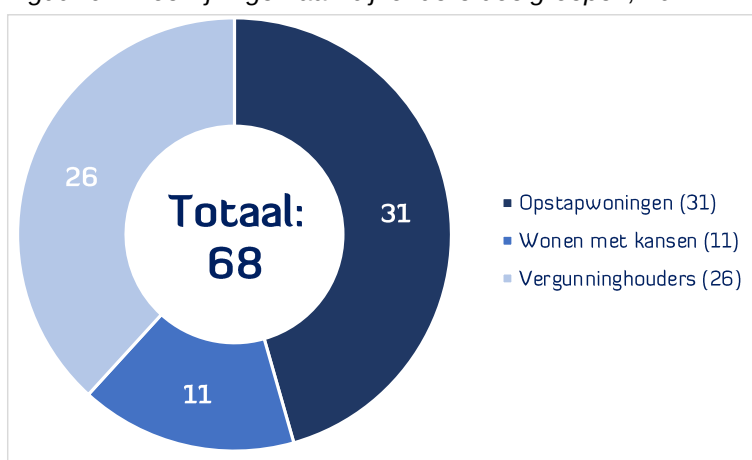
Het proces rondom Opstapwoningen verloopt steeds gestroomlijnder. De werkwijze is in 2017 geëvalueerd en heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de uitvoering. Een vervolgevaluatie waarbij de effecten en resultaten van de Opstapregeling centraal staan volgt in 2018.

Wij hebben met 31 woningen niet het aan ons toebedeelde quotum gehaald in 2017. Een eenduidige verklaring is niet te geven. Soms is er sprake van een niet tijdige reactie van de opstapkandidaat en/of ondersteuner of een moeilijk te realiseren woonwens. Een andere keer is er sprake van bijvoorbeeld woningweigering door de opstapkandidaat.

Ons jongerenhuisvestingsproject Wonen met Kansen verloopt, net als voorgaande jaren, goed. In 2017 kwamen in dit project 11 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. Niet alle 11 jongeren hebben met succes dit traject doorlopen. Een 3-tal heeft voortijdig het traject beëindigd.

Binnen de gemeente Apeldoorn was de taakstelling om 335 vergunninghouders te huisvesten. Dit is inclusief nagereisde familieleden. Uiteindelijk is het beroep op de corporaties minder geworden, omdat er minder aanmeldingen waren. Daarnaast hebben we relatief minder woningen hoeven leveren, omdat er vaak sprake was van het huisvesten van nagereisde familieleden waardoor er geen extra woning nodig was.

Figuur 9: Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, 2017



5.3 Goed wonen

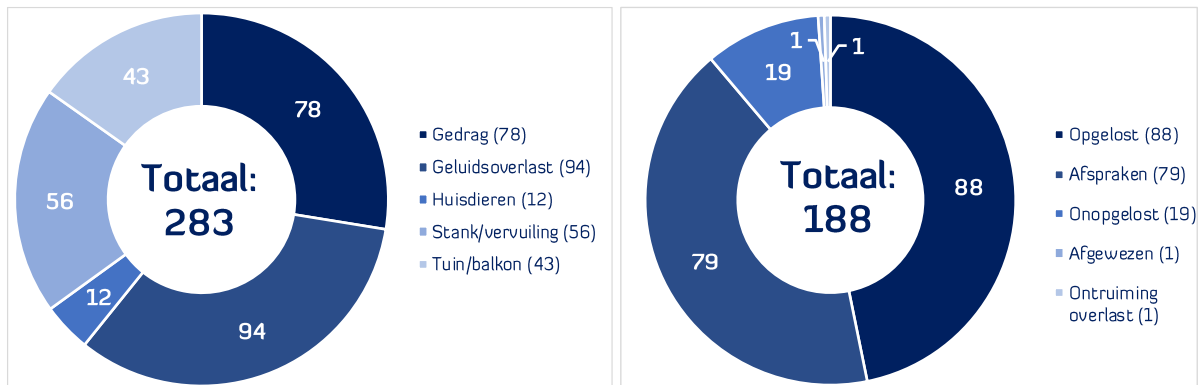
5.3.1 Overlast

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

Het aantal nieuwe meldingen in verband met overlast is sterk gestegen ten opzichte van 2016. Toen registreerden we 165 nieuwe meldingen. Dit jaar zijn het er 283. Deze stijging past in het landelijk beeld. Opvallend is verder de groei van het aandeel meldingen in de categorie stank/vervuiling. Dit is bijna verdubbeld, naar 20% in 2017. Meldingen over vervuiling/stank pakken we samen met de huurder en de hulpverlener op. Wel vergen deze dossiers een lange adem.

Ook het aantal afgehandelde dossiers is gestegen, naar 188. De stijging blijft achter bij de toename van het aantal nieuwe dossiers, waardoor het aantal openstaande dossiers ook is toegenomen.

Figuur 10: Overlast 2017: nieuwe dossiers (links) en resultaten aanpak overlast (rechts)



5.3.2 Woonfraude

In 2017 zijn we samen met de gemeente organisator geweest van het symposium woonfraude. Dit symposium is gehouden op 28 maart. De opkomst was hoog. Er waren niet alleen netwerkpartners uit Apeldoorn, maar ook uit omliggende gemeenten. Ook dit jaar stonden het proactief aanpakken en bestandsvergelijking, bijvoorbeeld bij renovatie projecten, weer op de agenda. Dit laatste doen we onder andere om te voorkomen dat we verhuiskostenvergoeding uitbetalen aan huurders die daar geen recht op hebben.

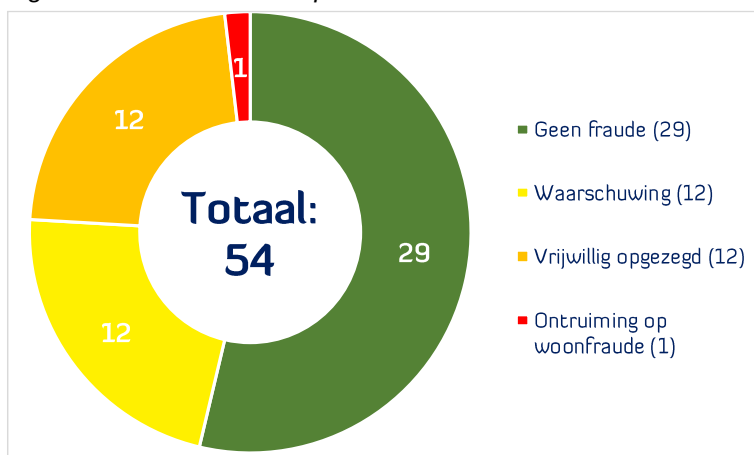
Het aantal nieuw te onderzoeken dossiers is ten opzichte van vorig jaar gestegen. In 2016 waren dit er 42, 2017 telt 64. Het totaal aantal afgehandelde dossiers ligt op 54.

In 2017 zijn er opvallend weinig hennep-ontmantelingen geweest in ons bezit. Mogelijk heeft onze aanpak op basis van samenwerking met convenantpartners en consequent gezamenlijke uitvoering en het resoluut terugvorderen van de woning een signalerende werking gehad.

Soms geven we huurders na onderzoek een waarschuwing. Dit is een afhandelreden wanneer er nog onvoldoende bewijslast ligt en er te weinig tijd is geweest om hier meer aandacht aan te besteden. Mocht in de toekomst een nieuw signaal komen, dan biedt deze waarschuwing mogelijkheden het dossier verder op te bouwen.

In 2017 zijn 13 woningen teruggevorderd. Slechts 1 maal maakten we hierbij gebruik van een vonnis. Door in te zetten op ons aanbod 'vrijwillige huuropzegging' worden juridische procedures voorkomen. Huurders krijgen bij deze optie meer tijd om op zoek te gaan naar alternatieve woonruimte en voorkomen hiermee de kosten van een juridische procedure.

Figuur 11: Resultaten aanpak woonfraude 2017



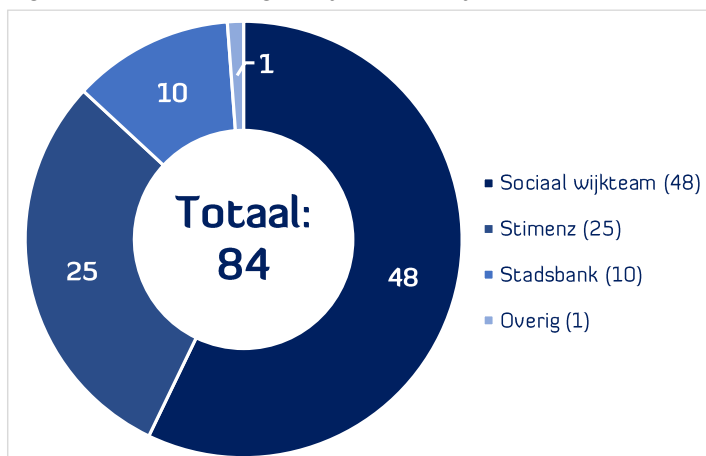
5.3.3 Sociale wijkteams

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

- schuldenproblematiek vroegtijdig wordt gesignaleerd en aangepakt, zodat onoplosbare schulden worden voorkomen;
- huisuitzetting wordt voorkomen, doordat de huurder de noodzakelijke woonvaardigheden aanleert;
- er wordt 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 signaleren we op basis van de contacten met de huurder of er een verminderde vorm van zelfredzaamheid is.

Figuur 12: Aanmeldingen bij Sociale wijkteams en andere instanties in 2017



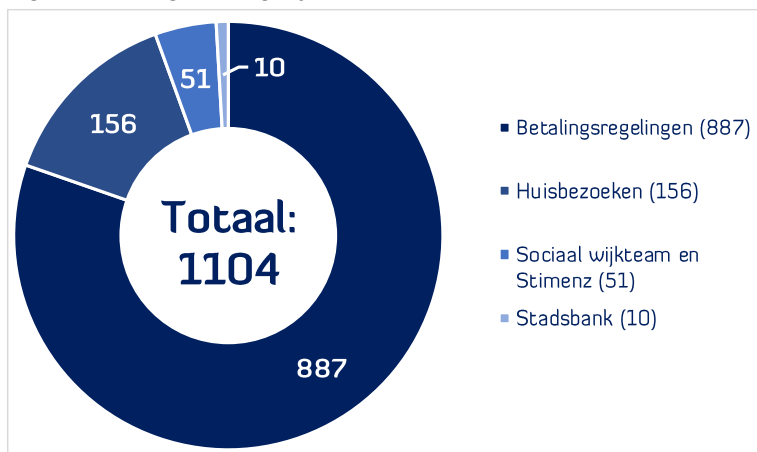
5.4 Huurbemiddeling

5.4.1 Huurachterstand

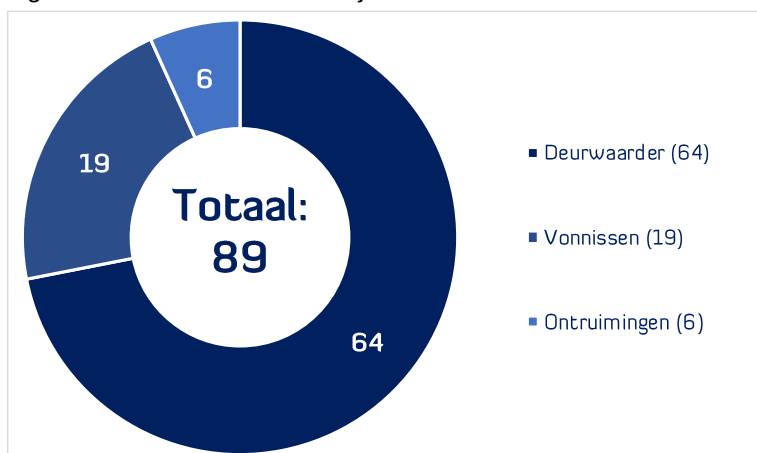
De huurachterstand bewaken wij continu. We sturen erop dit percentage zo laag mogelijk te houden. De ontwikkeling hiervan volgen we maandelijks door de achterstand uit te drukken in een gemiddeld percentage van de jaarhuur aan het eind van elke maand. Over heel 2017 bedroeg het gemiddelde percentage 1,3%.

5.4.2 Begeleiding bij huurachterstand

Om de huurachterstand tot een minimum te beperken hebben we een preventief incassobeleid. Dit doen we door vroeg en structureel aan te manen als een huurder te laat betaalt. Bij niet nakomen van de betaling benaderen we de bewoner snel na het ontstaan van een achterstand om te proberen een betalingsregeling af te spreken. Zodra dit niet tot het gewenste resultaat leidt, gaan we op huisbezoek bij de huurder. We bespreken de ontstane situatie met als doel te komen tot een gepaste oplossing om de gang naar de deurwaarder te voorkomen. Indien nodig doen we dit in samenwerking met instanties als het sociaal wijkteam, Stimenz of de Stadsbank. Het resultaat van deze aanpak en de samenwerking met onze partners heeft ertoe geleid dat we ook dit jaar weer een laag aantal dossiers over hoefden te dragen aan de deurwaarder.

Figuur 13: Begeleiding bij huurachterstand

In die gevallen dat bovengenoemde werkwijze tot onvoldoende resultaat leidde hebben we alsnog zwaardere juridische acties in moeten zetten. Deze acties worden in het volgende figuur weergegeven.

Figuur 14: Juridische acties bij huurachterstand



Goede woonomgeving

6 Goede woonomgeving

Een goede woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, verhuurders en de gemeente. Wij als wooncorporatie zijn zoveel als mogelijk zichtbaar in onze buurten. 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. Wij houden toezicht op de zorg voor de schoonmaak, het beheer van algemene ruimtes en het onderhoud van het groen rondom ons bezit. De werkzaamheden zelf worden uitgevoerd door externe contractpartners. Waar nodig spreken we huurders aan om de directe omgeving rondom hun woning bij te houden.

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.

6.3 Samenwerking en initiatieven

Tuinenproject Brummelhof

Vorig jaar zijn we gestart met de aanpak van de tuinen in de Brummelhof. In februari van dit jaar was er een bewonersavond. Deze bijeenkomst werd goed bezocht. Helaas was de meerderheid van de bewoners met vervuilde en/of achterstallig onderhouden tuinen echter niet aanwezig. Er zijn individuele gesprekken met huurders geweest en we hebben geïnventariseerd wat er nodig is of toegepast kan worden. Zo organiseerden we enkele containerdagen, waarbij huurders hun grof afval op een locatie dicht bij hun woning konden brengen in plaats van te verzamelen in hun tuin. Op verschillende plekken heeft er een herinrichting plaatsgevonden. We verwachten dat we beheer en handhaving hiermee beter uit kunnen voeren.

Medewerkers van organisaties uit het welzijnsnetwerk zijn vanaf januari veel in de wijk geweest. Ook zij proberen bewoners bereid te krijgen om mee te werken aan een leefbare buurt.

Eén van de doelen van de aanpak van de tuinen in de Brummelhof is een nulpunt te creëren om het handhaven van goed tuinonderhoud mogelijk te maken. Inmiddels is tweederde deel van het project gereed met een goed resultaat.

Hoogbouw Zevenhuizen

Aan de Aristotelesstraat hebben we de vervuilingproblematiek flink aangepakt. Hierbij werken we samen met de vaste schoonmakers en de medewerkers van Talent. Van hen komt veel informatie over patronen in de vervuiling. Wij hebben veel aandacht gehad voor het onderzoeken van deze patronen en het naar aanleiding hiervan bezoeken van huurders. Dit geeft veel informatie en een beeld. Het werkt ook preventief. De komende tijd blijven wij hier aandacht aan besteden en monitoren we wat het effect is.

Ook hebben wij in overleg met de jongerenwerker acties ondernomen naar aanleiding van overlast van rondhangende jongeren in de gemeenschappelijke ruimten. Ook deden we een eerste aanzet om de overlast van de vele fietswrakken voor de flat aan te pakken.



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.

In 2017 hebben we binnen VSW-verband onze tweejaarlijkse stakeholdersbijeenkomst gehouden. In deze bijeenkomst legden we verantwoording af over onze werkzaamheden en presenteerden we onze plannen voor de komende jaren. Ook spraken we met de stakeholders over leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van de stad.

Naast onze plannen voor de komende jaren hebben we met de vertegenwoordigers van onze stakeholders ook gesproken over de leefbaarheid in de buurten en wijken.

7.1 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Maandelijks zijn we in gesprek met het dagelijks bestuur van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel. We informeren elkaar over alle belangrijke zaken die onze huurders aangaan en over belangrijke ontwikkelingen in de stad en onze sector.

In 2017 spraken we onder andere over:

- ons jaarverslag en maatschappelijk jaarverslag 2016;
- de update van ons ondernemingsplan 2015-2019;
- het bod 2018;
- het begrotingsproces;
- het renovatieproject Eendenweg;
- het dossier Koopgarant;
- de huursombenadering en huurverhoging 2017;
- duurzaamheid;
- de stand van zaken projecten (o.a. De Baar);
- de evaluatie bijeenkomst Woonkeus;
- het model sociaal statuut VSW;
- mogelijkheden voor Woningruil;
- het profiel en de procedure voor de opvolging van E. Karharman (RvC lid op voordracht van de huurdersbelangenvereniging);
- de evaluatie informatieronde bewonerscommissies over onderhoud;
- de voorbereiding en bijdrage vanuit De Goede Woning aan de Algemene Leden Vergadering van De Sleutel.

Van De Sleutel ontvingen we in 2017 een ongevraagd advies met betrekking tot de geschillencommissie. Dit advies is besproken. Ook ontvingen we een positief advies op het bod 2018.

7.2 Geschillencommissie (KLAC)

Wij streven naar een optimale dienstverlening waarbij wij zoveel mogelijk inspelen op de wensen van onze klanten. Toch komt het soms voor dat een huurder een klacht heeft, waar we samen niet uitkomen. Tot en met 2016 kon de huurder dan een melding doen bij onze eigen geschillencommissie. In de herziene Woningwet is echter voorgeschreven dat geschillen behandeld moeten worden door een landelijke geschillencommissie. Deze is echter nog niet tot stand gekomen. Daarom besloten we in 2016 om ons aan te sluiten bij de regionale klachtencommissie binnen de Stedendriehoek (KLAC). Alle wooncorporaties binnen de Stedendriehoek zijn daarbij aangesloten. Per 1 juli 2017 is dat geëffectueerd. Daarmee hebben wij afscheid genomen van onze eigen geschillencommissie.

De geschillencommissie van De Goede Woning heeft in de eerste helft van 2017 nog 3 geschillen behandeld, waarvan 1 een melding uit 2016 betrof. In alle 3 gevallen is het advies van de geschillencommissie door ons overgenomen.

De KLAC heeft in 2017 4 klachten in behandeling genomen. 2 klachten hebben geleid tot een hoorzitting, waarvan 1 hoorzitting in 2018 gehouden zal worden. 1 klacht is niet-ontvankelijk verklaard, omdat er al diverse instanties benaderd waren, waaronder de geschillencommissie. Eén casus loopt nog.

7.3 Gemeente

Met de gemeente hebben we frequent overleg. Zo spreken de bestuurder en de manager wonen twee keer per jaar met de wethouder en een ambtenaar wonen. De agenda wordt gezamenlijk opgesteld. In 2017 spraken we onder andere over de update van ons ondernemingsplan, de stand van zaken in onze projecten, de begeleiding van bijzondere doelgroepen en de rolverdeling bij moeilijke casuïstiek inzake leefbaarheid.

Met de collega-corporaties en de gemeente hebben we eveneens frequent bestuurlijk overleg. Dit jaar onder meer over de vraag- en aanbodanalyse van zorgvastgoed en de bijzondere bemiddeling, de urgentieregeling, de woonvisie-/agenda, de openbare ruimte, de extra contingenten, huisvesting van bijzondere doelgroepen, de omgevingswet, de comfortabele gezinsstad, de wet aanpak woonoverlast, de ontwikkelingen in de stadsdeelaanpak en het thema duurzaamheid.

Ook ontmoeten we elkaar in het tripartite overleg. Corporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente hebben eind 2017 de prestatieafspraken 2018 bekrachtigd.

7.4 Verbindingen

Stichting 'Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties' (VSW)

De corporaties Ons Huis, de Woonmensen, Veluwonen 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.

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.

Stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn' (BWSA)

Deze stichting beheert, namens de in VSW-verband samenwerkende corporaties, de woonwagens en standplaatsen. Voor 2017 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

Woningnet NV

Er zijn geen bijzonderheden of activiteiten te melden. We hebben onze aandelen 4 jaar geleden te koop aangeboden. Tot nu toe is er echter nog geen corporatie die de aandelen wil overnemen.

Coöperatie 'Smart Finance' b.a.

Deze coöperatie heeft de Startersrenteregeling in de markt gezet. Sinds juli 2016 is deze coöperatie gestopt met het aanbieden van nieuwe hypotheeklen met de Startersrenteregeling. De bestaande portefeuille blijven ze beheren.

'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 2017 zijn er geen nieuwe VVE's bijgekomen waarin wij participeren.

Tabel 4: *Overzicht van verbindingen ultimo 2017*

Verbindingen	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2017 (€)	
						lasten	baten
VSW (Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties)	Stichting					63.520	
Woonkeus	Stichting					40.163	
BWSA (Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn)	Stichting				146.734		107.457
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
Coöperatie Smart Finance B.A.	Coöperatie			115.141		5.474	
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (25 VVE's)	Vereniging					255.574	
Totaal							



Organisatie

8 Organisatie

8.1 Benchmark en klanttevredenheid

In 2017 namen we deel aan de Aedes-benchmark. Daarnaast voerden we ons klanttevredenheids-onderzoek uit. Het doel van beide onderzoeken is om (gezamenlijk) te leren en te verbeteren.

8.1.1 Resultaten

In de Aedes-benchmark worden corporaties vergeleken op een aantal prestatievelden. Dit gebeurt op basis van gegevens over het voorgaande verslagjaar. In 2017 is voor het eerst voor alle prestatievelden een oordeel toegekend. Uit onderstaande tabel is af te lezen dat ons resultaat van 2017 op het punt huurdersoordeel is gedaald ten opzichte van 2016. Uit de gedetailleerde cijfers blijkt dat het hier een lichte daling betreft, van een rapportcijfer 7,4 naar een 7,3.

Tabel 5: Resultaat Aedes benchmark 2017 ten opzichte van 2016

Prestatieveld	Resultaat 2017	Resultaat 2016
Huurdersoordeel	C	B
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	B	n.v.t.
Onderhoud en verbetering	A	n.v.t.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B	n.v.t.

In september heeft het tweejaarlijks klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek toetsen we aan de doelstellingen die geformuleerd zijn in het Ondernemingsplan 2015 - 2019.

Figuur 15: Resultaat Klanttevredenheidsonderzoek 2017



Op de punten woning, prijs/kwaliteit en dienstverlening zijn we op koers ten aanzien van onze doelstellingen voor 2019 uit het ondernemingsplan. Huurders zijn minder tevreden met hun woonomgeving (buurt en wijk). Het cijfer hiervoor is ten opzichte van vorig jaar met een half punt gedaald.

8.1.2 Aan de slag met de uitkomsten

We zijn blij met de voldoendes die we hebben gekregen. Daarnaast blijven we natuurlijk streven naar verbeteringen. De Goede Woning is een lerende organisatie. We gebruiken de resultaten uit de benchmark en het klanttevredenheidsonderzoek om te leren en te verbeteren. Om een nog betere dienstverlening te kunnen bieden aan onze huurders breiden we in 2018 onze digitale diensten uit. Ook zorgen we ervoor dat reparatieverzoeken sneller worden afgehandeld. Hiervoor gaan we vernieuwde afspraken maken met onze aannemers. De aandacht gaat hierbij vooral uit naar hoe snel een afspraak wordt gemaakt en het voorkomen dat de aannemer voor een reparatie meerdere keren terug moet komen voordat de reparatie is voltooid.

De tevredenheid van nieuwe huurders gaan we verbeteren door betere afspraken te maken over hoe de woning wordt achtergelaten door de vertrekkende huurder en duidelijk te zijn over wat de nieuwe huurder mag verwachten van de nieuwe woning. Ook bespreken we samen met onder andere de gemeente en VSW-collega's wat we kunnen doen om de beoordeling van de woonomgeving te verhogen.

8.2 Communicatie

Het primaire doel van onze communicatieactiviteiten is het zo goed mogelijk bedienen van onze klanten. Dit betekent dat we de focus hebben op een heldere en klantgerichte communicatie, waarbij we de klant als uitgangspunt nemen.

Hierbij is het belangrijk dat onze medewerkers bewust en omgevingsgericht communiceren. Daarom continueerden we de activiteiten rondom de communicatieve organisatie ook in 2017. Zo zetten we onder andere elementen van factor C (een pakket van communicatietrainingen, bijeenkomsten, documentatie, modellen en middelen ten behoeve van omgevingsgevoelig communiceren) in bij de bewonerscommunicatie rondom het project Eendenweg en om ons aanmaanbeleid communicatief goed vorm te geven. Ook besteedden we veel aandacht aan het doorvertalen van ons ondernemingsplan c.q. onze communicatiestrategie naar diverse communicatiemiddelen (onder andere nieuwe bouwboarden, nieuwe PowerPoint-template, diverse sjablonen). Zo is de gehele communicatietoolkit geüpdatet en hebben we een volledig nieuwe schrijfwijzer ontwikkeld.

Met onze nieuwbouwprojecten De Baar en de Vogelbuurt hebben we meerdere malen positieve media-aandacht gekregen. Ook verschenen er rondom de start van de grote renovatie van de woningen aan de Eendenweg mooie berichten in de pers.

8.3 Informatievoorziening

Eind 2016 zijn we 'live' gegaan met ons nieuwe primaire systeem. De eerste paar maanden heeft dat nog wel de nodige inwerktijd gekost. Dit heeft geleid tot het oplopen van de huurachterstand en was één van de oorzaken van de hogere leegstand. Ook ontstond er, als gevolg van het leren werken met het nieuwe proces, vertraging in de aanbesteding van het planmatig onderhoud. Inmiddels hebben de medewerkers zich het systeem eigen gemaakt en zijn de aanloopproblemen opgelost. Over het algemeen zijn gebruikers tevreden.

Een aantal onderdelen werd dit jaar ingevoerd. De huurverhogingsmodule is in februari en maart geïmplementeerd, daarna volgden de modules voor de afrekening van de servicekosten en de leningen.

8.4 Mensen

In 2017 zijn we gaan werken met ons nieuwe primaire systeem. Dat bracht begin dit jaar, zeker samen met het intensieve jaarrekeningtraject, de nodige werkdruk. Parallel is een aantal collega's (wiens werk als gevolg van de automatisering deels of geheel komt te vervallen) gaan werken vanuit de supporterspool. Collega's die vanuit de supporterspool zijn gaan werken hebben een werkgarantie tot 1 januari 2019 en ontvangen extra scholingsbudget en begeleiding. Ook krijgen ze tijd voor scholing en tijd om bij collega corporaties dan wel buiten de sector stage te gaan lopen en / of te solliciteren.

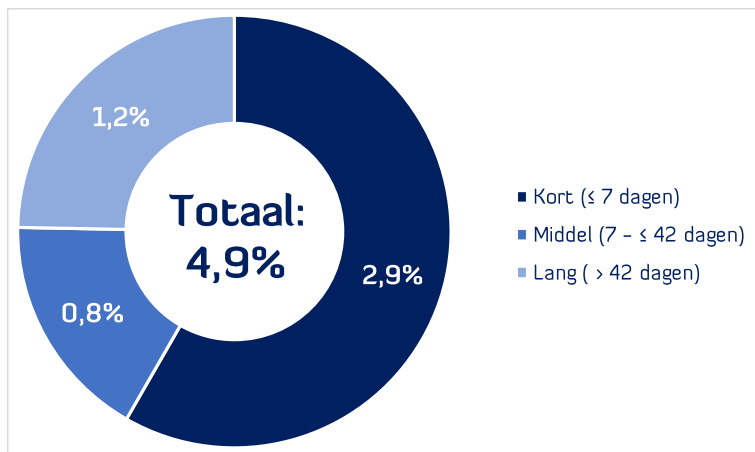
8.4.1 Goed doen

Goed doen begint bij jezelf. Met de kleurentaal van Insights discovery investeren we in het vergroten van onze zelfkennis en zelfontwikkeling. Vanuit inzicht in jezelf ontstaat inzicht in de ander en maken we verbinding met elkaar en onze huurders en relaties. Zelfkennis en ontwikkeling is daarom ook de basiscompetentie van onze organisatiecompetenties.

8.4.2 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons ziekteverzuim bedroeg in 2017 gemiddeld 4,9%. Dit is 1,6% hoger dan in 2016. De meldingsfrequentie is 1,4 en gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. De stijging van het verzuim hangt vooral samen met een toename van langdurig verzuim.

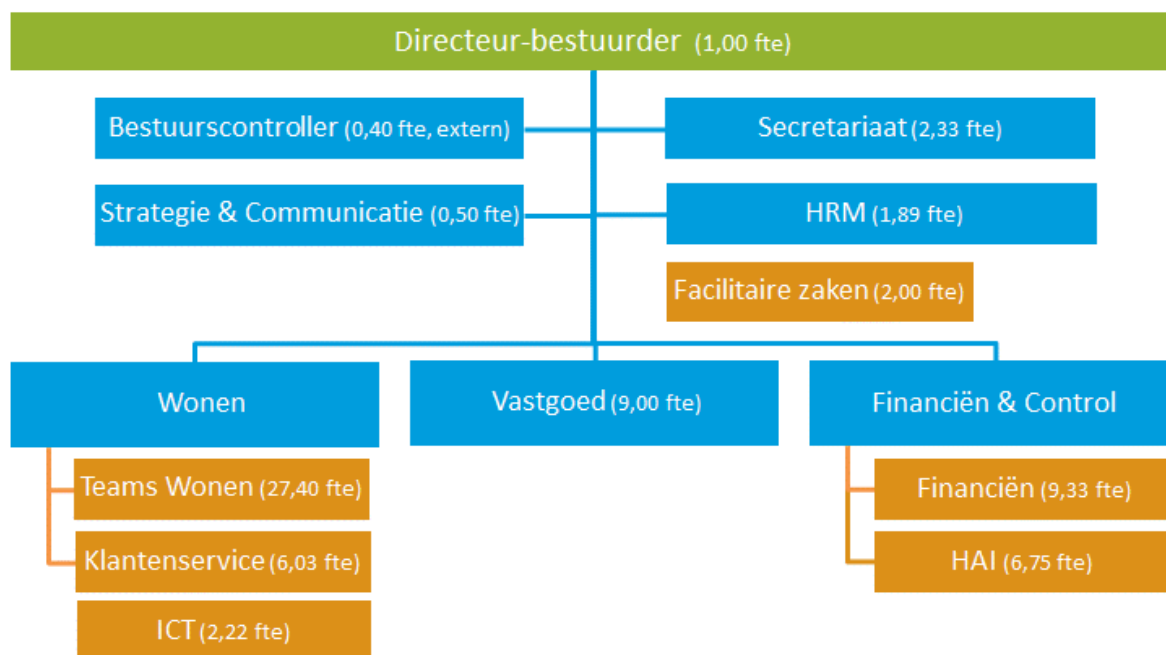
Figuur 16: Ziekteverzuimpercentages 2017



De afdeling HRM analyseert de cijfers en stelt maandelijks een dashboard op waarbij onderscheid wordt gemaakt in kort, middel en lang verzuim. Vanuit HRM worden verzuimgesprekken gevoerd met betrokkenen, bedrijfsarts en de leidinggevende. Afhankelijk van de oorzaak stellen we een plan van aanpak op. Via de plannings-, voortgangs-, en beoordelingsgesprekken monitoren we werkplezier, de balans werk en privé en de arbeidsomstandigheden.

8.4.3 Formatie en organisatie

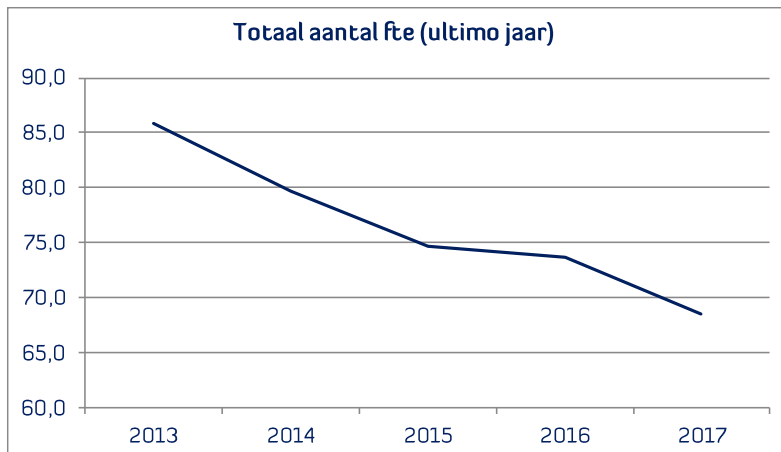
Figuur 17: Organogram



Dit jaar sloten we af met 68,45 formatieplaatsen. Dit is 5,18 formatieplaatsen minder dan vorig verslagjaar. De dalende trend zet zich voort.

De collega's die vertrokken gingen met pensioen of vonden een baan bij een andere organisatie. In 2017 hebben we het verloop enerzijds opgevangen door efficiency. Anderzijds, vooruitlopend op anders werken of het openstellen van een vacature, door tijdelijke inhuur van extern personeel.

Figuur 18: Aantal fte 2013-2017



8.4.4 Scholing

Het opleidingsbudget 2017 is voor 90% besteed. Dit betrof zowel groepsgerichte trainingen als individuele opleidingen. Daarnaast maakten 28 medewerkers gebruik van hun persoonlijke loopbaanbudget en volgden 27 medewerkers 1 of meer cursussen uit onze De Goede Woning academie.

In 2017 is ook nog veel tijd besteed aan het leren werken met ons nieuwe primaire systeem.

8.5 Bestuur

8.5.1 Update ondernemingsplan 2015-2019

Met de tussentijdse evaluatie van ons ondernemingsplan 2015-2019 hebben we gekeken naar de stand van onze resultaten 2015, 2016 en 2017 ten opzichte van onze doelstellingen 2019. Ook keken we met de teams, de ondernemingsraad, huurdersbelangenvereniging De Sleutel en de Raad van Commissarissen naar actuele trends en ontwikkelingen. We hebben de ambitie ten aanzien van betaalbaarheid en duurzaamheid positief bijgesteld. Ook op het gebied van betaalbaarheid pasten we onze doelstelling ten gunste van de huurders aan. Dit is verwerkt in het jaarplan 2018 met de meerjarenbegroting (MJB) 2018-2021. Voor de doorontwikkeling van onze organisatie hebben we met managers en medewerkers aanvullend per team aandachts- en ontwikkelpunten benoemd.

Tabel 6: Tussenstand resultaten ondernemingsplan 2015 -2019

Onderdeel	Stand start 2015	Stand eind 2017	Doel eind 2019	Score
Goede prijs				
Bereikbare huurprijs (€ 710,68)	94%	95%	Minimaal 90%	
Betaalbare huurprijs (betaalbaar 2, € 635,05)	75%	77%	Minimaal 55%	
Energielabel C	52%	79%	Minimaal 65%	
Energetische verbeteringen naar label C	n.v.t.	1.212	950	
Energetische verbeteringen – waarvan label B	n.v.t.	1.183	700	
Uitgaven energetische verbeteringen	n.v.t.	€ 5,9 miljoen	€ 12 miljoen	
Goede woning				
Minimaal aandeel woningbezit basiskwaliteit	90%	90%	90%	
Aantal woningen sloop	n.v.t.	126	324	
Aantal woningen nieuwbouw (sociale huur)	n.v.t.	152	209	
Aantal woningen verkoop	n.v.t.	202	196	
Aantal woningen terugkoop	n.v.t.	90	117	
Investering onderhoud	n.v.t.	€ 31,7 miljoen	€ 50 miljoen	
Wooneenheden	7.920	7.828	7.730	
Goede woonomgeving				
Bijdrage woonomgeving (niet doorberekend)	n.v.t.	€ 1,1 miljoen	€ 2,5 miljoen	

In ons ondernemingsplan 2015-2019 bepaalden we dat onze woningvoorraad in het kader van een goede prijs moest toegroeien naar een voorraad met minimaal 90% sociale huurwoningen en minimaal 55% woningen met een huurprijs onder € 635,05. In 2016 maakten we aanvullend afspraken in het kader van passend toewijzen. Hierdoor zijn de percentages juist licht gestegen, in plaats van gedaald. Opvallend is dat we nu al (fors) meer woningen energetisch verbeterd hebben dan we ons ten doel stelden. Helemaal bijzonder is dat de uitgaven hierbij juist lager uitvielen dan begroot. De investeringen in het kader van de Gelderse Investeringsimpuls hebben hier een belangrijke rol in gespeeld. Inmiddels hebben we onze ambitie bijgesteld van minstens 65% label C in 2019 naar gemiddeld label B in 2020. Verder hebben we ten behoeve van de betaalbaarheid ook onze plannen met betrekking tot sloop en nieuwbouw bijgesteld. Zo besloten we 72 betaalbare appartementen aan de Eendenweg te renoveren, in plaats van deze te slopen en te vervangen door (duurdere) nieuwbouw. We zullen de beoogde aantallen sloop en nieuwbouw niet realiseren. Als gevolg hiervan zal ook het aantal wooneenheden eind 2019 niet gedaald zijn tot het geplande aantal. Onze acties passen binnen de woonvisie van de gemeente.

Het doel ten aanzien van de verkoop van woningen hebben we al gehaald, met name dankzij de complexgewijze verkoop van 136 woningen in 2015. De terugkoop van woningen verloopt sneller dan we dachten bij het opstellen van het ondernemingsplan. Dit komt doordat we meer woningen aangeboden krijgen voor terugkoop.

8.5.2 Bestuurder

Ook in 2017 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 2017 bekleedde de directeur-bestuurder twee nevenfuncties: lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Apeldoorn e.o. en voorzitter 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 2017 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT).

Tabel 7: Bezoldiging Directeur-bestuurder, 2017

	Specificatie
Naam	Mw. G.M.C. Walter
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	Fulltime
Beloning	€ 138.500
Kostenvergoedingen	€ 2.033
Voorzieningen betaalbaar op termijn*	€ 15.817

*: Dit bedrag is exclusief VPL-premie

Ultimo 2017 loopt binnen de Raad van Commissarissen nog een onderzoek naar een mogelijke salarisaanspraak van de directeur-bestuurder uit het verleden. Dit kan leiden tot een nabetaling in 2018.

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 aan deze opleidingseis voldaan.

8.5.3 Naleving Governancecode

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

In de Governancecode staat beschreven dat bij de benoeming van een bestuurder de wettelijke termijnen in acht worden genomen (principe 3.3). In artikel 25, lid 4 van de Woningwet staat beschreven dat deze termijn ten hoogste vier jaar is, en dat een bestuurder steeds voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden herbenoemd. Wij wijken op dit punt af van de Governancecode. De directeur-bestuurder is in 2009 voor onbepaalde tijd benoemd. Op grond van de Herzieningswet, artikel II, lid 6, heeft artikel 25 van de Woningwet geen gevolgen voor deze benoeming.

8.5.4 Woningwet

In vervolg op het in januari 2017 ingediende concept scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB is op 14 juli 2017 het definitieve scheidingsvoorstel bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend. De Autoriteit heeft op 17 oktober 2017 haar goedkeuring verleend aan ons scheidingsvoorstel.

De in 2016 geactualiseerde statuten zullen in 2018 opnieuw worden aangepast, zodat deze dan voldoen aan de regelgeving zoals opgenomen in de zogeheten veegwet.

8.6 Ondernemingsraad

2017 was een dynamisch jaar. De Ondernemingsraad (OR) is gestart met twee nieuwe leden in de rol van voorzitter en 1^e secretaris. Zij hebben gesprekken gevoerd met de achterban en met de directeur-bestuurder. 10 keer is regulier overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en de manager HRM. De vaste punten op de agenda waren de ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie en de bestuursverslagen. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder de OR op hoofdlijnen geïnformeerd over lopende en komende zaken. Zij zijn geïnformeerd over bestuurlijke thema's (op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau) en over diverse andere thema's zoals Koopgarant, personele ontwikkelingen, tripartite overleggen, prestatieafspraken, nazorg bij de implementatie van het primair systeem en de update van het ondernemingsplan. Een aantal gezamenlijke actiepunten van de OR en de directeur-bestuurder zijn doorgeschoven naar 2018. Dit gaat onder andere over integriteit, het betrokkenheidsonderzoek en een health check voor medewerkers. Naast de reguliere overleggen zijn er extra bijeenkomsten geweest met de directeur-bestuurder en een lid van het managementteam. Hierin zijn een aantal belangrijke thema's die in de organisatie leven uitvoerig besproken.

De OR organiseerde in 2017 vijf inloopspreekuren. Dit instrument gebruikt de OR om contact te houden met de achterban.

Dit jaar zijn er twee gesprekken geweest met twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC), mevrouw Van den Brink (portefeuille HRM) en de heer Gerritsen (voorzitter). Eén gesprek alleen met de RvC-afvaardiging en één gesprek met de RvC-afvaardiging, de directeur-bestuurder en een lid van het managementteam.

Naast gesprekken met leden van de RvC is er tweemaal gesproken met de bedrijfsarts, de heer Severeijns. Op hoofdlijnen en in breed verband is het verzuim in de organisatie besproken. Tijdens de gesprekken over ziekteverzuim, werkdruk, vitaliteit en arbeidsomstandigheden bleek dat de bedrijfsarts goed op de hoogte is van de organisatie.

Sinds 2014 overlegt de OR van De Goede Woning met de OR-leden van Ons Huis en de Woonmensen. In 2017 is dit overleg één keer gevoerd. Tijdens dit overleg zijn actuele thema's in de sector besproken en de aspecten die spelen binnen de Ondernemingsraden van de drie corporaties.

Dit jaar heeft de OR trainingen gevolgd. De voorzitter en de 1^e secretaris hebben de basiscursus Wet op de ondernemingsraden gevolgd en de 2^e secretaris en het lid de cursus communicatietraining. De gehele OR heeft in september training gehad van GITP over duurzame inzetbaarheid, vitaliteit en de effectiviteit van de OR.

De OR heeft één keer advies gevraagd bij GITP, OR consulting en één keer positief advies gegeven voor drie verplichte snipperdagen voor het jaar 2018.

Tabel 8: Samenstelling Ondernemingsraad

Naam	Functie
Dhr. R. Hoenderdaal	voorzitter
Dhr. A van Hierden	vice voorzitter
Mw. J. Kablau	secretaris
Mw. E. Aardenburg	2 ^e secretaris
Mw. F. El Hamdaoui	lid

De heer Van Hierden heeft in april het voorzitterschap overgedragen aan de heer Hoenderdaal. Het gehele jaar bestond de OR uit vijf leden. Twee van de leden, waaronder de nieuwe voorzitter, zijn in december 2016 aangetreden.



Financiële prestaties

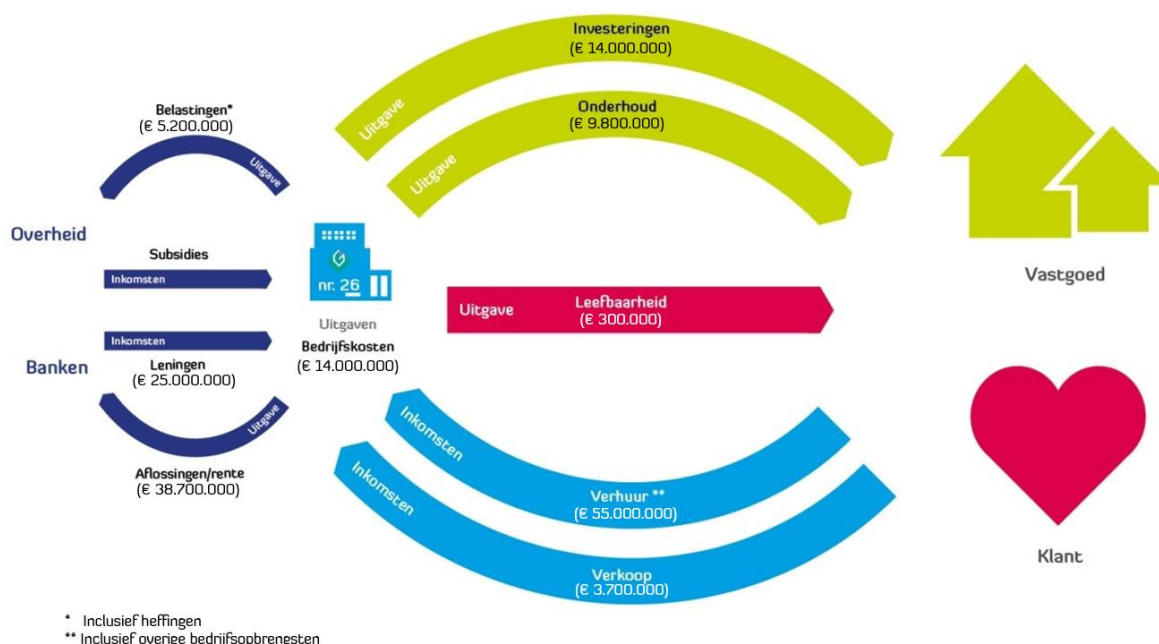
9 Financiële prestaties

Wij zijn een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk. Daarbij hoort het verantwoord omgaan en transparant verantwoorden van onze geldmiddelen. Dit doen wij onder andere door bij onze vastgoedstrategie te sturen op gezonde resultaten en kasstromen die minimaal voldoen aan alle (wettelijke) ratio's. Daarnaast hebben wij een goede interne financiële sturing en risico beheersing om onze continuïteit zowel op de korte als lange termijn te waarborgen. Verantwoording doen wij door middel van dit jaarverslag en de Verantwoordingsinformatie (dVi). Daarnaast nemen we deel aan de Aedes benchmark, waarin we onder andere onze financiële prestaties spiegelen aan die van onze collega's.

In dit hoofdstuk van het bestuursverslag schrijven wij over de financiële resultaten 2017 en de financiële positie op 31 december 2017. Ook geven we een toelichting op ons risicobeleid.

Samengevat kunnen wij zeggen dat wij een financieel gezonde en stabiele organisatie zijn. We beschikken over de benodigde financiële middelen om een goede invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke prestaties in de stad.

Figuur 19: Verloop van kasstromen (op hoofdlijnen) in het boekjaar



Uitgangspunt van ons huurbeleid is een goede prijs. Onze huurders hebben in 2017 niet allemaal de maximaal toegestane huurverhoging ontvangen. De huren zijn gedifferentieerd verhoogd door het inzetten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tevens begrepen wij ten behoeve van de betaalbaarheid bij een fors aantal woningen de huurprijs bij de woningtoewijzing. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,4%. Een goede prijs voor wonen vinden we erg belangrijk, daarom blijven we daaraan de komende jaren werken.

In 2017 investeerden wij veel in de verduurzaming van ons bezit. In totaal hebben we circa € 0,5 miljoen uitgegeven aan energetische maatregelen. Voor onze huurders resulteert dit in een daling van de energiekosten en/of een verbetering van het wooncomfort.

Beide maatregelen betekenen voor de huurder weliswaar lagere woonlasten maar voor ons heeft dit een negatief effect op de kasstromen en daarmee ook op de toekomstige investeringscapaciteit. Met ingang van 2017 is de regelgeving met betrekking tot huurverhoging gewijzigd. Vanaf dit jaar wordt de

zogeheten huursombenadering toegepast. Dit stelt een plafond aan de huurverhoging die we mogen doorvoeren. Ook dit heeft een drukkend effect op onze inkomende kasstromen.

We sluiten 2017 af met een positief resultaat uit verhuuractiviteiten van € 26,7 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 2016 was dit saldo € 26,3 miljoen. We konden dit onder andere bereiken door ingebruikname van nieuwbouw en het in verhuur nemen van teruggekochte Koopgarantwoningen. Hierdoor stegen de huurinkomsten en konden we de bedrijfslasten op een gelijk niveau houden.

9.1 *Financieel gezonde organisatie*

Wij hechten sterk aan goed financieel beheer en beleid zodat we de financiële continuïteit kunnen waarborgen.

Het jaar 2017 stond in het teken van het indienen van het definitieve scheidingsvoorstel en het daarop inrichten van onze (financiële) organisatie. We hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Een beperkt deel van ons bezit is ondergebracht in het niet-DAEB segment. Naar aanleiding van de scheiding hebben wij in 2016 ons financieel beleid herijkt, waarbij we voor beide segmenten doorrekeningen maakten en doelen hebben gesteld. De jaarrekening 2017 en de begroting 2018 zijn opgesteld vanuit deze nieuwe kaders en regelgeving. Zowel in de jaarrekening als in de begroting zijn onze ratio's gebaseerd op marktwaarde.

Bij de beoordeling van onze begroting en de daarin doorgerekende scenario's toetsen wij aan de grenzen die de Aw en het WSW stellen. Wij gebruiken daarnaast een buffer, een signaleringsnorm, die een signaal afgeeft als bepaalde grenzen of plafonds in zicht komen. Voor het opstellen van de buffer maken wij onder andere gebruik van 'what-if'-scenario's. Wij zullen periodiek de buffer actualiseren mede met het oog op de gewinning aan de marktwaarde in verhuurde staat.

9.1.1 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 zo laag mogelijke risico's een zo goed mogelijk rendement proberen te realiseren.

De omvang van ons vermogen wordt grotendeels bepaald door de waarde van ons bezit.

Ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 633,4 miljoen (2016: € 622,5 miljoen).

Het overgrote deel van het vermogen is vastgelegd in ons bezit. 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 € 633,4 miljoen is namelijk een bedrag van € 234,0 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.

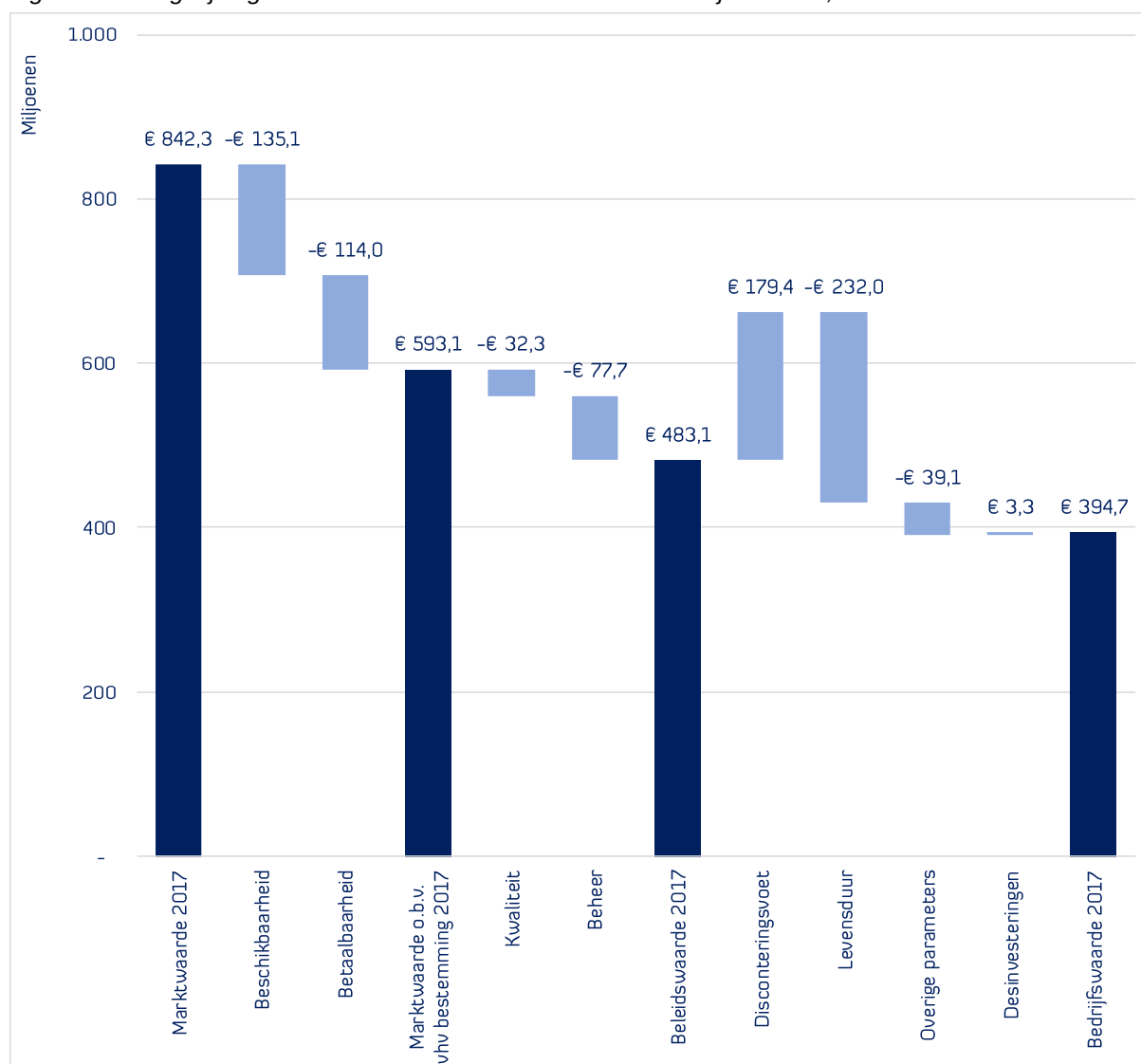
De hoogte van het eigen vermogen geeft een beeld van de levensvatbaarheid op lange termijn van onze organisatie. Het zegt niets over de middelen die op korte termijn beschikbaar zijn om in te zetten. We streven er naar om op lange termijn betaalbare huurwoningen aan te blijven bieden en als organisatie 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.

Onze toezichthouders gebruiken het eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat ook om ons te beoordelen. Op basis van dit vermogen is onze solvabiliteit 67,8%. Dit ligt ruim boven de norm die de toezichthouders aan ons stellen.

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 markthuur 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 ons beleid het doorexploiteren van ons bezit is. Hierdoor is de bedrijfswaarde van ons bezit lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. De bedrijfswaarde sluit aan op ons beleid ten aanzien van huur, verkoop en onderhoud en geeft inzicht in de verdien capaciteit van ons bezit op basis van dit beleid. Onze solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde is 38,8% en ligt dus ruim boven onze DAEB-norm (minimaal 28%) en nog meer boven de norm van het WSW (minimaal 20%). Hiermee is de lange termijn financiering van onze ambitie gewaarborgd.

In onderstaand overzicht laten wij zien wat het verschil is tussen de uitkomst op basis van marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde, en hoe dit verschil kan worden geduid. Hierbij wordt als tussenstap ook de marktwaarde op basis van volkshuisvestelijke bestemming en een indicatie van de beleidswaarde gepresenteerd.

Figuur 20: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze bedrijfswaarde, ultimo 2017



- De beschikbaarheid geeft weer dat we niet kiezen voor het hoogste van uitponden of doorexploiteren, maar kiezen 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 onderhoudsuitgaven die we doen om de kwaliteit van het bezit te verbeteren, in relatie tot wat de markt hiervoor uitgeeft;
- Het beheer is een indicator voor de mate waarin we bereid zijn om extra geld uit te geven aan de service voor bewoners, in relatie tot de markt;
- De disconteringsvoet betreft het effect van een aanpassing naar de disconteringsvoet die in de bedrijfswaarde wordt gehanteerd (5%);
- De levensduur betreft het effect van een aanpassing naar de levensduren en restwaardemethodiek die in de bedrijfswaarde wordt gehanteerd;
- De overige parameters zijn meer technisch van aard en geven aan met welke normeringen beide waardebegrippen worden berekend;
- De desinvesteringen betreft het effect van het inrekenen van verkopen in de bedrijfswaarde.

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 in beginsel het handboek. Waar deze voor ons bezit beter van toepassing zijn, maakten we hierbij gebruik van de toegestane vrijheidsgraden. Dit betreft specifiek de leegwaarde voor de niet-DAEB woningen en parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed zijn dit de markthuur per vierkante meter en disconteringsvoet. Deze vrijheidsgraden zijn op aangeven van de taxateur gehanteerd.

9.1.2 Sturen op kasstromen en operationeel resultaat

Een structureel gezonde exploitatie van onze vastgoedportefeuille is van essentieel belang om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen. In 2017 hebben wij een positieve operationele kasstroom en een positief operationeel resultaat gerealiseerd.

Kasstromen

De liquide middelen zijn in 2017 met € 1,7 miljoen toegenomen. Dit is als volgt opgebouwd:

- Operationele kasstroom van € 15,5 miljoen;
- Investeringskasstroom van - € 10,2 miljoen;
- Financieringskasstroom van - € 3,6 miljoen.

De operationele kasstroom laat een verbetering van € 1,1 miljoen zien ten opzichte van 2016. De toename van de huurinkomsten (€ 1,3 miljoen) en de afname van de onderhouds- en rente-uitgaven (€ 2,1 miljoen) hadden een positief effect op de operationele kasstroom. Hier staat tegenover dat er dit jaar meer aan overige bedrijfsuitgaven en verhuurderheffing (€ 2,1 miljoen) is uitgegeven. Overige posten hebben een saldo van - € 0,2 miljoen.

De operationele kasstroom vormt de basis voor de geplande investerings- en onderhoudsuitgaven zodat De Goede Woning aan haar doelstellingen kan blijven voldoen. De operationele kasstroom is van voldoende omvang om aan onze betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

De investeringskasstroom is meer negatief (€ 2,4 miljoen) ten opzichte van 2016. De afname van de verkopen (ruim € 0,9 miljoen) en ontvangsten uit verbindingen (€ 0,5 miljoen) en de toename van de teruggekochte Koopgarantwoningen (€ 1,5 miljoen) hadden een negatief effect op de investeringskasstroom. Aan de post 'investerings overig' is € 0,9 miljoen minder uitgegeven, wat een positief effect heeft op de investeringskasstroom. Aan de andere investeringsposten is per saldo ruim € 0,4 miljoen meer uitgegeven.

De financieringskasstroom is € 6,9 miljoen positiever ten opzichte van 2016 omdat in 2017 € 10,0 miljoen meer aan geborgde leningen zijn aangetrokken. Daar staat tegenover dat er dit jaar € 3,1 miljoen meer is afgelost op geborgde leningen.

Operationeel resultaat

We geven met behulp van onderstaand overzicht inzicht in het operationeel resultaat over 2017. Wij laten bij de beoordeling de resultaten uit verkoop en waardemutaties van het vastgoed buiten beschouwing. In dit model gaan wij uit van bedrijfskosten zonder dat een deel hiervan is toegerekend aan activiteiten, zoals wel gebeurt in de functionele winst- en verliesrekening. Het saldo uit operationele bedrijfsuitoefening is gelijk bij beide presentatiewijzen. Deze werkwijze geeft een goed zicht op onze kernactiviteit, verhuur en beheer van vastgoed en de hierbij behorende opbrengsten en lasten. Om die reden wordt het financieringsresultaat, lees de rentelasten, ook meegenomen.

Het resultaat op deze activiteit bedraagt in 2017 € 16,7 miljoen positief. De bedrijfsopbrengsten zijn toegenomen als gevolg van ingebruikname van nieuw bezit, terugkopen en in verhuur nemen van Koopgarantwoningen en huurverhoging. De bedrijfslasten liggen op hetzelfde niveau als 2016. De lasten servicekosten zijn gedaald. Hier staat wel een toename van de overige bedrijfslasten tegenover, met name door de kosten voor inleen (€ 0,4 miljoen) en de verhuurderheffing (€ 0,5 miljoen). De kosten voor automatisering daalden (€ 0,2 miljoen) door de implementatie van een nieuw primair systeem in 2016. Ook de huisvestingskosten daalden (€ 0,1 miljoen) als gevolg van onderhoud aan het dak van ons kantoorpand in 2016.

Tabel 9: Resultaat 2017 (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Huren en vergoedingen	54.789	54.716	54.168
Overige bedrijfsopbrengsten	292	316	535
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	55.081	55.032	54.703
Personeelskosten	5.103	5.385	5.195
Onderhoudslasten	10.097	13.005	10.093
Leefbaarheid	276	551	417
Lasten servicekosten	1.886	2.428	2.242
Overige bedrijfslasten	10.976	11.877	10.432
Bedrijfslasten	28.338	33.246	28.379
Saldo bedrijfsopbrengsten en -lasten	26.743	21.786	26.324
Financiële baten en lasten	-10.019	-10.105	-10.111
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	16.724	11.681	16.213

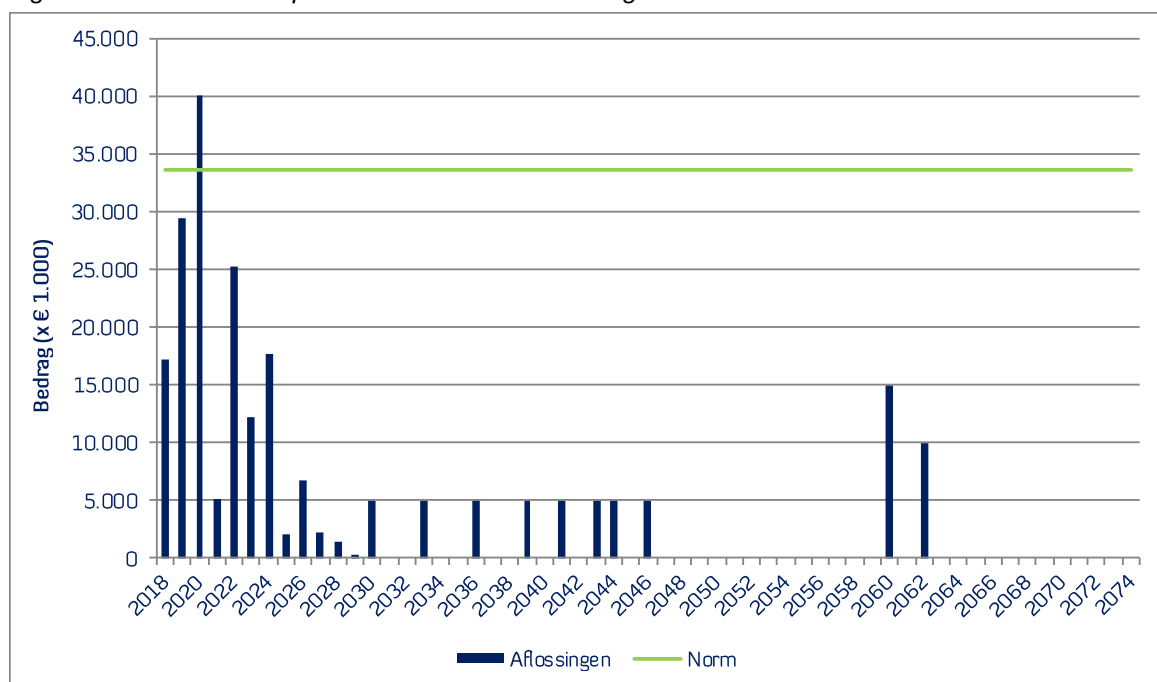
9.1.3 Sturen op financiering

Financiering en risico(spreiding)

Onze woningen zijn voor een groot deel gefinancierd met leningen. Eind 2017 hebben wij een leningenportefeuille van ruim € 229 miljoen. Het monitoren van ons renterisico van deze leningen doen wij op portefeuilleniveau (voorheen WSW-methodiek) en op basis van de bedrijfseconomische methode (inclusief alle kasstromen). Bij beide methodes hanteren wij een norm van maximaal 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Daarnaast streven we bij het herstructureren van onze totale leningenportefeuille ook naar een jaarlijkse minimale herfinanciering. In onze financieringsstrategie hebben we onze risico's, herstructureringsopgave en beheermaatregelen beschreven.

Het renterisico wordt in navolgende grafiek op basis van de bestaande leningenportefeuille vanaf 2018 in beeld gebracht. Onze leningenportefeuille wordt gekenmerkt door de korte duration en een grote herfinancieringsopgave voor de komende jaren.

Figuur 21: Renterisico op basis van bestaande leningen vanaf 2018



De grafiek signaleert in 2020 een renterisico dat boven de maximaal gehanteerde norm ligt. Zodra wij de gelegenheid hebben om de herfinanciering te regelen zullen wij dit elimineren. De komende jaren zullen wij bij de (her)financieringsopgave streven naar een optimale spreiding van de vervalkalender van onze leningenportefeuille. Wij streven naar een ideaalcomplex waarbij we jaarlijks evenwichtige volumes van onze totale portefeuille aan renterisico onderhevig willen hebben. Resultaat hiervan zal zijn dat onze maximale risico-streefwaarde ruim onder het genoemde maximum zal liggen.

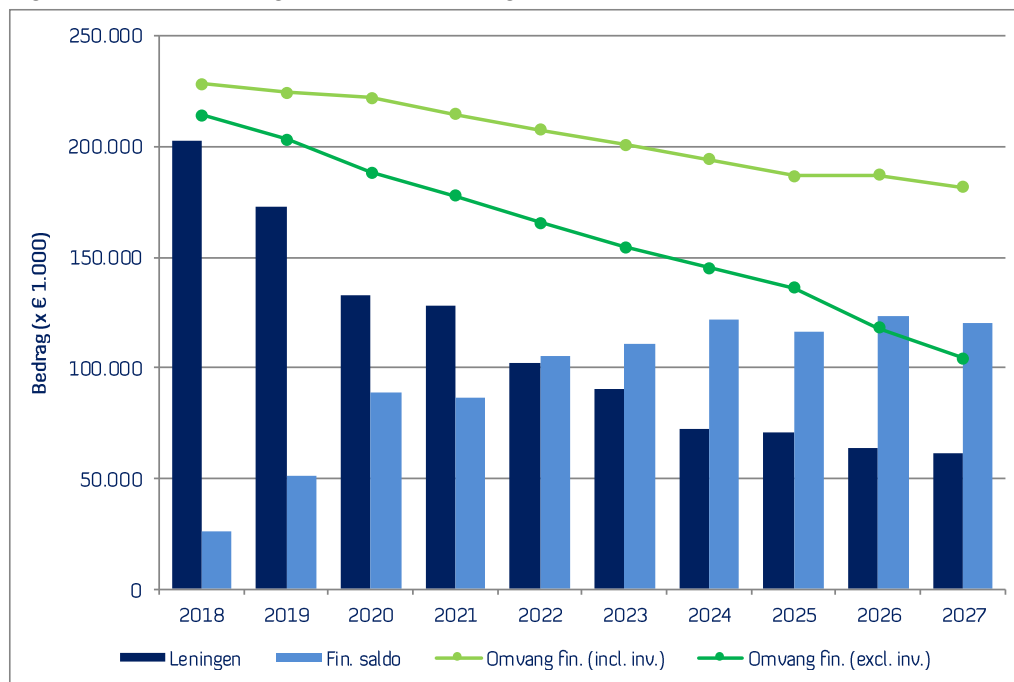
In 2017 is een 4-tal leningen (van in totaal € 28,5 miljoen) afgelost. We sloten daarnaast 5 nieuwe leningsovereenkomsten af, waarmee wij verdere spreiding hebben aangebracht in ons renterisico. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille eind 2017 bedraagt 9,7 jaar en de gemiddelde rentevoet 4,1%.

Ultimo 2016 hadden we nog voor € 15 miljoen aan contracten payer swaps bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Deze derivaten waren afgesloten onder een Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD), waarbij geen sprake was van het verrekenen van marktwaarde. In september 2017 liepen deze contracten af. We hebben nu geen derivaten meer.

Financieringsontwikkeling

In de volgende grafiek is te zien dat tot 2027 per saldo een relatief beperkte afname van de vreemd vermogenspositie wordt gerealiseerd. Het teruglopen van de bestaande leningenportefeuille (donkerblauwe balken) is ongeveer gelijk aan het oplopen van de financieringsbehoefte (lichtblauwe balken). De leningenportefeuille neemt naar verwachting af van € 229,8 miljoen eind 2017 naar € 181,7 miljoen eind 2027.

Figuur 22: Ontwikkeling van de financieringsbehoefte



Treasury organisatie

Taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn binnen onze treasury-organisatie zodanig ingericht dat sprake is van een adequate scheiding. 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. Deze stelt transactievoorstellen op en voert deze, na opdracht door de directeur-bestuurder, uit. Waar nodig geeft de externe treasurer ook advies. Binnen de treasurycommissie zijn de registrerende, controlerende, adviserende en uitvoerende rollen gescheiden. In 2017 is het treasurystatuut in lijn gebracht met de laatste vereisten uit de Woningwet.

9.1.4 Sturen op fiscaliteit

Taxplanning

De verwachte fiscale lasten berekenen wij op basis van de periodiek opgestelde fiscale meerjarenprognose voor de vennootschapsbelasting. Op basis van de meest recente prognose verwachten we in 2022 alle aanwezige compensabele verliezen uit het verleden verrekend te hebben. We komen dan voor het eerst in een betalende positie terecht. In 2015 hebben wij aan de hand van de diverse doorgerekende scenario's een strategie vastgesteld. Op dit moment werken we aan de herijking van deze scenario's en strategie. Voor het monitoren van onze fiscale positie maken wij gebruik van een externe fiscalist.

Horizontaal toezicht

Het convenant 'Horizontaal toezicht' is sinds 2011 ons kader waarop onze werkverhouding met de Belastingdienst is gebaseerd. Hierin hebben we afgesproken dat wij samenwerken op basis van begrip, transparantie en vertrouwen. De fiscale risico's willen wij op een goede en transparante wijze beheersen. Een adequaat systeem van interne beheersing, interne controle en externe controles borgt dat we hieraan regelmatig aandacht geven.

De Belastingdienst heeft in januari 2015 een strategisch behandelplan opgesteld voor een periode van drie jaar dat als leidraad dient voor de samenwerking. 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.

9.2 Sturen op risico's

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.

In onze sturing hanteren we voor het DAEB-segment strengere signaleringsnormen, waardoor we vroegtijdig kunnen bijsturen. Vanuit een strategische risico analyse hebben wij een aantal relevante risicoscenario's gedefinieerd waarvan we de potentiële financiële impact op willen kunnen vangen zonder de minimum / maximum normen van de Aw en het WSW te overschrijden. In het niet-DAEB bedrijf is nagenoeg alleen sprake van beheeractiviteiten. De interne norm voor het niet-DAEB bedrijf is daarom gelijkgesteld aan de normen die de Aw en het WSW hanteren.

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. Periodiek kijken we ook opnieuw naar de ontwikkelscenario's van de stad.

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 geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het 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 2017

Ratio's	Aw norm	Interne norm DAEB bedrijf	2017
ICR	min. 1,4	min. 1,85	2,53
DSCR	min. 1,0	min. 1,20	1,76
Solvabiliteit **	min. 20%	min. 28%	38,8% (56,9%)**
LtV ***	max. 75%	max. 58%	57,9%
Dekkingsratio	max. 70%		27,4%

*) 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

9.2.2 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. Er vindt ondersteuning plaats vanuit de afdeling Financiën en Control en de bestuurscontroller. De afdeling Financiën en Control ondersteunt door het doorrekenen / narekenen van beleids- en investeringsvoorstellen. Daarnaast bewaakt de afdeling de effectieve werking van beheersmaatregelen gericht op de betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging. De bestuurscontroller ('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 dit kader toetst de bestuurscontroller beleids- en investeringsvoorstellen op aspecten van interne bedrijfsvoering en risicobeheersing, en brengt hierover advies uit aan de directeur-bestuurder en het management. De bestuurscontroller voert daarnaast audits uit.

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 van (externe) mogelijke gebeurtenissen. De basis voor de scenario's is 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 2017 was dat de loan to value (LTV) bij de helft van de scenario's niet langer voldoet aan onze eigen norm, maar nog wel aan die van de externe toezichthouder. Dit is voor ons een signaal dat we alert moeten zijn op de ontwikkeling van onze leningenportefeuille in relatie tot de bedrijfswaarde van ons bezit.

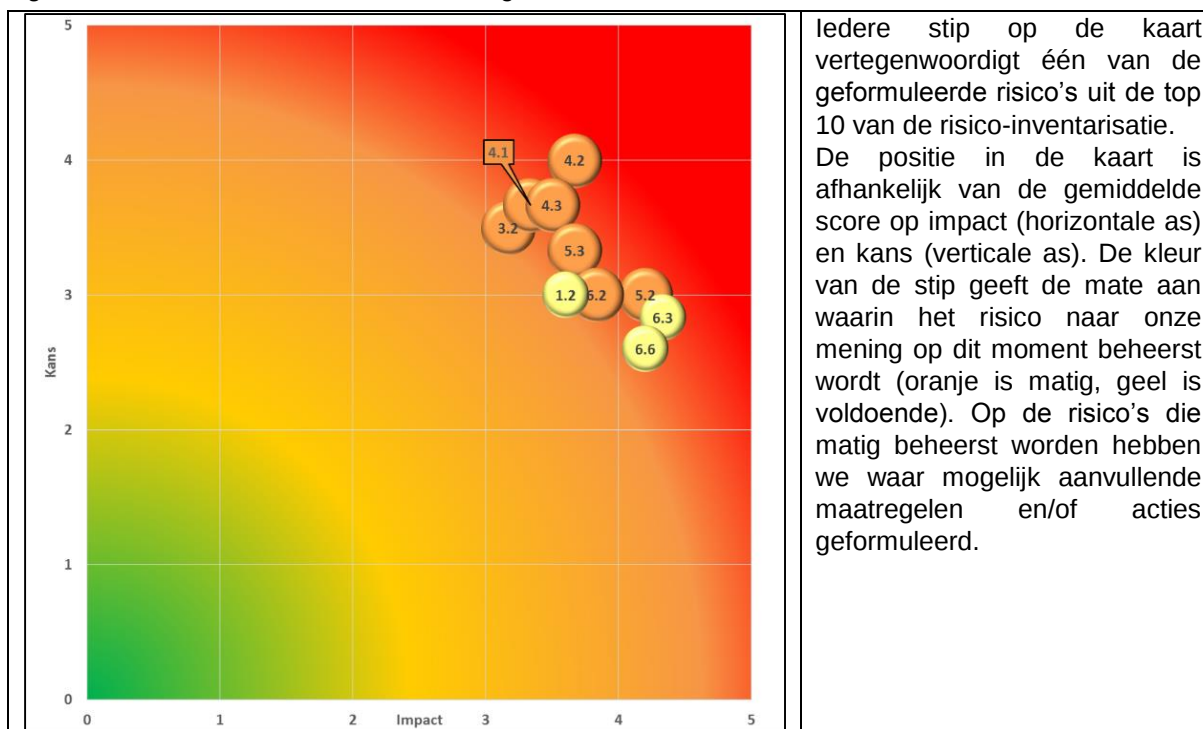
Inventarisatie strategische risico's

Risicomanagement is dynamisch. Daarom hebben we in 2017 onze strategische risicoanalyse geactualiseerd. Hierbij namen we de doelstellingen uit ons ondernemingsplan als uitgangspunt. Dit heeft geleid tot een herijking van de 20 risico's ten aanzien van deze doelstellingen die we in 2016 hebben vastgesteld. Van deze risico's gaven we aan wat volgens ons de kans is dat het risico daadwerkelijk optreedt en wat dan de (maximale) impact is. 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 in potentie meer dan € 250.000. Ook gaven we aan in hoeverre we de genoemde risico's beheersen.

We hebben de risico's en maatregelen besproken met de RvC. Deze kon zich vinden in onze inventarisatie. De belangrijkste 10 strategische risico's staan in onderstaande figuur.

Figuur 23: Resultaten inventarisatie strategische risico's



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). De kleur van de stip geeft de mate aan waarin het risico naar onze mening op dit moment beheerst wordt (oranje is matig, geel is voldoende). Op de risico's die matig beheerst worden hebben we waar mogelijk aanvullende maatregelen en/of acties geformuleerd.

Tabel 11: Omschrijving van de strategische risico's

Label	Korte omschrijving van het risico
1.2	Het niet (kunnen) realiseren van de energetische verbeteringen in het bezit van De Goede Woning.
3.2	Een afname van de differentiatie in de wijken waar De Goede Woning bezit heeft.
4.2	Een onvoldoende aansluiting van het personeelsbestand van De Goede Woning bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.
4.1	Het niet (kunnen) realiseren van een wendbare, dynamische en weerbare organisatie passend bij de veranderende omgeving.
4.3	Het niet aansluiten van de organisatiecultuur (houding en gedrag) bij de (toekomstige) behoefte en ambities van de organisatie.
5.2	Het niet hebben van een goed functionerende vastgoedsturing.
6.6	Het verliezen van de juridische procedures met betrekking tot Koopgarant woningen.
5.3	Het niet efficiënt en/of effectief functioneren van de primaire en ondersteunende processen van De Goede Woning.
6.2	Het voorkomen van fouten (onjuistheden of onvolledigheden) in de interne en externe sturings-beheersings- en verantwoordingsinformatie van De Goede Woning.
6.3	Een negatieve invloed van landelijke politieke besluiten op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van De Goede Woning.

Periodiek staan we stil bij onze risicobereidheid. De Goede Woning is een maatschappelijke onderneming. Wij voeren met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uit. Bij onze taakopdracht past een behoedzame houding ten aanzien van risico's. We wegen de kansen en risico's van besluiten op een gedegen manier tegen elkaar af. Op basis daarvan maken we keuzes, waarbij

voor het bereiken van onze doelstellingen over het algemeen keuzes met een lager risicoprofiel de voorkeur verdienen boven keuzes met een hoger risicoprofiel.

Meer specifiek hanteren we als belangrijke randvoorwaarde bij ons werk dat we te allen tijde financieel gezond willen zijn. Om bepaalde risico's op te kunnen vangen hanteren we in de financiële sturing normen die hoger liggen dan de normen die de toezichthouder Aw en het WSW hanteren voor het beoordelen van de financiële positie van corporaties. De Goede Woning wil in beginsel altijd aan de eigen normen voldoen. Van overschrijding van de eigen normen mag alleen tijdelijk en in uitzonderlijke gevallen sprake zijn. Overschrijding van de normen van Aw/ WSW moeten we te allen tijde voorkomen.

Toelichting op de risico's

Hieronder geven we een nadere toelichting op de 10 belangrijkste strategische risico's, inclusief de door ons getroffen maatregelen.

Goede prijs en Goede Woning

Risico: Het niet (kunnen) realiseren van de energetische verbeteringen in het bezit van De Goede Woning.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse hoog ($\leq$ € 250.000)

Maatregelen:

De doelstelling uit ons ondernemingsplan (2019 gemiddeld label C, ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2017) is mede dankzij de Gelderse Investeringsimpuls en onze sloop / vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Ook is de ambitie bij de update van ons ondernemingsplan (inmiddels verankerd in de begroting 2018 en de prestatieafspraken 2018) ten gunste van de huurder bijgesteld naar gemiddeld label B eind 2020. Aanvullend maken we, op basis van de Aedes routeplanner, in 2018 een plan op weg naar een CO2 neutrale voorraad in 2050.

In 2017 zijn twee complexen waarin we energetische maatregelen hebben aangeboden niet gerealiseerd omdat er onvoldoende deelname vanuit de bewoners tot stand is gekomen. Redenen daarvoor zijn divers. Voorbeelden zijn: bewoners zien op tegen de troep, bewoners willen geen huurverhoging, bewoners geven aan hier niet lang meer te wonen etc. Bij een complexgewijze aanpak dienen we echter wel 70% participatie te organiseren. Inmiddels hebben we besloten in 2018 geen huurverhoging te vragen voor het energetisch verbeteren van een woning tot label B. Dat zal helpen. Gelijktijdig weten we ook dat we de nodige inspanning moeten blijven organiseren om de gewenste deelname voor (verbeter)projecten te realiseren. Daarbij komt dat de benodigde financiële inspanning om ons bezit te verduurzamen aanzienlijk zal zijn. Ook zien we thans prijzen weer stijgen. Met behulp van de routeplanner (op weg naar een CO2 neutrale voorraad in 2050, Aedes) zullen we in 2018 diverse ontwikkelscenario's nader uitwerken. Ook blijven we met marktpartijen in gesprek over gewenste innovaties en werken we daarin samen met de Gelderse woningcorporaties.

Goed wonen en Goede Woonomgeving

Risico: Een afname van de differentiatie in de wijken waar De Goede Woning bezit heeft.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse gemiddeld ($\leq$ € 100.000)

Maatregelen:

We volgen de landelijke en regionale ontwikkelingen op het gebied van de samenstelling van buurten en wijken, signaleren knelpunten en kaarten deze aan bij onze lokale partners en stakeholders. Ook zien we steeds meer instroom van mensen met problematiek en cumulatie van problemen. Waar mogelijk houden we rekening met een gewenste differentiatie in de wijken door middel van ons toewijzingsbeleid. Ook werken we actief samen met het sociaal wijkteam door mensen aan te melden. We zijn proactief in ons aanmaankebeleid en buurtbeheerders zijn actief in de wijken. We sturen op het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Met bewoners samen proberen we afspraken te maken over woongedrag en indien nodig en gewenst over woon- en leefregels.

Personeel en organisatie

Risico: Een onvoldoende aansluiting van het personeelsbestand van De Goede Woning (kwantiteit en/of kwaliteit) bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.

Kansklasse hoog, impactklasse hoog ($\leq$ € 250.000)

Risico: Het niet (kunnen) realiseren van een wendbare, dynamische en weerbare organisatie passend bij de veranderende omgeving.

Kansklasse hoog, impactklasse gemiddeld ($\leq$ € 100.000)

Maatregelen:

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 supporterspooi en Werkendsteden3hoek. Via de kleurentaal van Insights investeren we in zelfsturing, zelfontwikkeling en teameffectiviteit en daarmee in de duurzame ontwikkeling van mens en organisatie.

We zien de afgelopen jaren dat de benodigde sturing, beheersing en verantwoording sterk in ontwikkeling is. Ook externe eisen zijn toegenomen. Daarbij gaan ontwikkelingen snel. Te benoemen is onder andere de verdergaande digitalisering. Het is van belang dat we kunnen blijven inspelen op de veranderende omgeving.

De afgelopen jaren hebben we ten behoeve van de ontwikkeling van de woonlasten (beperken bedrijfslasten) een aanzienlijke krimp doorgemaakt. Doel is een compacte, weerbare en wendbare organisatie te zijn. Het is daarbij van groot belang te sturen op huidige en toekomstige gewenste kennis en competenties.

In 2017 hebben we opnieuw afscheid genomen van een aantal collega's. Dit betrof voor een groot deel collega's die als gevolg van de digitalisering vanuit de supporterspooi zijn gaan werken. Ook hebben we afscheid genomen van een leidinggevende en zijn mensen met pensioen gegaan. Dit hebben we opgevangen door zowel efficiency als het werven van extern personeel voor vaste en tijdelijke functies. In 2018 stroomt een aantal nieuwe collega's in. Ook staat dan opnieuw de strategische personeelsplanning op de agenda.

In de PVB-gesprekken met onze medewerkers hebben we aandacht voor de wendbaarheid en weerbaarheid van medewerkers. We besteden in deze gesprekken extra aandacht aan scholing en we wijzen medewerkers ook op hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van arbeidsmobiliteit.

We stellen vacatures eerst intern beschikbaar, voordat we extern werven. Enkele medewerkers lopen op dit moment stage buiten onze organisatie.

Risico: Het niet aansluiten van de organisatiecultuur (houding en gedrag) bij de (toekomstige) behoefte en ambities van de organisatie.

Kansklasse hoog, impactklasse gemiddeld ($\leq$ € 100.000)

Maatregel:

Onze cultuur laat zich typeren als een familiecultuur. We sturen op het behoud van het goede en proberen de minder gewenste gedragingen om te buigen naar het positief tegenovergestelde gedrag. Dit doen we door actief te sturen op gewenst gedrag, waarvan de gedragsvoorbeelden zijn benoemd. In 2018 starten we een leiderschapstraject om dit steviger te verankeren.

Interne sturing

Risico: Het niet hebben van een goed functionerende vastgoedsturing.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse zeer hoog ($>$ € 250.000)

Maatregelen:

We werken vanuit de in 2015 vastgestelde notitie Vastgoedsturing 2015-2019. Deze notitie geeft een duidelijk stuur voor de transitieopgave voor de komende tien jaar, gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie 2015-2018. We hadden het voornemen deze in 2017 te herzien ten opzichte van de nieuwe woonagenda 2019-2022. Ons doel was tevens ons strategisch voorraadbeleid af te stemmen op verschillende ontwikkelscenario's van de stad.

De gemeente heeft een extern onderzoeksbureau eind 2017 opdracht gegeven tot het doen van benodigd onderzoek. De woonvisie zal pas in 2018 in plaats van in 2017 verschijnen. In 2017 hebben we besloten onze update van de vastgoedsturing in 2018 ter hand te nemen. Ook werken we dan aan het verder professionaliseren van onze vastgoedsturing.

Risico: Het verliezen van de juridische procedures met betrekking tot Koopgarant woningen.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse hoog ($\leq$ € 250.000)

Maatregelen:

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 bijstaan door een advocaat die voor meerdere corporaties in de zaak Koopgarant werkt. Periodiek stemmen we af met de collega corporaties en de Stichting OpMaat.

Daarnaast hebben we sinds eind 2016 het gehele proces van terugkopen uitbesteed aan een externe partij, om zo de onafhankelijkheid nog beter te waarborgen.

Operationele processen

Risico: Het niet efficiënt en/of effectief functioneren van de primaire en ondersteunende processen van De Goede Woning.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse hoog ($\leq$ € 250.000)

Maatregel:

De bestuurscontroller voert periodiek interne audits uit op onze primaire en ondersteunende processen. Er zijn audits die hij zelf uitvoert. Er zijn ook audits die worden uitbesteed aan een extern bureau. De efficiëntie en effectiviteit van de processen is daarbij onderdeel van de scope van de audit. Waar nodig besteden we de audits uit, om zo ook een onafhankelijke blik van buiten te krijgen op onze processen. De audits worden uitgevoerd conform het vastgestelde audit-jaarplan. Het management is verantwoordelijk voor de managementrespons en de uitvoering van de verbetervoorstellen. Bewaking hierop vindt plaats.

Risico: Het vóórkomen van fouten (onjuistheden of onvolledigheden) in de interne en externe sturings-beheersings- en verantwoordingsinformatie van De Goede Woning.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse hoog ($\leq$ € 250.000)

Maatregelen:

De implementatie van het nieuwe primaire systeem is begin 2017 afgerond. Mede vanuit het traject van de jaarrekeningcontrole 2016 is gebleken dat de data-governance en datakwaliteit verbetering behoeft. Hierop moeten we in 2018 verder investeren.

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. Daarnaast maken we gebruik van de kennis van externe deskundigen bij het waarderen van ons vastgoed en het opstellen van de jaarrekening.

Vanaf 2018 is de administratieve scheiding DAEB / niet-DAEB een feit, de laatste grote stap in de implementatie van de Woningwet. Deze scheiding maakt de kwaliteit van data nog belangrijker. Om de interne beheersing te verstevigen zullen beheersmaatregelen verder geborgd moeten worden in de 1^e-lijns processen. Daarnaast moet uitvoering gegeven gaan worden aan een aantal gegevensgerichte interne controles, om mede op basis daarvan de data kwaliteit te garanderen.

Financiële positie

Risico: Een negatieve invloed van (landelijke) politieke besluiten op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van De Goede Woning.

Kansklasse gemiddeld, impactklasse zeer hoog (> € 250.000)

Maatregelen:

Politieke besluiten hebben in potentie een grote invloed op (de financiële positie van) woningcorporaties. Dit is inherent aan het semi-publieke karakter van onze sector. Wij hebben als individuele corporatie geen invloed op de politieke besluitvorming, maar zijn aangesloten bij Aedes om de belangen van corporaties te behartigen. Het beleid van het nieuwe kabinet krijgt inmiddels vorm, bijvoorbeeld met betrekking tot de huurtoeslag, maar de effecten daarvan blijven nog onzeker.

Op lokaal niveau werken we samen in VSW-verband om invloed uit te oefenen op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Via de gemeentepolitiek proberen we ook het landelijke speelveld te bereiken. In maart 2018 vinden gemeenteraadsverkiezingen plaats. Met de VSW-collega's nodigen we de nieuwe gemeenteraad uit opnieuw kennis te nemen van ons werkveld en te investeren in onze relatie. Het nieuwe college van burgemeester en wethouders zal de concept woonvisie (gereed eind maart) mogelijk nog een eigen kleur willen geven.

9.3 Overige ontwikkelingen en verwachtingen

In 2018 voeren we de renovatie van 72 appartementen aan de Eendenweg uit. Daarnaast investeren we in de nieuwbouw van 20 woningen in de Metaalbuurt (Westenenkerpark). De oplevering van deze woningen verwachten we begin 2020. Daarnaast willen we, na akkoord van de provincie Gelderland, de ontwikkeling van woningen aan de Imkersplaats opstarten.



Kengetallen

10 Kengetallen

Tabel 12: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2013	2014	2015	2016	2017
1. Woningen / woongebouwen	7.927	7.895	7.768	7.747	7.816
2. Garages / parkeerplaatsen	718	721	717	715	711
3. Verzorgingsplaatsen woon-zorgcentra	66	66	66	66	66
4. Overige verhuureenheden	142	143	143	134	155
Totaal	8.853	8.825	8.694	8.662	8.748
Aantal woonwagens	28	28	26	26	26
Aantal standplaatsen	85	85	85	84	84
Aantal werkterreinen	18	18	18	17	17

Tabel 13: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2013	2014	2015	2016	2017
1. Aantal opgeleverd	0	6	48	40	64
2. Aantal gesimplexeerd	-2	-5	-2	0	0
3. Aantal verkocht	-65	-27	-130	-5	-8
4. Aantal gesloopt	0	-12	-56	-70	0
5. Aantal teruggekocht	2	20	23	21	22
6. Overig	-28	-14	-10	-7	-9

Tabel 14: Aantal woningen naar huurprijsklasse

Aantal woningen naar huurprijsklasse	2013	2014	2015	2016	2017
1. Goedkope woningen	787	789	749	692	827
2. Betaalbare woningen	5.157	4.909	4.966	5.066	5.188
3. Dure woningen	1.983	2.197	1.679	1.579	1.418

Tabel 15: Kwaliteit van de woningen

Kwaliteit	2013	2014	2015	2016	2017
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	2.257	2.751	1.783	1.782	2.038
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	453	539	460	381	396
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	548	728	1.007	911	885
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.000	1.267	1.467	1.292	1.281

Tabel 16: Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	2013	2014	2015	2016	2017
1. Mutatiegraad	8,4	10,2	10,7	8,5	9,5
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar (€)	5.904	6.219	6.368	6.548	6.602
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	1,50	1,28	0,76	0,55	0,82

Tabel 17: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2013	2014	2015	2015, herberekend	2016	2017
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	23,2%	35,1%	38,1%	64,4%	66,9%	67,8%
2. Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde*	22,4%	34,0%	37,3%	37,3%	40,1%	38,8%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	3,9%	4,1%	3,9%	4,0%	4,0%	4,1%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	31.800	31.200	29.800	29.800	29.000	28.000
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	1.300	1.949	2.028	2.028	1.811	1.935
6. Bedrijfslasten per woning (€)	1.643	2.033	1.893	1.893	1.968	1.990

* 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 18: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2013	2014	2015	2016	2017
1. Aantal fte (excl. detachering)	85,8	79,7	74,6	73,6	68,5
2. Aantal personeelsleden	97	90	84	82	76
3. Aantal woningen per fte	92,8	98,3	105,1	106,1	115,1



Jaarverslag RvC

11 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

11.1 Persoonlijke inleiding

In de Raad van Commissarissen hebben we in 2017 afscheid genomen van twee collega commissarissen en de werving voor twee nieuwe collega's ter hand genomen. Ook dit jaar is door ons de toezichthoudende rol, de adviserende rol en de werkgeversrol ingevuld. Daarbij zijn we actief in het netwerk in de branche, onder andere via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), de stad en de Stedendriehoek.

Het jaar 2017 heeft zich voor de organisatie gekenmerkt door een forse inspanning om, naast het reguliere werk en het leren werken met het nieuwe primaire systeem, ook te voldoen aan de eisen zoals die gesteld zijn in met name de (herziene) Woningwet. Belangrijk hierin waren het jaarrekeningtraject, de actualisering van het financieel reglement en het treasurystatuut.

De bestuurscontroller was vanaf de 2^e helft van het jaar regelmatig aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en zal in 2018 elke vergadering van de auditcommissie aanwezig zijn. In zijn aanwezigheid hebben we onder andere gesproken over het risicomanagement, het beheersingskader frauderisicomanagement, het jaarplan 2018 van de bestuurscontroller en het interne auditplan 2018. Aanvullend hebben we in aanwezigheid van de accountant gesproken over de managementletter 2016 en jaarrekening 2016, de interimcontrole 2017 en het auditplan 2017.

Ook is uitgebreid gesproken over de update van het ondernemingsplan 2015-2019, het bod 2018, de begroting 2018-2022, het treasury jaarplan en de bestuursrapportages, de prestatieafspraken, de jaarlijkse huurverhoging, de eindrapportage van de opstapregeling, het jaarverslag van de geschillen/klachtencommissie en de reactie van de woonautoriteit op ons scheidingsvoorstel. Middels presentaties door medewerkers zijn we ook geïnformeerd over het woonruimteverdeelsysteem, de benchmark, de transparantietool en de aanpak van de renovatie van de Eendenweg. Daarbij is tevens gesproken over de woningbouwmonitor sociale woningbouw van de gemeente, evenals over de visie van de gemeente op de comfortabele gezinsstad.

Aan het begin van elke vergadering ontvangen we aanvullend op de schriftelijke mededelingen van de bestuurder nog mondeling de actualiteiten. En delen we met elkaar opgedane informatie en kennis uit relevante externe contacten, informatie- of kennisbijeenkomsten.

Een hoogtepunt in 2017 was de oplevering van de Vogelbuurt in Apeldoorn Zuid. Daar was de Raad goed vertegenwoordigd en hebben wij genoten van het opleveringsfeest, de trotse bewoners en betrokken medewerkers van De Goede Woning. Ook de gemeente Apeldoorn heeft grote waardering geuit voor het mooie resultaat. Ander hoogtepunt was de oplevering van de Baar. Een belangrijk project op de hoek van de Metaalbuurt. Ook hier waren De Sleutel en de RvC vertegenwoordigd. De gesprekken met de OR (over het thema vitaliteit) en de huurdersbelangenvereniging De Sleutel waren constructief. Deze hebben bijgedragen tot een goed beeld van het reilen en zeilen van onze corporatie. Tot slot is in 2017 veel aandacht besteed aan de problematiek bij de regeling die bekend staat als Koopgarant.

11.2 Over besturen en toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken. Wij doen dit vanuit het perspectief van de huurder. Uiteindelijk staat de eindgebruiker centraal.

In ons toezicht richten wij ons op het belang voor de huidige en toekomstige huurder, de kwaliteit en continuïteit van de organisatie en de compliance met wet- en regelgeving. We hebben afspraken gemaakt om dit op een verantwoorde wijze vorm te geven. Een belangrijke richtlijn is vastgelegd in het ondernemingsplan, hoofdstuk 'Goed doen'. Hierin zijn de vijf organisatiecompetenties 2015-2019 opgetekend. Die gelden uiteraard ook voor de leden van de RvC. Zo is integriteit stevig verankerd in de genen van de organisatie.

De werkwijze van de RvC ligt vast in het reglement RvC. Daarnaast hebben we een bestuursreglement, dat in samenspraak met de bestuurder is opgesteld. In dit document is de werkwijze van bestuurder samengevat. De Goede Woning werkt op basis van haar ondernemingsplan 2015-2019. Dit ondernemingsplan geeft richting aan de activiteiten per jaar, die vervat zijn in een jaarplan. Vanzelfsprekend komen deze activiteiten terug op de agenda van de raad.

11.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

11.3.1 Toezicht op strategie

De herziene Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Hiermee zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat corporaties zich kunnen concentreren op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit de huurders en de gemeente en daarmee een sterkere lokale verankering. Dit is zichtbaar in de prestatieafspraken die samen met de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente worden gemaakt.

De risico's in de sociale huursector worden beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. Wij hebben in samenspraak met de bestuurder in 2017 onze visie op besturen en toezicht geactualiseerd. Deze hebben we opgesteld in lijn met de Governancecode en besproken en tevens goedgekeurd in onze vergadering op 13 september.

In onze vergadering op 1 november 2017 bespraken we de update van het ondernemingsplan 2015-2019. De doelen ten aanzien van duurzaamheid en betaalbaarheid zijn bijgesteld, ten gunste van de huurders. Als gevolg van de toenemende vraag naar goedkope woningen wordt er meer gerenoveerd en minder overgegaan tot sloop vervangende nieuwbouw dan in 2015 gepland.

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van De Goede Woning zijn besproken bij de prestatieafspraken voor 2017 en 2018. De Goede Woning brengt naast het reguliere jaarverslag voor haar verantwoording aan stakeholders ook een online maatschappelijk jaarverslag uit.

11.3.2 Toezicht op financiële prestaties.

Tijdens de vergaderingen van de auditcommissie nemen we per keer gemiddeld 2 uur de tijd om de financiële stand van zaken grondig te analyseren en de impact van gebeurtenissen en keuzes te doorzien. Zaken worden goed voorbereid gepresenteerd. De bijeenkomst wordt kort schriftelijk samengevat voor de RvC-vergadering volgend op die van de auditcommissie. Op bepaalde agendapunten brengt de auditcommissie advies uit aan de Raad van Commissarissen.

11.3.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Het lid en de voorzitter van de remuneratiecommissie hebben jaarlijks een functioneringsgesprek met de bestuurder. Dit gesprek bereiden we voor aan de hand van een aantal thema's. We bespreken de resultaten, de werkstijl en de werkbelasting. Het gesprek in 2017 was een openhartig gesprek, waarbij we onze complimenten gaven voor de behaalde resultaten in een bijzonder druk jaar. Het verslag van het gesprek is gedeeld met de leden van de RvC.

11.3.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad is tevreden met de huidige werkwijze naar de belanghouders. Ook zijn we content dat alle huurders sinds vorig jaar automatisch lid zijn van de huurdersbelangenvereniging en dat er 16 actieve bewonerscommissies zijn. De RvC voert regelmatig gesprekken met het bestuur van de huurdersbelangenvereniging. Hierbij ligt de focus op huurdersbelangen in het bijzonder, maar spreken we ook op macroniveau over maatschappelijke ontwikkelingen in het algemeen. Ook komen

strategische kwesties, zoals het ondernemingsplan aan bod. Relevante signalen worden altijd teruggekoppeld aan de bestuurder.

Daarnaast spreekt de RvC minimaal twee keer per jaar met de ondernemingsraad. In deze overleggen ligt de nadruk uiteraard op de organisatie. Maar ook in deze gesprekken komen strategische kwesties en maatschappelijke thema's aan bod.

De RvC is aanwezig bij belanghoudersbijeenkomsten, waarbij de leden benaderbaar zijn met een luisterend oor en/of vragende houding. Belangrijk voorbeeld in 2017 was de stakeholdersbijeenkomst van de samenwerkende woningbouwcorporaties in Apeldoorn.

11.4 Samenstelling en functioneren

De raad bestond tot halverwege 2017 uit 5, daarna uit 4 leden. In 2017 hebben we afscheid genomen van twee commissarissen. In de zomer is de heer Marcel Arends afgetreden vanwege het feit dat zijn werk niet meer te combineren was met het RvC-lidmaatschap. Daarnaast eindigde eind 2017 de 2^e zittingstermijn van de heer Ekrem Karharman. Vanaf deze plaats willen wij hen dank zeggen voor de geleverde kennis, kunde en collegialiteit.

Het vertrek van 2 leden was aanleiding om uitgebreid stil te staan bij de verdeling van rollen en taken om in 2017 en verder als raad goed te functioneren. De zelfevaluatie in juli kon wat dat betreft niet op een beter moment plaatsvinden. Input voor deze zelfevaluatie is de GAP analyse van de (in company training) Governance Code, een persoonlijke (karakter) analyse middels het Insights Discovery Model en het visiedocument toezicht. De persoonlijke beoordeling van en tussen de leden van de raad heeft veel bruikbare inzichten opgeleverd.

De RvC heeft ten behoeve van de werving van 2 nieuwe, enthousiaste en energieke, leden haar profielschets verder aangescherpt. Ook hebben we ons introductieprogramma en opleidingsbudget aangescherpt en vastgesteld. We zijn van mening dat we met de beoogde nieuwe commissarissen op volle sterkte zijn voor 2018 en verder.

Wij hebben er voor gekozen deze werving in eigen beheer tot stand te brengen en kunnen nu, vele gesprekken verder, terugkijken op een boeiend wervingsproces met verrassend goede kandidaten. Op het moment van schrijven zijn beide kandidaten voorgedragen voor de fit- en propertest. We verwachten in 2018 de RvC weer compleet te hebben, waarmee we een divers samengestelde raad hebben die vanuit verschillende perspectieven kan adviseren en toezicht houden.

11.5 Bezoldiging

Naam: De heer J.A. Gerritsen (1948)

Functie RvC: voorzitter;

In functie sinds: 29 maart 2016;

Herbenoembaar per: 29 maart 2020;

Vergoeding 2017: € 10.000 (excl. btw);

Relevante hoofdfunctie: Waarnemend burgemeester Aalten van 18 januari tot 22 december 2017;

Relevante nevenfuncties: voorzitter RvT Omroep Gelderland tot maart 2017; voorzitter Vrienden Nationaal Jeugdorkest; voorzitter stichting Het Dorp en stichting Vrienden van het Dorp; Voorzitter stichting Derde Berkelcompagnie;

Relevante cursussen/seminars: Woonruimteverdeling en transparantietool, Governance Code training, VTW Masterclass Risicomanagement;

Behaalde PE punten: 14.

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

Functie RvC: Lid op voordracht ondernemingsraad; Lid selectiecommissie;

Profiel: HRM;

In functie sinds: 28 september 2016;

Herbenoembaar per: 28 september 2020;

Vergoeding 2017: € 7.440 (excl. btw);

Hoofdfunctie: Verandermanager en executive coach sinds 10 oktober 2010;

Relevante nevenfuncties: vice voorzitter RvT Apeldoorns Voortgezet Openbaar Onderwijs, Voorzitter

RvT Foenix kringloop- en re-integratie-bedrijf;

Relevante cursussen/seminars: Woonruimteverdeling en transparantietool, Governance Code,

Nyenrode collegereeks HR Business Partner, VTW Ledencongres;

Behaalde PE punten: 22.

Naam: Mw. L. Keppel (1954)

Functie RvC: Lid; vanaf 13-11-2015 lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Voorzitter Remuneratiecommissie; Voorzitter Selectiecommissie; Lid auditcommissie;

Profiel: Leefbaarheid;

In functie sinds: 4 april 2011;

Herbenoemd per: 4 april 2015;

Aftredend per: 4 april 2019;

Vergoeding 2017: € 9.000 (excl. btw);

Hoofdfunctie: Leidinggevende Riwis GGZ Welzijn en Zorg;

Relevante nevenfuncties: Bestuurslid Stichting 'Present Nederland'; Lid RvT Tear NGO Utrecht.

Relevante cursussen/seminars: Woonruimteverdeling en transparantietool, Governance Code training, VTW masterclass;

Behaalde PE punten: 12.

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

Functie RvC: Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Lid auditcommissie, Voorzitter auditcommissie (04 juli 2017 t/m 9 december 2017);

Profiel: Juridische zaken;

In functie sinds: 9 december 2009;

Herbenoemd per: 9 december 2013;

Aftredend per: 9 december 2017;

Vergoeding 2017: € 8.432 (excl. btw);

Hoofdfunctie: Advocaat;

Relevante nevenfuncties: Lid RvC Veenendaalse Woningstichting vanaf juli 2017;

Relevante cursussen/seminars: Governance Code training;

Behaalde PE punten: 3.

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

Functie RvC: Lid; Voorzitter auditcommissie (vanaf 25-9-2015 tot 1 juli 2017);

Profiel: Financiën en Control;

In functie sinds: 23 september 2014;

Aftredend per: 05 juli 2017;

Vergoeding 2017: € 3.771 (excl. btw);

Hoofdfunctie: CFO Sandd B.V.;

Relevante nevenfuncties: Voorzitter bestuur 'Stichting Koepel Sport, Welzijn en Cultuur';

Relevante cursussen/seminars: Woonruimteverdeling en transparantietool, Governance Code training;

Behaalde PE punten: 4.

Op basis van de verstrekte informatie heeft de RvC vastgesteld dat geen van de leden in 2017 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.

11.6 Vergadering en overleg

Vergader- en besluitenschema 2017:

RvC vergadering 18 januari 2017

Extra bijeenkomst in verband met toelichting op Koopgarantdossier. Geen besluiten.

RvC vergadering 15 februari 2017

Themabijeenkomst over Woonruimteverdeling, stand van zaken Koopgarant en de Transparantietool. Geen besluiten.

Besluitenlijst RvC vergadering 29 maart 2017

1. Vaststelling verslag RvC d.d. 9 december 2016;
2. Vaststelling verslag RvC d.d. 18 januari 2017;
3. Vaststelling verslag RvC d.d. 15 februari 2017.

RvC vergadering 7 juni 2017

Opleidingsbijeenkomst met als thema Governance. Geen besluiten.

Besluitenlijst RvC vergadering 22 juni 2017

1. Een akkoord op de voorgestelde werkwijze (mandatering) voor goedkeuring jaarstukken 2016;
2. Goedkeuring verslag RvC d.d. 29 maart 2017;
3. Goedkeuring grondaankoop Ugchelen.

Besluitenlijst RvC vergadering 13 september 2017

1. Goedkeuring verslag RvC d.d. 22 juni 2017;
2. Herbekrachtiging jaarrekening 2016;
3. Goedkeuring van de geactualiseerde versie van het financieel reglement;
4. Goedkeuring aangepaste notitie visie toezicht en besturen;
5. Goedkeuring voorstel opleidingen RvC;
6. Profielen vacatures. De voorzitter van de selectiecommissie wordt gemandateerd om de wijzigingen door te voeren;
7. Goedkeuring proces werving/selectie.

Besluitenlijst RvC vergadering 1 november 2017

1. Goedkeuring verslag RvC d.d. 13 september 2017;
2. Akkoord met voorgestelde aanpassingen Financieel reglement;
3. Akkoord op definitieve Prestatieafspraken 2018.

Besluitenlijst RvC vergadering 1 december 2017

1. Vooruitlopend op de goedkeuring van het treasury jaarplan verleent de RvC haar goedkeuring om het proces voor herfinanciering per december 2017 en februari 2018 op te starten (beide leningen voor € 5 miljoen);
2. Goedkeuring nieuw vergaderschema RvC en AC 2018;
3. Goedkeuring verslag RvC d.d. 1 november 2017;
4. Goedkeuring Jaarplan, begroting en meerjarenprognose 2018 - 2022.

Besluitenlijst RvC vergadering 13 december 2017

1. Goedkeuring concept Auditplan 2017 & Managementletter 2017;
2. Akkoord met de notitie 'Faciliteiten De Goede Woning t.b.v. RvC' (N.17-051);
3. Goedkeuring verslag RvC d.d. 1 december 2017 (V.17-054);
4. Goedkeuring op het document Beheersingskader frauderisico;
5. Goedkeuring Jaarplan 2018 bestuurscontroller & Interne audit jaarplan 2018;
6. Goedkeuring actualisatie Treasurystatuut n.a.v. Veegwet;
7. Goedkeuring Treasuryjaarplan 2018.

Overige overleggen

1. Overleg met huurders(vertegenwoordiging) voor- en najaar 2017;
2. Overleg OR: 3 maart en 24 november.

11.7 Tot slot

Aan het eind van dit verslag willen wij graag het bestuur, het management en alle medewerkers van De Goede Woning bedanken voor hun inzet en bereikte resultaten.

Mede door toetreding van twee nieuwe commissarissen wordt 2018 voor onze raad een uitdagend jaar. In 2018 zal meer nadruk komen te liggen op duurzaamheid en op de volkshuisvestelijke taak.

Onze corporatie vervult een belangrijke maatschappelijke rol. In goede afstemming met de gemeente Apeldoorn, de collega-corporaties en alle andere stakeholders wordt hier inhoud aan gegeven. Centraal staat daarbij de huurder, die is aangewezen op de sociale huursector.

Voornemens 2018.

De raad stelt zich ten doel per vergadering helder te formuleren hoe de besluitvorming tot stand komt, welke afwegingen er gemaakt zijn en door wie. Zo worden we als RvC navolgbaar. Niet alleen in wat we doen, maar vooral ook hoe we zaken tot stand brengen. Daarbij willen we werken aan de doorontwikkeling van onze verslaglegging.

Apeldoorn, 22 juni 2018

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Dhr. J.A. Gerritsen

Mw. J.C. van den Brink

Dhr. A.E. van der Horst

Mw. L. Keppel

Mw. E.G. Pieters



Onderhoud aan complexen

Bijlage 1 Overzicht onderhoud aan complexen

Cluster-nummer	Clusternaam	Aantal woningen	Werkzaamheden
C0031	Daalakker	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0061	Salland	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0081	Sprengendorp	141	Vervangen houten schuren
C0141	Vogelplein	200	Schilder- en reinigingswerk
C0171	Van Brederodorp II	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0191	Ganzenweg	62	Energetische maatregelen. Afronding werkzaamheden 2016
		1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0201	Beethovenlaan	26	Herstellen gebreken dakpannen, goten en hemelwater-afvoeren. 50% in 2018
		52	Schilder- en reinigingswerk
		1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
		52	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels en schoorstenen
C0231	De Hegge	7	Schilder- en reinigingswerk
		1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0241	Adelaarslaan	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0251	Diepenbrocklaan	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0281	Mendelssohnlaan	38	Energetische maatregelen
		18	Verbeteren keuken/douche/toilet
		13	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0291	Schilderskwartier	9	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0296	Schilderskwartier	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0301	Eksterweg	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0311	Fabianusstraat	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0341	Bachlaan	102	Schilder- en reinigingswerk
		102	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C0346	Bachlaan	32	Schilder- en reinigingswerk
		32	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C0352	Sprengenparklaan	144	Luifel constructie beton, herstellen lekkages aansluiting metselwerk
		15	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0371	Fabianusstraat	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0431	Debussylaan	22	Coating betonvloer balkon herstellen
		22	Energetische maatregelen
		22	Herstellen gebreken goten en hemelwaterafvoeren
		22	Schilder- en reinigingswerk
		14	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0452	Staalweg	184	Coating betonvloer herstellen
		184	Schilder- en reinigingswerk
		34	Verbeteren keuken/douche/toilet
		22	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0461	Staatsliedenkwartier	67	Schilder- en reinigingswerk
		67	Vervangen asbesthoudende golfplaten bergingen
		2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
		67	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels, tuinmuren en stoepen
C0462	Staatsliedenkwartier	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0491	Orden	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur

Cluster-nummer	Clusternaam	Aantal woningen	Werkzaamheden
C0492	Orden	132	Binnen schilderwerk
		132	Coating betonvloer herstellen
		4	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0493	Orden	52	Binnen schilderwerk
		52	Coating betonvloer herstellen
		52	Preventief onderhoud liftinstallatie
C0531	Caspar Fagelstraat	24	Schilder- en reinigingswerk
		24	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C0532	Caspar Fagelstraat	4	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0545	Eburonenstraat	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0552	1e Wormenseweg	192	Aanpassingen collectieve CV ketels
C0561	Spitsbergen	111	Herstellen gebreken goten
		111	Schilder- en reinigingswerk
		47	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
		111	Vervangen enkel glas door isolatieglas
		111	Vervangen entredeuren
C0564	Spitsbergen	120	Plaatsen warmtemeters collectief verwarmingssysteem
		120	Vervangen collectieve CV ketel
C0571	Zevenhuizen I	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0605	Pieter de Hoochlaan	35	Schilder- en reinigingswerk
		35	Vervangen asbesthoudende overstekken
		1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0625	Marsweg	8	Schilder- en reinigingswerk
C0635	Haringvliet	10	Schilder- en reinigingswerk
C0661	Keienbergweg	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0681	Bogaardslaan	9	Verbeteren keuken/douche/toilet
		18	Vervangen asbesthoudende golfplaten bergingen
C0686	Bogaardslaan	3	Verbeteren keuken/douche/toilet
C0691	Jan van Houtumlaan	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0752	De Maten II	18	Saneren asbest dakopbouwen
C0753	De Maten II	333	Preventief onderhoud liftinstallatie.
		333	Saneren asbest dakopbouwen
C0801	Burgersveld I	44	Verbeteren keuken/douche/toilet
C0825	Schoutenveld	24	Schilder- en reinigingswerk
		3	Verbeteren keuken/douche/toilet
C0835	Burgersveld II	7	Verbeteren keuken/douche/toilet
C0862	Eekschillersdreef	76	Coating betonvloer herstellen.
		76	Herstellen bitumen dakbedekking
C0863	Eekschillersdreef	40	Coating betonvloer herstellen.
		40	Herstellen bitumen dakbedekking
C0871	Looiersdreef	27	Schilder- en reinigingswerk
C0881	Doddendaal	41	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0891	Landenbuurt	18	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0921	Kruisvoorde	24	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C0932	Asselsestraat	10	Verbeteren keuken/douche/toilet
C1005	Schapendoesweg	23	Energetische maatregelen.
		23	Schilder- en reinigingswerk
		22	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
		23	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C1015	Bouwhof Noord	2	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C1041	Batenburg II	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur

Cluster-nummer	Clusternaam	Aantal woningen	Werkzaamheden
C1055	De Cloese	27	Schilder- en reinigingswerk
C1103	Wilhelmina Druckerstraat	33	Preventief onderhoud liftinstallatie
		3	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur
C1143	Wilhelmina Druckerstraat II	38	Binnen schilderwerk
		38	Coating betonvloer herstellen
		38	Herstellen kunststof dakbedekking
		38	Preventief onderhoud liftinstallatie
		38	Schilder- en reinigingswerk
C1183	Matenhoeve	20	Preventief onderhoud liftinstallatie
C1192	Wilhelmina Druckerstraat IV	46	Herstellen gebreken gemetselde tuinmuren
C1297	Top Naeffstraat	26	Herstellen kunststof dakbedekking
		26	Preventief onderhoud liftinstallatie
C1301	Ooievaarlaan	8	Schilder- en reinigingswerk
		8	Vervangen isolatieglas
		1	Vervangen keukenblokken
C1305	Ooievaarlaan	12	Schilder- en reinigingswerk
		12	Vervangen isolatieglas
		4	Vervangen keukenblokken
C1394	Loudonstaete	22	Herstellen gebreken tegelbestrating
		22	Preventief onderhoud liftinstallatie
C1404	Vesta	21	Vervangen keukenblokken
C1413	Hof van Orden	120	Vervangen centrale entreeduren
		120	Vervangen collectieve C.V.-ketel
C1423	Ordenne	28	Herstellen gebreken gevelbekleding hout
		28	Schilder- en reinigingswerk
		21	Vervangen keukenblokken
		28	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C1443	Het Kasteel	26	Coating betonvloer herstellen
		26	Schilder- en reinigingswerk
		26	Vervangen ondeugdelijk voegwerk gemetselde gevels
C1474	Talma Borgh	103	Preventief onderhoud liftinstallatie
C1501	Kruidenveld	22	Vervangen keukenblokken
C1507	Kruidenveld	4	Vervangen keukenblokken
C1555	Roodborstweg	9	Schilder- en reinigingswerk
C1564	Mandala/ Sportlaan	125	Vervangen rookmelders appartementen
C1991	Pinksterbloem	1	Vervangen C.V.-ketel combi HR op basis van levensduur



Jaarrekening

12 Jaarrekening

12.1 Balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31.12.2017 €	31.12.2016 €
<i>Actief</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1		
	1.1	772.542.874	788.275.890
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	67.275.786	43.248.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	61.466.358	62.408.433
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	<u>755.421</u>	<u>3.146.935</u>
		902.040.439	897.080.021
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2		
	2.1	<u>2.704.757</u>	<u>2.907.857</u>
		2.704.757	2.907.857
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3		
	3.1	1.070	1.070
Latente belastingvordering(en)	3.2	22.502.768	26.505.671
Leningen u/g	3.3	<u>115.141</u>	<u>134.531</u>
		22.618.979	26.641.272
Som der vaste activa		927.364.175	926.629.150
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4		
	4.1	1.622.343	626.663
Overige voorraden	4.2	<u>94.065</u>	<u>143.379</u>
		1.716.408	770.042
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5		
	5.1	453.796	601.423
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	155.532	91.923
Overige vorderingen	5.3	208.553	143.461
Overlopende activa	5.4	<u>717.712</u>	<u>165.607</u>
		1.535.593	1.002.414
Liquide middelen	6	3.209.149	1.555.728
Som der vlottende activa		6.461.150	3.328.184
Totaal activa		<u><u>933.825.325</u></u>	<u><u>929.957.334</u></u>

	Toe- lichting	31.12.2017 €	31.12.2016 €
<i>Passief</i>			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	233.969.990	244.216.302
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	58.538	58.538
Overige reserves	7.3	388.472.018	329.174.665
Onverdeeld resultaat	7.4	<u>10.878.874</u>	<u>49.051.041</u>
		633.379.420	622.500.546
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	207.572.303	204.833.484
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	60.553.130	62.492.161
Overige schulden	9.3	<u>25.694</u>	<u>25.694</u>
		268.151.127	267.351.339
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	22.261.181	28.616.049
Schulden aan leveranciers	10.2	2.136.325	2.410.669
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.140.643	1.324.554
Overige schulden	10.4	515.520	485.214
Overlopende passiva	10.5	<u>6.241.109</u>	<u>7.268.963</u>
		32.294.778	40.105.449
Totaal passiva		<u><u>933.825.325</u></u>	<u><u>929.957.334</u></u>

12.2 Winst- en verliesrekening over 2017

Functioneel model	Toe- lichting	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten	11	52.671.920	51.933.859
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.945.176	2.007.138
Lasten servicecontracten	12.2	-1.885.906	-2.241.739
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.740.519	-3.843.599
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.984.214	-12.801.757
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-7.400.372	-6.818.247
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.606.085	28.235.655
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.687.850	4.441.317
Toegerekende organisatiekosten		-668.924	-271.634
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.551.620	-3.519.153
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	467.306	651.150
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-427.817	-5.837.731
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-2.474.771	32.564.972
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	738.568	2.151.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.4	130.000	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.034.020	28.878.452
Opbrengsten overige activiteiten		4.443	4.000
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	18	4.443	4.000
Overige organisatiekosten	22	-1.337.684	-1.196.592
Leefbaarheid	23	-805.246	-929.647
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen		-	364.858
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		52.843	52.254
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.071.950	-10.527.606
Saldo financiële baten en lasten	24	-10.019.107	-10.110.494
Resultaat voor belastingen		14.881.777	45.532.524
Belastingen	25	-4.002.903	3.518.517
Resultaat na belastingen		10.878.874	49.051.041

12.3 Kasstroomoverzicht 2017

(Volgens de directe methode)

	2017	2016
	€	€
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen	50.516.504	49.193.008
Onzelfstandig wooneenheden	185.440	195.391
Intramuraal	1.486.656	1.417.659
Maatschappelijk onroerend goed	244.139	309.618
Bedrijfsmatig onroerend goed	357.666	324.946
Parkeervoorzieningen	112.031	192.378
Vergoedingen	2.075.379	2.300.989
Overige bedrijfsontvangsten	55.376	115.001
Renteontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>55.033.191</i>	<i>54.048.990</i>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	3.783.966	3.829.970
Sociale lasten	611.270	654.469
Pensioenlasten	803.126	814.065
Onderhoudsuitgaven	9.838.351	11.133.120
Overige bedrijfsuitgaven	8.919.679	7.299.631
Rente-uitgaven	10.097.270	10.911.944
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	41.385	41.633
Verhuurdersheffing	5.190.999	4.703.011
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	279.736	309.232
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>39.565.782</i>	<i>39.697.075</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.467.409	14.351.915
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	3.687.853	4.634.458
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>3.687.853</i>	<i>4.634.458</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	5.509.212	5.583.052
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	2.152.641	1.394.996
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	5.467.095	2.856.050
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	1.139.560
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	71.094	652.302
Aankoop grond	386.751	-
Investeringskosten overig	352.267	1.287.628
Externe kosten bij verkoop	54.983	93.318
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>13.994.043</i>	<i>13.006.906</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	57.109	192.669
Ontvangsten overig	51.142	379.454
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>108.251</i>	<i>572.123</i>
Kasstroom uit (des) investeringen	-10.197.939	-7.800.325

	2017 €	2016 €
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	15.000.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-28.616.049</u>	<u>-25.492.517</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.616.049	-10.492.517
Mutatie geldmiddelen	<u>1.653.421</u>	<u>-3.940.927</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.555.728	5.496.655
Liquide middelen per 31 december	3.209.149	1.555.728

12.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening van De Goede Woning is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). In de Woningwet 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 waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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 feitelijke vestigingsplaats is Sleutelbloemstraat 26 te 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.

Oordelen en 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.

Stelselwijzigingen

In het boekjaar 2017 hebben twee stelselwijzigingen plaatsgevonden. De eerste stelselwijziging betreft de presentatie van het vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'Materiële vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'Vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en eigen vermogen.

De tweede stelselwijziging betreft presentatiewijzigingen in het functionele model van de winst- en verliesrekening op basis van de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- De verhuurderheffing is verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit in plaats van onder de lasten verhuur- en beheer activiteiten;
- Een aantal uitgaven zoals kosten huurdersvereniging, communicatie onderhoudsprojecten en overige personeelskosten die vorig jaar via overhead waren verdeeld over de kostencomponenten binnen het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn 2017 direct toegerekend aan de desbetreffende activiteiten;
- Een aantal algemene bedrijfskosten zoals accountantskosten, advieskosten en kosten control / verslaggeving, bestuur en RvC zijn verantwoord onder overige organisatiekosten in plaats van in 2016 als overhead verdeeld over de kostencomponenten binnen het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en eigen vermogen.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de parameters als gevolg van marktontwikkelingen, verkoopbelemmerende bepalingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, de rekenmethodiek als gevolg van het geactualiseerde Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en mutaties in het bezit. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde onder 1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie.

Foutherstel

Bij het opmaken van de jaarrekening 2017 is geconstateerd dat in de jaarrekening 2016 een aantal posten onjuist zijn verantwoord. Er is geen sprake van een materiële fout. In lijn met RJ 150.203 wordt het herstel verwerkt in de jaarrekening 2017.

In deze paragraaf wordt het foutherstel toegelicht. Aan het eind van de paragraaf wordt een overzicht gegeven van het effect van de fouten.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Bij het opmaken van de jaarrekening 2017 is geconstateerd dat de toegepaste classificaties voor het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening 2016 niet altijd juist waren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door parkeerplaatsen die op basis van het huurcontract gekoppeld zijn aan een woning. Bij de bepaling van de juiste classificatie is de huurprijs op ingangsdatum van het huurcontract van de woning en de parkeerplaats gezamenlijk leidend. In de jaarrekening 2016 zijn deze in een aantal gevallen afzonderlijk beoordeeld en daarmee onjuist geclassificeerd.

Daarnaast is geconstateerd dat een aantal eenheden reeds voor langere tijd door de eigen organisatie gebruikt worden. Deze zijn in de jaarrekening 2016 ten onrechte gepresenteerd en gewaardeerd onder vastgoed in exploitatie. Met ingang van de jaarrekening 2017 worden deze gepresenteerd en gewaardeerd onder "Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie".

Ook is geconstateerd dat een deel van ons bedrijfsmatig onroerend goed in de jaarrekening 2016 ten onrechte op nihil is gewaardeerd.

Herwaarderingsreserve

Geconstateerd is dat in de jaarrekening 2016 de herwaarderingsreserve niet op een juiste wijze is bepaald. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is abusievelijk geen rekening gehouden met eenheden binnen een waarderingscomplex waarbij de boekwaarde op basis van historische kostprijs hoger is dan de boekwaarde op basis van marktwaarde. Hierdoor is de herwaarderingsreserve te hoog verantwoord in de jaarrekening 2016.

Overige reserves

Als gevolg van de voorgaande constatering zijn de overige reserves in de jaarrekening 2016 te laag verantwoord.

Overzicht geconstateerde fouten in de jaarrekening 2016

In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de geconstateerde fouten in de jaarrekening 2016 en de impact die de geconstateerde fout heeft op de diverse posten in de jaarrekening.

Tabel 19: Fouten in jaarrekening 2016

Jaarrekening post	Jaarrekening 2016	Juiste waardering	Fout
DAEB-vastgoed in exploitatie	788.275.896	786.202.949	-2.072.947
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	43.248.763	46.368.722	3.119.959
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.907.857	3.022.855	114.998
Herwaarderingsreserve	244.216.302	238.512.700	-5.703.602
Overige reserves	329.174.666	334.807.937	5.633.271
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-269.865	-274.306	-4.441
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	32.564.972	33.801.754	1.236.782

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva".

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële 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.

Hedge-accounting

De Goede Woning past ultimo 2017 geen hedge-accounting toe.

12.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Op 17 oktober 2017 hebben wij goedkeuring ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties op ons definitief scheidingsvoorstel. Hierin hebben wij 169 woningen opgenomen die worden overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie in 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

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').

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.

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.

1.3 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.

1.4 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.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Activering vindt plaats vanaf een minimale aanschafwaarde van € 454 (fiscale ondergrens).

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

3. Financiële vaste activa

3.1 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.

3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (3,075%) bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente voor langlopende leningen (4,1%) onder aftrek van belasting op basis van het geldende belastingtarief (25,0%). De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie.

Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

3.3 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. Daarnaast betreft vastgoed bestemd voor verkoop grondposities. 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 het vastgoed. 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.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. Voor vastgoed verkocht onder voorwaarden dat wordt teruggekocht ten behoeve van de verkoop wordt de verkrijgingsprijs bepaald op basis van de terugkoopwaarde (zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting zoals bedoeld in de Koopgarantbepalingen).

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De laatste inventarisatie is ultimo 2017 uitgevoerd.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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

7.1 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.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de

pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor De Goede Woning en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer De Goede Woning beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan De Goede Woning, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2017 (en 2016) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2017 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW circa 113% (ultimo 2016 104%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125%. 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.

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. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 2,8%. 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;
- verhuurderheffing.

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 materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek die is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

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 lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek die 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 over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 2017 is opnieuw een uitgebreide inventarisatie gemaakt van de uren inzet op de activiteiten. 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. Daarnaast wordt bij de toerekening aan de diverse activiteiten gebruik gemaakt van de handleiding "toepassen functionele indeling winst en verliesrekening bij corporaties" die door de Autoriteit woningcorporaties in 2017 is gepubliceerd. Voor een goede vergelijking zijn de vergelijkende cijfers van 2016 hierop aangepast.

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.

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 2017

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	680.001.038	67.392.681	747.393.719
Cumulatieve herwaarderingen	217.910.444	4.189.762	222.100.206
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-109.635.592	-28.333.680	-137.969.272
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>788.275.890</u>	<u>43.248.763</u>	<u>831.524.653</u>
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	727.251	-	727.251
Investerings – oplevering nieuwbouw	7.750.559	-	7.750.559
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.866.056	-	1.866.056
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-712.492	-531.074	-1.243.566
Overboekingen naar voorraden	-779.484	-138.999	-918.483
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.586.962	-	2.586.962
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-23.327.875	23.327.875	-
Aanpassing marktwaarde	-3.843.999	1.369.221	-2.474.778
Totaal mutaties 2017	<u>-15.733.022</u>	<u>24.027.023</u>	<u>8.294.001</u>
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	662.235.712	96.312.112	758.547.824
Cumulatieve herwaarderingen	199.966.140	10.320.198	210.286.338
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-89.658.978	-39.356.524	-129.015.502
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>772.542.874</u>	<u>67.275.786</u>	<u>839.818.660</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 210.286.338. Deze heeft voor € 199.966.140 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 10.320.198 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.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed is in 2017 met € 15,7 miljoen gedaald. Deze daling is het gevolg van voorraadmutaties (+ € 11,0 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 8,5 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens, waaronder herclassificaties (- € 16,0 miljoen) en wijzigingen in de waarderingsparameters (- € 2,2 miljoen).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is in 2017 met € 24,0 miljoen gestegen. Deze stijging is het gevolg van voorraadmutaties (+ € 0,7 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 0,2 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens, waaronder herclassificaties (+ € 23,6 miljoen) en wijzigingen in de waarderingsparameters (- € 0,1 miljoen).

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

Tabel 20: Disconteringsvoet bij de marktwaardeberekening per ultimo 2017

Type vastgoed	disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,06%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,84%
Parkeergelegenheden	6,40%
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;
- Voor het BOG in het complex Dok Zuid is een disconteringsvoet van 11,0% gehanteerd omdat dit beter aansluit op het risicoprofiel van dit vastgoed.

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 21: Complexindeling

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Apeldoorn 7311 – 7316	Eengezinswoning	< 1930
Apeldoorn 7321 – 7323	Meergezinswoning	1930 – 1949
Apeldoorn 7325 – 7329	Studentenheid	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 22: Parameters bij de marktwaardeberekening per ultimo 2017

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%	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)	0,1483%	0,1483%	0,1483%	0,1483%	0,1483%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)*	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde zelfstandige woongelegenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde onzelfstandige woongelegenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

*Het percentage verhuurderheffing van de WOZ bedraagt met ingang van 2023 0,567%.

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
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)	0,4088%	0,4088%	0,4088%	0,4088%	0,4088%
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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

Vervolg parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
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%

Wanneer de huursom van bijzonder vastgoed voor de DAEB-tak of niet-DAEB-tak afzonderlijk meer dan 5% van het totaal bedraagt is het verplicht dit vastgoed te taxeren. Bij De Goede Woning geldt deze verplichting alleen voor het bijzondere niet-DAEB-bezit. Dit betekent dat tenminste eens in de drie jaar deze onroerende zaken in exploitatie worden 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 in ieder geval een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Voor het jaar 2017 is het volledige niet-DAEB-vastgoed getaxeerd. In het taxatierapport en het taxatiedossier zijn de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd. Deze zijn in het bezit van De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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 hypothecair 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 7.922 (2016: 7.838) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 947 (2016: 520) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1,128 miljard (2016: € 1,055 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 het vastgoed 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. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van De Goede Woning en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 348,5 miljoen (31.12.2016: € 384,7 miljoen). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 48,3 miljoen (31.12.2016: € 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 doorexplotatie van het vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed.

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 2017 zijn vanaf het zesde jaar de parameters gehanteerd zoals door het WSW voorgeschreven. Voor de eerste vijf jaar zijn de economische parameters uit de meerjarenbegroting 2018-2022 gehanteerd.

Bij de bedrijfswaardeberekening per ultimo 2017 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Overige bedrijfswaardeparameters 2017

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

Tabel 23: Economische parameters bij de bedrijfswaardeberekening per ultimo 2017

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,40	0,90	1,10	1,20	1,40	1,40	2,00
Looninflatie	1,70	1,50	1,70	1,80	1,90	2,10	2,50
Onderhoudsindex	2,50	2,50	1,20	1,50	1,80	2,00	2,50
Marktindex	7,20	7,00	4,90	3,80	2,60	2,20	2,00
Reguliere huurverhoging	1,40	0,90	1,10	1,20	1,40	1,40	2,00

Verkoopopbrengsten

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.

Tabel 24: Ingerekende verkopen in bedrijfswaarde ultimo 2017

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	9	8	9	8	7
Opbrengstwaarde	1.033.283	900.761	1.507.957	1.219.027	1.254.556
Oorspronkelijke boekwaarde	672.801	570.697	1.821.870	927.885	1.337.201

Exploitatielasten

Uitgangspunt bij de bedrijfswaarde berekening ultimo 2017 zijn de begrote variabele lasten 2018, uitgedrukt in een normbedrag per woning, de meerjarenonderhoudsbegroting voor planmatig onderhoud en een norm voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud.

In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing voor alle jaren ingerekend. Voor de jaren na 2023 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.

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.

Levensduur

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.

Restwaarde

Deze restwaarde wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van De Goede Woning. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Ontwikkeling bedrijfswaarde

De ontwikkeling van de bedrijfswaarde in 2017 van de gehele portefeuille wordt positief beïnvloed door het effect van een jaar opschuiven (€ 22,1 miljoen), aankoop en ingebruikname nieuwbouw (€ 7,7 miljoen) en lagere onderhoudskosten (€ 9,0 miljoen). Hier tegenover staat een negatieve waarde ontwikkeling door de vrijval van kasstromen (€ 21,4 miljoen), verkoop (€ 1,4 miljoen), overige voorraadmutaties (€ 0,6 miljoen), wijziging van economische parameters (€ 13,1 miljoen), huur (€ 9,9 miljoen), hogere overige bedrijfsuitgaven (€ 6,7 miljoen) en hogere verhuurderheffing (€ 4,1 miljoen).

1.3 en 1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2017		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.069.556	3.146.935
Cumulatieve herwaarderingen	1.338.877	-
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>62.408.433</u>	<u>3.146.935</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	-	5.824.045
Opleveringen	-	-7.750.559
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.586.962	-
Herclassificatie naar voorraden	-1.412.524	-40.000
Herwaarderingen	3.057.411	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-425.000
Totaal mutaties 2017	<u>-942.075</u>	<u>-2.391.514</u>

31 december 2017

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	57.070.070	755.421
Cumulatieve herwaarderingen	4.396.288	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>61.466.358</u>	<u>755.421</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2017 Koopgarant	2016 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	460	489
Terugkopen boekjaar	<u>33</u>	<u>29</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>427</u>	<u>460</u>

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.

*2. Materiële vaste activa**2.1 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 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.541.813
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-1.633.956</u>
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>2.907.857</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	353.459
Desinvesterings volledig afgeschreven activa	-556.547
Afschrijvingen	-556.559
Afschrijvingen volledig afgeschreven activa	<u>556.547</u>
Totaal mutaties 2017	<u>203.100</u>
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.338.725
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-1.633.968</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>2.704.757</u>

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 € 1.473.000.

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari respectievelijk 31 december	1.070	1.070

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).

3.2 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 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed gelabeld voor verkoop € 389.000, de latentie als gevolg van het afschrijvingspotentieel € 5,2 miljoen, de latentie op de onroerende en roerende zaken ten dienste van € 258.000 en op de leningen € 437.000.

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

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.450.488	7.203.774
Afloop	-916.754	-1.127.384
Verkopen	-24.241	-36.550
Overige mutaties	756.856	410.648
Boekwaarde per 31 december	6.266.349	6.450.488

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

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	20.055.183	15.783.380
Mutaties	-3.818.763	4.271.803
Boekwaarde per 31 december	<u>16.236.419</u>	<u>20.055.183</u>
Totaal belastinglatenties	<u>22.502.768</u>	<u>26.505.671</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4,0 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 66,8 miljoen (2016: € 68,5 miljoen). Voor een bedrag van € 41,7 miljoen (2016: € 38,3 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.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 3,40 jaar.

3.3 Leningen u/g

Starters renteregeling

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	171.758	225.995
Verrekening i.v.m. vervroegde aflossing	-51.142	-
Kwijtschelding in verband met onvoldoende overwaarde	-5.475	-54.237
	<u>115.141</u>	<u>171.758</u>
Aflossingen komend boekjaar	-	-37.227
Stand per 31 december	<u>115.141</u>	<u>134.531</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 2017 en 2016 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

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	626.663	1.706.605
Verkopen	-1.505.327	-2.518.125
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	918.483	450.397
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.412.524	987.786
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.000	-
Terugname waardeverminderingen	130.000	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.622.343</u>	<u>626.663</u>
31 december		
Koopwoningen bestaand bezit	918.483	517.934
Koopgarant teruggekocht	533.860	108.729
Grondposities	170.000	-
	<u>1.622.343</u>	<u>626.663</u>

In totaal zijn er per ultimo 2017 7 (2016: 7) koopwoningen bestaand bezit en 5 (2016: 1) teruggekochte Koopgarant woning(en) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 12 woningen (7 bestaand bezit en 5 teruggekochte Koopgarant woningen) met een boekwaarde van € 1.452.343 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 2.042.355.

In totaal zijn er per ultimo 2017 2 (2016: nihil) grondposities verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat beide grondposities met een verkrijgingsprijs van € 1.336.851 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 415.000.

De verkrijgingsprijs van de voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 1.296.851 (2016: nihil). Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 130.000 (2016: nihil) van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is aangemerkt voor verkoop. Deze voorraden waren eerder afgewaardeerd tot nihil.

4.2 Overige voorraden

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 31 december	<u>94.065</u>	<u>143.379</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Huurdebiteuren	653.976	831.423
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-200.000	-230.000
Boekwaarde per 31 december	<u>453.976</u>	<u>601.423</u>

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2017 is 1,3% van de nettojaarhuur (2016: 1,6%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	230.000	230.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	172.049	227.610
Afgeboekte oninbare posten	-202.049	-227.610
Boekwaarde per 31 december	<u>200.000</u>	<u>230.000</u>

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
	€	€
Omzetbelasting	89.999	26.391
Pensioenen	65.533	65.532
Totaal belastingen en premies per 31 december	<u>155.532</u>	<u>91.923</u>

5.3 Overige vorderingen

	2017	2016
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	8.172	-
Stichting B.W.S.A.	146.734	87.087
Te ontvangen aflossingen Startersrenteregeling	-	37.227
Vaanster	17.096	7.465
Diversen	36.551	11.682
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>208.553</u>	<u>143.461</u>

5.4 Overlopende activa

	2017	2016
	€	€
Te fiatteren facturen	-	163.500
Vooruitbetaalde kosten	211.259	-
Nog te transporteren terugkopen	503.554	-
Overig	2.899	2.107
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>717.712</u>	<u>165.607</u>

6. Liquide middelen

	2017	2016
	€	€
Kas	17	17
BNG	3.150.727	1.476.302
Overige banken	58.405	79.409
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>3.209.149</u>	<u>1.555.728</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 2017 € 4 miljoen (2016: € 4 miljoen) (rekening-courant krediet). Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

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	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	217.910.444	4.189.762	22.116.096	244.216.302
Realisatie uit hoofde van verkoop	-192.887	-	-	-192.887
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	21.322.942	1.595.920	3.220.196	26.139.058
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-34.081.826	-312.583	-	-34.394.409
Herclassificaties Niet-DAEB	-4.859.837	-	-	-4.859.837
Herclassificaties DAEB	-	4.859.837	-	4.859.837
Overige mutaties	-132.696	-12.738	-1.652.640	-1.798.074
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>199.966.140</u>	<u>10.320.198</u>	<u>23.683.652</u>	<u>233.969.990</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.

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

	2017 €	2016 €
Stand per 1 januari respectievelijk 31 december	<u>58.538</u>	<u>58.538</u>

7.3 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2017 €	2016 €
Stand per 1 januari	329.174.665	357.721.125
Winstverdeling vorig boekjaar	49.051.041	-2.709.361
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	10.246.312	-25.837.099
Stand per 31 december	<u>388.472.018</u>	<u>329.174.665</u>

7.4 Onverdeeld resultaat

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2017 €	2016 €
Stand per 1 januari	49.051.041	-2.709.361
Resultaatverdeling	-49.051.041	2.709.361
Resultaat boekjaar	<u>10.878.874</u>	<u>49.051.041</u>
Stand per 31 december	<u>10.878.874</u>	<u>49.051.041</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 10.878.874 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 14 juli 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen hebben op balansdatum een waarde van € 229,8 miljoen (2016: € 233,4 miljoen). Hiervan is € 22,3 miljoen aflosbaar in 2018. Van de € 229,8 miljoen heeft € 107,6 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar (2016: € 107,9 miljoen).

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

	2017 €	2016 €
Boekwaarde per 1 januari	233.449.533	243.942.052
Bij: nieuwe leningen	25.000.000	15.000.000
Af: aflossingen	-28.616.049	-25.492.519
Boekwaarde per 31 december	<u>229.833.484</u>	<u>233.449.533</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-22.261.181	-28.616.049
Langlopend deel per 31 december	<u>207.572.303</u>	<u>204.833.484</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>281.906.016</u>	<u>298.176.426</u>

Marktwaaarde

De marktwaaarde 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 2017 circa 4,1% (2016: 4,0%). Inclusief de betaalde rechten op de renteswaps is de gemiddelde rentelast over 2017 circa 4,4% (2016: 4,7%).

Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft De Goede Woning een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8,8 miljoen (2016: € 9,0 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages		€	Resterende looptijd		€
1% - 2%	40.000.000		< 1 jaar (kortlopend)	22.261.181	
3% - 4%	16.500.000		van 1 tot 5 jaar	100.015.001	
4% - 5%	157.393.172		van 5 tot 10 jaar	40.890.515	
5% - 6%	15.940.312		van 10 tot 15 jaar	6.666.787	
			van 15 tot 20 jaar	10.000.000	
			> 20 jaar	50.000.000	
Totaal	229.833.484		Totaal	229.833.484	

Voor de gehele leningportefeuille geldt dat er geen tussentijdse renteherzieningsmomenten zijn.

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:

	2017	2016
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	63.736.773	67.465.990
Vermeerderingen/verminderingen	-1.244.612	-5.002.017
Boekwaarde per 1 januari	<u>62.492.161</u>	<u>62.463.973</u>
<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	2.505.703	3.757.405
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.444.734	-3.729.217
Saldo mutaties	<u>-1.939.031</u>	<u>28.188</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	59.292.039	63.736.773
Vermeerderingen/verminderingen	1.261.091	-1.244.612
Boekwaarde per 31 december	<u>60.553.130</u>	<u>62.492.161</u>

Gedurende 2017 zijn 33 woningen (2016: 29) onder een VOV-regeling teruggekocht. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 4,4 miljoen (2016: € 3,7 miljoen). Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2017 met € 2,5 miljoen (2016: € 3,7 miljoen).

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.694	20.032
Bij: toevoegingen	-	5.662
Boekwaarde per 31 december	<u>25.694</u>	<u>25.694</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*

	2017	2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	22.261.181	28.616.049
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>22.261.181</u>	<u>28.616.049</u>

10.2 Schulden aan leveranciers

	2017	2016
	€	€
Schulden aan leveranciers	<u>2.136.325</u>	<u>2.410.669</u>

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	195.878	146.980
Omzetbelasting	944.765	1.177.574
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.140.643</u>	<u>1.324.554</u>

10.4 Overige schulden

	2017	2016
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	205.530	230.745
Verplichting verlofuren	205.030	171.104
Vaanster	69.765	78.647
Overig	35.195	4.718
Totaal overige schulden	<u>515.520</u>	<u>485.214</u>

10.5 Overlopende passiva

	2017	2016
	€	€
Niet vervallen rente	4.690.817	4.573.756
Beheerkosten	117.410	227.391
Afrekening servicekosten	525.338	799.398
Vooruit ontvangen huur	592.614	541.106
Servicefonds	152.615	154.722
Renteswaps	-	231.905
Planmatig onderhoud	162.315	652.210
Nog te verwachten kosten projecten	-	40.000
Overige	-	48.475
Totaal overige schulden	<u>6.241.109</u>	<u>7.268.963</u>

*Niet in de balans opgenomen rechten en 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 (2017: 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 2017 heeft De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 8.848.589 (2016: € 9.045.557).

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.

Huurverplichting

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken is € 9.483 (2016: € 16.595). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 7.112 (2016: € 7.112) en tussen 1 en 5 jaar € 2.371 (2016: € 9.483). Het huurcontract heeft een looptijd tot 1 mei 2019.

Investeringsverplichtingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 5,7 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in de periode 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 4 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Tabel 25: Toekomstige minimale leasebetalingen

Lengte periode	Bedrag
< 1 jaar	€ 39.696
1 jaar - < 5 jaar	€ 122.844
> 5 jaar	€ 0
Totaal	€ 162.540

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 4,1 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 217.366 (2016: € 241.791).

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting van gering belang is.

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 gederfde 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 locatie Arnhem voor een deskundigenonderzoek.

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

Het definitieve deskundigenbericht is in maart 2018 afgerond. Of naar aanleiding van het deskundigenbericht een procedure wordt gestart is op dit moment nog niet bekend. Naast eerder genoemde zaak is er eind 2017 een procedure namens twee (voormalig) Koopgaranteigenaren opgestart bij de rechtbank Gelderland locatie Zutphen. Naast eerder genoemde onderwerpen gaat het in deze zaak om de (bijzondere) zorgplicht van de corporatie in het kader van de Wft. Op 5 april 2018 heeft er een eerste mondelinge behandeling in de rechtbank plaatsgevonden. De rechter doet binnen 6 weken uitspraak over het vervolgtraject. Begin maart 2018 hebben wij nog een oproepingsbericht gekregen van de Rechtbank Gelderland locatie Zutphen voor een derde soortgelijke zaak namens een Koopgaranteigenaar. In het gehele land zien wij dat er soortgelijke procedures bij verschillende rechtbanken tegen corporaties worden opgestart.

Terugkooprecht

1. MGE: De woning wordt verkocht tegen 90% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 90% van de dan geldende marktwaarde.
Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.
2. Koopplus: De woning wordt verkocht tegen 100% van de marktwaarde. Bij verkoop heeft De Goede Woning een terugkooprecht, tegen 100% van de dan geldende marktwaarde. Er vinden onder deze koopvariant geen verkopen meer plaats.

De omvang van het terugkooprecht per koopvariant bedraagt:

Tabel 26: Omvang van het terugkooprecht

Koopvariant	2017		2016	
	€	aantal	€	aantal
MGE	2.233.150	14	2.202.214	14
Koopplus	4.655.123	27	4.951.526	29
Totaal	6.888.273	41	7.153.740	43

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2017 zijn de fiscale posities tot en met 2015 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De fiscale positie over 2016 is definitief opgesteld, maar de aangifte is nog niet ingediend. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2017. De fiscale positie over 2017 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. Als gevolg hiervan is ook de fiscale positie over 2017 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 2017 op basis van de aangifte materieel afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangifte 2017 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 2017 beïnvloeden.

12.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2017

11. Huuropbrengsten

	2017 €	2016 €
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	48.444.778	49.451.671
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	710.740	376.268
	49.155.518	49.827.939
Af: huurderwing	488.265	406.843
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	48.667.253	49.421.096
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.593.698	2.155.611
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	530.784	463.715
	4.124.482	2.619.326
Af: huurderwing	119.815	106.563
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.004.667	2.512.763
Totaal huuropbrengsten	52.671.920	51.933.859

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2017 €	2016 €
Overige goederen, leveringen en diensten	2.351.639	2.459.525
	2.351.639	2.459.525
Af:		
Opbrengstenderwing wegens leegstand	10.211	19.555
Te verrekenen met huurders	396.252	432.832
	406.463	452.387
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.945.176	2.007.138

12.2. Lasten servicecontracten

	2017 €	2016 €
Overige goederen, leveringen en diensten	1.885.906	2.241.739
Totaal servicecontracten	1.855.906	2.241.739

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017 €	2016 €
Toegerekende personeelskosten	2.193.907	2.327.163
Toegerekende overige organisatiekosten	1.271.048	1.381.705
Toegerekende afschrijvingen	275.564	134.731
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.740.519	3.843.599

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.117.815	2.927.843
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.978.740	7.114.356
Toegerekende personeelskosten	1.705.843	1.797.959
Toegerekende overige organisatiekosten	982.902	864.407
Toegerekende afschrijvingen	198.914	97.192
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.984.214</u>	<u>12.801.757</u>

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	12.403.078	12.486.948
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	581.136	314.809
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.984.214</u>	<u>12.801.757</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	8.604.109	8.915.498
Mutatieonderhoud	1.854.634	1.428.623
Klachtenonderhoud	1.944.335	2.142.826
Totaal onderhoudslasten	<u>12.403.078</u>	<u>12.486.948</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	377.822	153.857
Mutatieonderhoud	84.986	43.823
Klachtenonderhoud	118.328	117.129
Totaal onderhoudslasten	<u>581.136</u>	<u>314.809</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Zakelijke lasten	1.855.944	1.808.314
Verzekeringen	218.703	197.037
Verhuurderheffing	5.191.034	4.691.541
Heffing Autoriteit woningcorporaties	41.385	41.633
Overige kosten exploitatie bezit	93.306	79.722
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.400.372</u>	<u>6.818.247</u>

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:

	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.707.350	1.339.250
Af: direct toerekenbare kosten	-108.641	-35.507
Af: boekwaarde	-1.095.698	-1.052.534
Af: toegerekende organisatiekosten	-114.538	-81.909
Verkoopresultaat bestaand bezit	388.473	169.300
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-108.150	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	280.323	169.300

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.980.500	3.102.067
Af: direct toerekenbare kosten	-126.022	-174.485
Af: boekwaarde	-1.455.922	-2.145.512
Af: toegerekende organisatiekosten	-132.862	-189.725
Verkoopresultaat bestaand bezit	265.694	592.345
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-78.711	-110.495
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	186.983	481.850

17.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-427.817	-5.903.383
Terugname waardeverminderingen	-	65.652
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-427.817	-5.837.731

De waardeverminderingen hebben betrekking op de afwaardering van twee grondposities. Voor een bedrag van € 415.000 heeft dit betrekking op de afwaardering naar een lagere inbrengwaarde in een DAEB nieuwproject op basis van een sociale kavelprijs. Voor een bedrag van € 10.000 betreft dit een correctie op de historische kostprijs.

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

17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	31.527.281	46.944.947
Afname marktwaarde	-35.371.273	-13.401.518
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.843.992	33.543.429

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.538.798	3.120.927
Afname marktwaarde	-3.169.577	-4.099.384
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.369.221</u>	<u>-978.457</u>

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

17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	3.367.691	5.930.439
Afname marktwaarde	-310.280	-132.318
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-2.318.843	-3.646.910
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>738.568</u>	<u>2.151.211</u>

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 vastgoedbeleggingen.

17.4. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Terugname waardeverminderingen	130.000	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>130.000</u>	<u>-</u>

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

	2017	2016
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	4.443	4.000
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>4.443</u>	<u>4.000</u>

19. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2017	2016
	€	€
Kantoorgebouwen	149.246	62.666
Inventaris	216.410	206.984
Automatisering	160.229	-
Vervoermiddelen	130	214
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>526.015</u>	<u>269.864</u>

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

	2017	2016
	€	€
Lonen en salarissen	3.913.215	3.931.337
Sociale lasten	609.444	660.111
Pensioenlasten	<u>580.588</u>	<u>604.015</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>5.103.247</u>	<u>5.195.463</u>

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

	2017	2016
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	8	10
Wonen	36	37
Financiën en control	16	18
Vastgoed	9	9
Totaal	<u>69</u>	<u>74</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2017	2016
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	61.687	51.735
VVE bijdragen	64.174	211.519
Algemene beheerskosten	186.104	165.975
Overige personeelskosten	194.425	60.000
Advieskosten	193.128	172.421
Toegerekende personeelskosten	509.333	383.374
Toegerekende overige organisatiekosten	97.280	136.141
Toegerekende afschrijvingen	31.553	15.427
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.337.684</u>	<u>1.196.592</u>

23. Leefbaarheid

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

	2017	2016
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	369.715	480.972
Leefbaarheid (cyclisch)	435.531	448.675
Totaal leefbaarheid	<u>805.246</u>	<u>929.647</u>

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

	2017	2016
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	746.525	929.647
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	58.721	-
Totaal leefbaarheid	<u>805.246</u>	<u>929.647</u>

Honoraria accountantsorganisatie:

2017	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	163.209
Andere controleopdrachten	26.883
	<u>190.092</u>
2016	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	75.151
Andere controleopdrachten	66.674
	<u>141.825</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

	2017	2016
	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	364.858
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-</u>	<u>364.858</u>

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

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
	€	€
Overige rentebaten	52.843	52.254
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>52.843</u>	<u>52.254</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	9.478.685	9.615.580
Rentelasten rekening-courant	36.685	30.438
Resultaten derivaten	503.486	798.741
Overige rentelasten	53.094	82.847
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>10.071.950</u>	<u>10.527.606</u>

25. Belastingen

	2017	2016
	€	€
Latente vennootschapsbelasting		
2016	-	3.518.817
2017	-4.002.903	-
	<u>-4.002.903</u>	<u>3.518.817</u>
Totaal belastingen	<u>-4.002.903</u>	<u>3.518.817</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 70.406.694 (2016: € 89.834.771) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 26,9% (2016: -7,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	14.881.777	45.532.524
Af:		
Fiscale afschrijving	-3.911.087	-4.029.753
Correctie onderhoud	-156.547	-
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-379.896	-394.257
Correctie waardeveranderingen	-	-28.878.452
Correctie opbrengst verkopen	-714.706	-1.681.000
Investeringsaftrek	-15.734	-15.687

	2017	2016
Bij:		
Correctie marktwaarde	4.215.313	5.231.865
Correctie onderhoud	1.141.574	173.738
Gemengde kostenafrek	15.096	15.096
Correctie waardeveranderingen	2.031.203	-
Mutatie compensabel verlies	-17.106.993	-15.954.074
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingbedrag 20% over € 200.000	-	-
Belastingbedrag 25% over het meerdere	-	-
Totaal	-	-

12.10 Overige toelichtingen

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

Aan de directeur-bestuurder en de (voormalige) commissarissen zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt in 2017 (2016: nihil).

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op De Goede Woning. De Goede Woning is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Voor deze klasse is het bezoldigingsmaximum in 2017 € 151.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x € 1	mw. G.M.C. Walter
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.533
Beloningen betaalbaar op termijn*	15.817
<i>Subtotaal</i>	<i>156.350</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	156.350
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.986
Beloningen betaalbaar op termijn*	15.572
Totale bezoldiging 2016	155.558

*: Dit bedrag is exclusief VPL-premie

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. J.C. van den Brink	Mw. L. Keppel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.000	7.440	9.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	10.000	7.440	9.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	29/03 – 31/12	28/09 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.582	1.931	9.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2016	7.582	1.931	9.000

bedragen x € 1	dhr. mr. C. Karharman	dhr. drs. M.V.M. Arends RA RC
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 08/12	01/01 – 04/07
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.432	3.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.148	7.653
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	8.432	3.771
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.000	7.440
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totale bezoldiging 2016	9.000	7.440

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12.11 Ondertekening

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

Apeldoorn, 22 juni 2018

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2018

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. J.A. Gerritsen

Mw. J.C. van den Brink

Dhr. A.E. van der Horst

Mw. L. Keppel

Mw. E.G. Pieters



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 Accountants B.V.
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting De Goede Woning

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. De balans per 31 december 2017.
5. De winst-en-verliesrekening over 2017.
6. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 Wet Toezicht Accountantsorganisaties (Wta), 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

3114566790/2018.0475124/MH/1

**Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 84 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting De Goede Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het huidige en het voorgaande boekjaar 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 HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**Verantwoordelijkheden van het bestuur en van 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 topinkomens (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.

Deloitte.

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.

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.

3114566790/2018.0475124/MH/3

Deloitte.

- 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.

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, 22 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

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

3114566790/2018.0475124/MH/4

13.3 Balans DAEB per 1 januari 2018

		01.01.2018
		€
<i>Actief</i>		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	772.542.874	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.815.745	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>755.421</u>	
		829.114.040
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.704.757</u>	
		2.704.757
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	22.502.768	
Interne lening	19.471.000	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>50.038.758</u>	
		92.012.526
Som der vaste activa		923.831.323
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	187.836	
Overige voorraden	<u>89.051</u>	
		276.887
Vorderingen		
Huurdebiteuren	429.609	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	105.035	
Overige vorderingen	195.014	
Overlopende activa	<u>706.297</u>	
		1.435.955
Liquide middelen		2.098.263
Som der vlottende activa		3.811.105
Totaal activa		<u><u>927.642.428</u></u>

		01.01.2018
		€
<i>Passief</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	221.238.940	
Wettelijke en statutaire reserves	58.538	
Overige reserves	401.203.068	
Onverdeeld resultaat	10.878.874	
		633.379.420
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	207.572.303	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.731.034	
Overige schulden	-	
		262.303.337
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Schulden aan kredietinstellingen	22.261.181	
Schulden aan leveranciers	2.022.459	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.045.878	
Overige schulden	467.578	
Overlopende passiva	6.162.575	
		31.959.671
Totaal passiva		<u><u>927.642.428</u></u>

13.4 Balans niet-DAEB per 1 januari 2018

		01.01.2018
		€
<i>Actief</i>		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	67.275.786	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>5.650.613</u>	
		72.926.399
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1.070	
Leningen u/g	<u>115.141</u>	
		116.211
Som der vaste activa		73.042.610
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.434.507	
Overige voorraden	<u>5.014</u>	
		1.439.521
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24.187	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	50.497	
Overige vorderingen	13.539	
Overlopende activa	<u>11.415</u>	
		99.638
Liquide middelen		1.110.886
Som der vlottende activa		2.650.045
Totaal activa		<u><u>75.692.655</u></u>

		01.01.2018
		€
<i>Passief</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	12.731.050	
Overige reserves	34.143.123	
Onverdeeld resultaat	3.164.585	
		50.038.758
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.822.096	
Overige schulden	25.694	
Interne lening	19.471.000	
		25.318.790
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Schulden aan leveranciers	113.866	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	94.765	
Overige schulden	47.942	
Overlopende passiva	78.534	
		335.107
Totaal passiva		<u><u>75.692.655</u></u>