



Jaarstukken 2020

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69
E > info@degoedewoning.nl
W> www.degoedewoning.nl

De Goede Woning

Jaarstukken 2020

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Voorwoord	7
2	Samenvatting in infographics	8
3	Goede Prijs	10
3.1	Woningtoewijzing	10
3.1.1	Toewijzingen in 2020	10
3.1.2	Leegstand	12
3.1.3	Mutatiegraad	12
3.2	Huurprijsbeleid	13
3.2.1	Huurverhoging 2020	13
3.2.2	Energetische maatregelen en woonlastenreductie	13
4	Goede Woning	15
4.1	Portefeuilleplan	15
4.2	Samenstelling van de woningvoorraad	16
4.3	Mutaties in de woningvoorraad	16
4.4	Kwaliteit van de woning	18
4.4.1	(Basis)kwaliteit	18
4.4.2	Onderhoud en investeringen	18
5	Goed Wonen	20
5.1	Dienstverlening	20
5.1.1	Klantportaal	20
5.1.2	Krachtig onthaal	20
5.1.3	Verhuisproces	20
5.1.4	Digitalisering	21
5.1.5	Coronavirus en dienstverlening	21
5.2	Bijzondere doelgroepen	22
5.3	Goed wonen	22
5.3.1	Overlast	22
5.3.2	Woonfraude	24
5.3.3	Sociale wijkteams	24
5.4	Huurbemiddeling	24
5.4.1	Huurachterstand	25
5.4.2	Begeleiding bij huurachterstand	25
5.5	Ontruiming	25
6	Goede Woonomgeving	27
6.1	Het coronavirus en ontwikkelingen in de wijk	27
6.2	Schoon, heel en veilig	28
6.3	Buurtbeheerders	29
6.4	Samenwerking en initiatieven	29
6.4.1	Samen met sociale partners	29
6.4.2	Initiatieven van huurders	30
7	Stakeholders en netwerken	31
7.1	Gemeente en huurdersbelangenvereniging	31
7.1.1	Bod en prestatieafspraken	31
7.1.2	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel	31
7.1.3	Gemeente	32
7.2	Samenwerkingsverbanden	32
7.3	Verbindingen	34
8	Organisatie	35
8.1	Benchmark en klanttevredenheid	35
8.1.1	Resultaten	35
8.1.2	Aan de slag met de uitkomsten	36

8.2	Digitalisering	36
8.3	Mensen.....	37
8.3.1	Ziekteverzuim en arbodienstverlening	37
8.3.2	Formatie en organisatie	37
8.3.3	Scholing.....	38
8.4	Bestuur	38
8.4.1	Bestuurder	39
8.4.2	Naleving Governancecode.....	41
8.5	Ondernemingsraad.....	41
9	Financiële prestaties	42
9.1	Financiële prestaties	44
9.1.1	Resultaat	44
9.1.2	Vermogen.....	49
9.1.3	Rendement.....	52
9.1.4	Financiering.....	52
9.2	Fiscaliteiten	56
9.3	Risicomanagement.....	57
9.3.1	Organisatie van risicomanagement	57
9.3.2	Strategische risico's	57
9.3.3	Actuele risico's	59
9.4	Overige verwachtingen en ontwikkelingen.....	60
10	Kengetallen	62
11	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)	64
11.1	Inleiding	64
11.2	Over besturen en toezichthouden	64
11.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	67
11.4	Verslag vanuit werkgeversrol	68
11.5	Verslag vanuit klankbordfunctie	69
11.6	Samenstelling en functioneren.....	69
11.7	Overzicht Raad van Commissarissen	70
11.8	Vergadering en overleg	71
11.9	Tot slot.....	74

Jaarrekening

12	Jaarrekening	76
12.1	Balans per 31 december 2020	76
12.2	Winst- en verliesrekening over 2020	78
12.3	Kasstroomoverzicht 2020.....	79
12.4	Toelichting op de jaarrekening	81
12.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	81
12.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	83
12.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	92
12.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	95
12.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	96
12.10	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	117
12.11	Overige toelichtingen	124
12.12	Ondertekening.....	137

Overige gegevens

13	Overige gegevens.....	139
13.1	Statutaire winstverdeling	139
13.2	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	139



Bestuursverslag

1 Voorwoord

Met deze jaarstukken kijken we terug op 2020. Het is het eerste jaar waarin we werken aan de doelen van ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen Buurten'. Dit plan richt zich op de periode 2020 – 2024. Ook in het nieuwe ondernemingsplan blijven we ons inzetten voor een Goede Prijs, een Goede Woning, Goed Wonen en een Goede Woonomgeving voor ongeveer 8.000 huishoudens in Apeldoorn.

2020 was een bijzonder jaar. Het coronavirus had grote impact op onze bedrijfsvoering. Onze medewerkers werkten voor een belangrijk deel van hun tijd vanuit huis, zeker tijdens de periodes van lockdown. Dat beperkte de omgang met onze klanten. Onze dienstverlening stond soms onder druk, maar we wisten deze altijd gaande te houden.

Ook onze klanten hebben te maken met de effecten van de corona-epidemie. We speelden hier zo goed mogelijk op in. We gaven persoonlijke aandacht waar nodig en mogelijk. Daarnaast stelden we de jaarlijkse huurverhoging uit tot 1 oktober.

Een andere markante ontwikkeling in 2020 was het afscheid van directeur-bestuurder Krista Walter. Langs deze weg wil ik Krista graag bedanken voor haar inzet voor De Goede Woning gedurende een periode van zo'n elf jaar. Zij heeft veel goed en belangrijk werk verzet.

Vanaf 1 oktober wordt De Goede Woning geleid door ondergetekende, in de rol van interim directeur-bestuurder.

In deze jaarstukken leggen we ook verantwoording af over onze activiteiten in 2020. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties vindt u in de samenvatting. In het jaarverslag en de jaarrekening leest u er meer over.

Ik ben trots en dankbaar. Trots op onze collega's en huurdersbelangenorganisatie, onze inzet en gezamenlijke resultaten. Dankbaar voor het feit dat we zo waardevol zijn voor onze bewoners en voor de intensieve samenwerking met collega-corporaties, gemeente en maatschappelijke organisaties. Én dankbaar dat we samen dit mooie werk in 2020 weer met veel plezier mochten doen!

Apeldoorn, 21 juni 2021

Het bestuur van wooncorporatie De Goede Woning a.i.,
Drs. Rob van Beek

2 Samenvatting in infographics

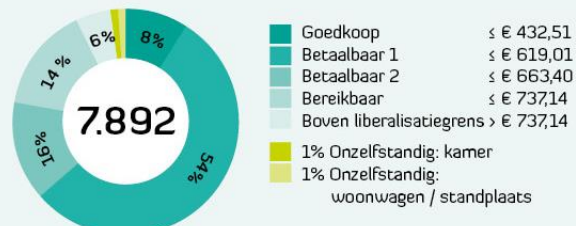
Woningaantallen en verhuureenheden



Nieuwbouw, verkopen, terugkopen



Huur



Naast deze woningen hebben we ook 157 eenheden in de intramurale zorg.

Jaarlijkse huuraanpassing

De huren van onze woningen zijn gemiddeld met

1,9% gestegen



Nieuwe huurovereenkomsten



Toewijzingen sociale huurwoningen

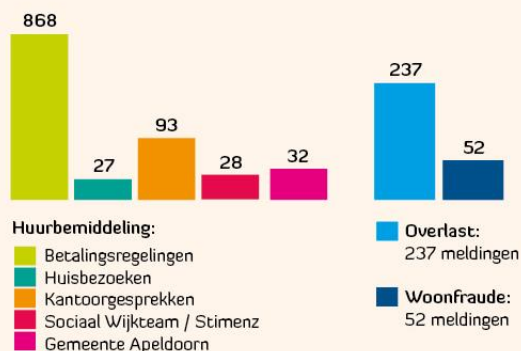
Doelgroep	Percentage
Doelgroep (≤ € 39.055)	94%
Verruimde doelgroep (€ 39.055 - ≤ € 43.574)	6%
Geen doelgroep (> € 43.574)	1%

Passend toewijzen	Percentage	Huurklasse	Percentage
Passend	99%	Goedkoop	14%
Niet passend	1%	Betaalbaar 1	46%
		Betaalbaar 2	17%
		Bereikbaar	23%

Bijzondere doelgroepen



Huurbemiddeling, woonfraude, overlast



Van de 16 vonnissen zijn 5 woningen ontruimd.
Door corona is dat lager dan normaal.

Investerings en onderhoud



€ 4.692.000
Woningverbeteringen

3.954.000
Energetische
woningverbeteringen

€ 738.000
Overige
woningverbeteringen



€ 6.379.000
Dagelijks onderhoud

€ 2.291.000
Reparatiekosten

€ 4.088.000
Mutatieonderhoud

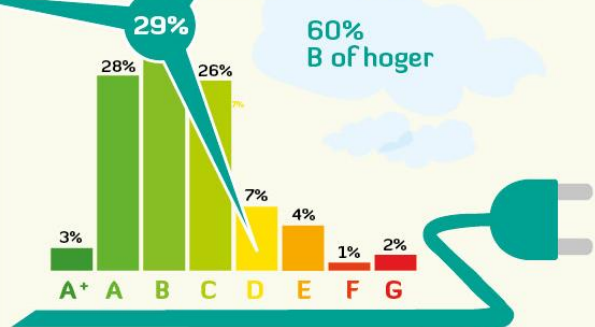


€ 9.043.000
Planmatig onderhoud

€ 1.592.000
Contractonderhoud

€ 7.451.000
Planmatig onderhoud

Energie labels



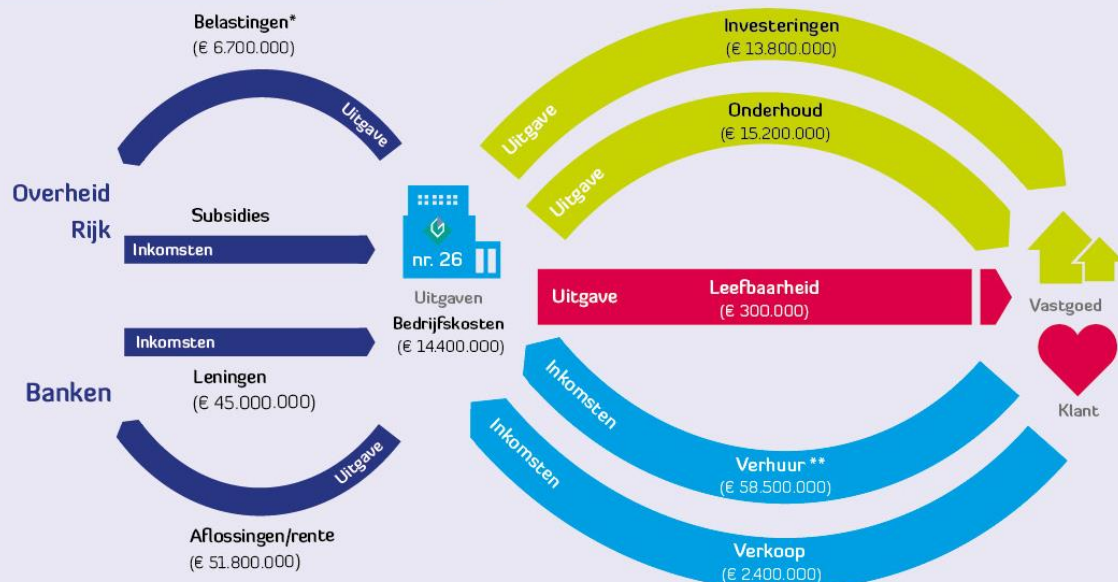
Tevredenheid huurders



Medewerkers



Inkomsten / uitgaven



* Inclusief heffingen

** Inclusief overige bedrijfsopbrengsten

3 Goede Prijs

De huurder huurt bij ons een woning voor een goede prijs. Dit is de belangrijkste beleidsprioriteit in ons ondernemingsplan. We begrenzen de huren om de woning passend toe te kunnen wijzen aan de huurders. Hierbij houden we rekening met de samenstelling en het inkomen van het gezin.

3.1 Woningtoewijzing

De woningtoewijzing hebben wij op regionaalniveau, in de Stedendriehoek, georganiseerd. Via woonkeus Stedendriehoek, een samenwerkingsverband tussen de regionale woningcorporaties, worden de beschikbare woningen van alle deelnemende corporaties aan de huurders aangeboden en toegewezen.

3.1.1 Toewijzingen in 2020

In 2020 sloten we 625 nieuwe huurovereenkomsten af. Het grootste gedeelte hiervan (597 woningen) betrof sociale huurwoningen, met een huurprijs van maximaal € 734,14¹. De overige 28 woningtoewijzingen betroffen toewijzingen in de vrije sector (huur > € 734,14).

Tabel 1: Wijze van aanbieden woningen

Wijze van aanbieden	Aandeel
Via Woonkeus (regulier)	60%
Via Woonkeus (loting)	12%
Publicatie De Goede Woning	8%
Zonder publicatie	20%
Totaal	100%

Veruit de meeste woningtoewijzingen lopen via Woonkeus Stedendriehoek. De toewijzing vindt voornamelijk plaats op basis van inschrijfduur. Degene met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Daarnaast bieden we woningen aan via loting. Hiervoor is de inschrijfduur niet van belang. Iedereen die reageert, heeft evenveel kans op de aangeboden lotingwoning. Vooral voor mensen die met spoed een woning zoeken, kan een lotingwoning een uitkomst bieden op de krappe woningmarkt. Binnen Woonkeus Stedendriehoek is de afspraak dat we 10% tot 25% van de sociale huurwoningen via loting aanbieden. In 2020 kwam ruim 12% van de nieuwe verhuringen tot stand via loting.

We hebben 8% van de woningen zelf aangeboden. Dit zijn met name kamers en vrije sector woningen. De overige woningen worden zonder publicatie verhuurd. Het merendeel daarvan betreft toewijzingen op basis van bijzondere bemiddeling. Dit komt meestal voort uit afspraken die de Apeldoornse corporaties hebben gemaakt voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld huurders die eerst begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen (onder andere Opstapwoningen en Wonen met Kansen). Ook vergunninghouders worden met bijzondere bemiddeling gehuisvest. Andere toewijzingen zonder publicatie betreffen bijvoorbeeld woningruil en verhuizingen binnen het cluster.

Staatsteunregeling en passend toewijzen

Voor het toewijzen van sociale huurwoningen gelden verschillende wettelijke regels. De samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen spelen hierin een cruciale rol. Om de huishoudens met de laagste inkomens voldoende kansen te bieden op een betaalbare sociale huurwoning, maken we binnen Woonkeus Stedendriehoek aanvullende afspraken over de woningtoewijzing.

¹ Alle huurprijzen in dit verslag betreffen prijspeil 2020, tenzij anders vermeld.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling betekent dat corporaties minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 39.055² (de primaire en secundaire doelgroep³). 10% van de woningen mag worden toegewezen aan de verruimde doelgroep: huishoudens met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574 (de middeninkomens). Maximaal 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Tabel 2: Toewijzing van woningen aan doelgroepen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Doelgroep (≤ € 39.055)	559	93,6%
Verruimde doelgroep (€ 39.055 - ≤ € 43.574)	35	5,9%
Geen doelgroep (> € 43.574)	3	0,5%
Totaal	597	100,0%

In 2020 hebben we 597 nieuwe sociale huurovereenkomsten afgesloten. Deze woningen zijn voor 99,5% toegewezen aan onze (verruimde) doelgroep. Slechts drie woningen wezen we toe aan een huishouden dat niet tot de doelgroep behoort.

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat minstens 95% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) in een woning met een passende (lage) huurprijs worden gehuisvest. Van de 597 verhuurde woningen zijn er 381 verhuurd aan huishoudens die passend toegewezen moeten worden. Bij de overige nieuwe huurders was de passendheidstoets niet van toepassing.

Tabel 3: Passend toewijzen

Toewijzing	Aantal	Percentage
Passend	376	98,7%
Niet passend	5	1,3%
Totaal	381	100,0%

In 2020 verhuurden we 376 woningen aan huurders in de primaire doelgroep. Hiervan zijn vijf woningen niet passend toegewezen vanwege gezinssamenstelling en urgentie.

Slaagkans

De slaagkans voor inwoners van de gemeente Apeldoorn voor het vinden van een sociale huurwoning binnen de gemeente daalde in 2020 naar 21%. Dit was in 2019 nog 24%. Als ook gekeken wordt naar woningzoekenden van buiten de gemeente, dan zien we een daling van 17% naar 15%. Hiermee zet de dalende trend uit de afgelopen jaren door. Wat opvalt is de sterke stijging van het aantal actief woningzoekenden in 2020. Het aantal verhuringen bleef min of meer op peil.

Om de slagingskansen van de verschillende doelgroepen in evenwicht te houden, hebben we in Apeldoorn met de andere corporaties richtlijnen voor de huurprijzen van de aangeboden sociale huurwoningen.

² Alle inkomens in dit verslag betreffen prijspeil 2020, tenzij anders vermeld.

³ De primaire doelgroep zijn huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Zij hebben een huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrens. Voor éénpersoonshuishoudens is deze grens € 23.225 (huishoudens in de AOW-leeftijd € 23.175). Voor meerpersoonshuishoudens bedraagt de grens € 31.550 (huishoudens in de AOW-leeftijd € 31.475). De secundaire doelgroep zijn huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel een inkomen van maximaal € 39.055 in 2020. Zij komen dus wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Tabel 4: Richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW, 2020

Huurklasse	Richtlijn	Verhuringen
Goedkoop ($\leq$ € 432,51)	10%	14%
Betaalbaar 1 (€ 432,52 - $\leq$ € 619,01)	50%	46%
Betaalbaar 2 (€ 619,01 - $\leq$ € 663,40)	20%	17%
Bereikbaar (€ 663,40 - $\leq$ € 737,14)	20%	23%

Binnen Woonkeus zijn in de richtlijn de eerste twee categorieën samengevoegd. De verfijning 10% in de goedkope huurklasse is een aanvullende afspraak tussen de Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn (VSW). De haalbaarheid is afhankelijk van het vrijgekomen huuraanbod. Daarom is een afwijking binnen een bandbreedte van 10% boven of onder de richtlijn toegestaan. De verhuringen in 2020 voldeden hieraan.

Ook spraken we af dat we woningen met een huur onder € 619,01 niet toewijzen aan kandidaten met een inkomen boven de grens voor het passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen boven € 39.055 komen alleen voor woningen in de huurklasse 'bereikbaar' in aanmerking. Hiermee behoudt ook de groep huurders met de laagste inkomens genoeg kansen op een sociale huurwoning.

3.1.2 Leegstand

We willen vrijkomende woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Daarom bieden we vertrekkende huurders een kleine 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 heeft de vertrekkende huurder meer kans om eventuele overnames te regelen.

Gemiddeld stonden er per maand 59 woningen leeg, ruim 0,7% van onze woningvoorraad. De redenen voor de leegstand zijn divers. Eén van de meest voorkomende oorzaken van leegstand is onderhoud aan de woning. We hebben veel huurders die langdurig bij ons wonen. Als zij vertrekken vraagt dit soms extra tijd voor mutatieonderhoud en verbeteringen. Ook woningen waarbij huurders niet hebben gekozen voor deelname aan planmatig onderhoud worden veelal bij mutatie verbeterd, net als woningen die we terugkopen. Deze verbeteringen leveren extra leegstand op, maar ook een nette woning voor een nieuwe huurder. Daarnaast veroorzaakten de coronamaatregelen dit jaar een vertraging in het verhuurproces en dus een langere gemiddelde leegstand. We kozen er voor om een tijd lang geen woningbezichtigingen uit te voeren in bewoonde staat, waardoor pas gehandeld kan worden na oplevering van de woning. Hierdoor was het niet mogelijk de woningen aansluitend te verhuren.

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 2020 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 7,9% op basis van nieuwe huurovereenkomsten. We willen de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. Hoe meer woningen er beschikbaar komen, hoe groter de slaagkans voor woningzoekenden. We blijven daarom invulling geven aan ons product 'Kleiner Wonen'. Hierbij helpen we huurders in de 55plus-leefstijd die een sociale huur eengezinswoning achterlaten een seniorenwoning naar wens te vinden. Dit doen we door middel van directe bemiddeling.

In het najaar besloten we het Kleiner Wonen-traject tot nader order te 'bevriezen'. Lopende trajecten hebben we afgerond, maar we starten voorlopig geen nieuwe trajecten meer op. Dit besluit is genomen, omdat de coronamaatregelen het ingewikkeld maken om deze huurders te begeleiden in dit traject. Deze doelgroep heeft over het algemeen een sterke behoefte aan persoonlijke begeleiding vanuit ons en vanuit hun netwerk.

3.2 Huurprijsbeleid

We vinden het belangrijk om een goede huurprijs voor onze woningen te vragen. Dit betekent dat de huur in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

Tabel 5: Samenstelling verhuurvoorraad woningen naar prijsklasse, ultimo 2020

Huurklasse	Aantal	Percentage
Goedkoop ($\leq$ € 432,51)	669	8%
Betaalbaar 1 (€ 432,52 - $\leq$ € 619,01)	4.276	54%
Betaalbaar 2 (€ 619,01 - $\leq$ € 663,40)	1.230	16%
Bereikbaar (€ 663,40 - $\leq$ € 737,14)	1.117	14%
Boven liberalisatiegrens ($>$ € 737,14)	434	6%
Onzelfstandig: kamer	61	1%
Onzelfstandig: woonwag/standplaats	105	1%
Eindtotaal	7.892	100%

We begrenzen de huurontwikkeling van onze voorraad. Dit ligt besloten in ons ondernemingsplan 2020-2024. Zo kiezen we voor een gematigde jaarlijkse huurverhoging en vragen we geen huurverhoging voor energiebesparende maatregelen. Wel vragen we voor zonnepanelen een bijdrage in de maandelijkse servicekosten.

3.2.1 Huurverhoging 2020

De huurverhoging matigden we in 2020 door te kiezen voor het nivelleren naar de beleidshuur. Dit is de huurprijs die wij vragen voor een woning wanneer we deze opnieuw verhuren. Hierdoor groeien de huurprijzen van zittende en nieuwe huurders sneller naar elkaar toe. Zo sturen we op betaalbare en bereikbare huurprijzen.

Huurders van een sociale huurwoning met een huur onder de beleidshuur kregen een huurverhoging met het inflatiepercentage van 2,6%, met een begrenzing op de beleidshuur. Huurders van een sociale huurwoning met een huur boven de beleidshuur kregen een huurverlaging van 2,6% of tot op de beleidshuur. Huurders van een sociale huurwoning die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, kregen een huurverhoging van maximaal 6,6%, waarbij de huren werden begrensd op € 770. Zo zorgen we ervoor, dat de huishoudens waarvan het inkomen niet heel ruim boven de inkomensgrens zit niet te veel huur gaan betalen.

Huurders van geliberaliseerde huurwoningen ontvingen een huurverhoging van maximaal 2,6%.

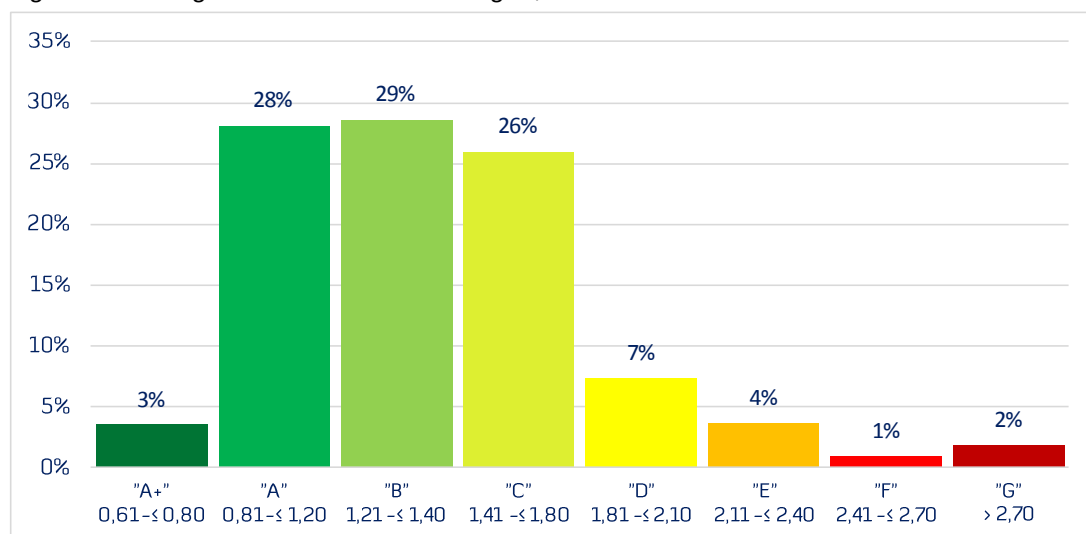
In verband met de coronacrisis stelden we de feitelijke huurverhoging uit van 1 juli naar 1 oktober 2020. Zo hebben we onze huurders een beetje geholpen in deze moeilijke periode. Als huurders in aanmerking kwamen voor een huurverlaging, is deze wel per 1 juli ingegaan.

3.2.2 Energetische maatregelen en woonlastenreductie

Bij ruim 1.000 woningen voerden we in 2020 energetische verbeteringen uit. Daarbij ging het bij 725 woningen minimaal om het plaatsen van zonnepanelen, veelal aangevuld met isolerende maatregelen en het vervangen van glas door isolerend glas. Daarnaast voerden we in 300 woningen ook energetische verbeteringen uit zonder dat daar in 2020 zonnepanelen zijn geplaatst. In meeste gevallen waren die al in eerder jaar geplaatst.

Voor de zonnepanelen vragen we de huurders een bijdrage in de maandelijkse servicekosten. Voor de overige energetische verbeteringen brengen we niets in rekening. Dit is conform de afspraken in de stad. Met tevredenheid kunnen we vaststellen dat voor alle geplande werken het benodigde percentage (70%) akkoordverklaringen is gehaald. Hierdoor konden we alle woningen in deze clusters verbeteren. Zo hebben we weer grote stappen voorwaarts gemaakt in het verduurzamen van ons bezit en hebben we ook onze doelstelling om de woonlasten te reduceren waargemaakt.

Figuur 1: Energielabels van onze woningen, ultimo 2020



4 Goede Woning

We zorgen voor een kwalitatief goede woning en een gedifferentieerd woningaanbod. We labelen een deel van de woningen voor specifieke doelgroepen.

In ons Portefeuilleplan 2020-2035 hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de verduurzaming van onze voorraad. In 2021 werken we het duurzaamheidsbeleid verder uit, waarin we ook benoemen hoe we als organisatie zelf kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld de reductie van grondstoffenverbruik en de circulaire economie. In 2020 voerden we gesprekken met enkele partijen die het initiatief willen nemen voor nieuwe woonvormen. Zij zijn vaak op zoek naar een locatie en een partij die dit met hen verder willen ontwikkelen. Denk hierbij aan vragen van woongroepen of uitbreiding van locaties van bestaande zorgpartners. De gesprekken hebben vooralsnog nog niet tot verdere acties geleid.

4.1 Portefeuilleplan

We streven naar een passende woningkwaliteit voor onze klanten door rekening te houden met inkomenssituatie, huishoudengrootte en leeftijd bij de woningtoewijzing. Daarbij houden we rekening met de wensen van woningzoekenden. Waar nodig, gewenst en mogelijk kijken we naar maatwerk. Dit doen we bijvoorbeeld bij de huisvesting van grote gezinnen, het doorstromen van ouderen vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning of als huurders willen doorschuiven binnen hun portiek.

Onze plannen voor ingrepen in onze woningvoorraad zijn gebaseerd op ons Portefeuilleplan 2020-2035, dat begin 2020 is vastgesteld. Dit plan is onze stip op de horizon en in lijn met ons nieuwe ondernemingsplan opgesteld. De stip baseren we op de opgaven in Apeldoorn, zoals verwoord in de Woonagenda. In het portefeuilleplan zijn de strategische uitgangspunten voor het portefeuillemanagement en de doelportefeuille tot 2035 uitgewerkt en zijn de te nemen maatregelen benoemd. Denk hierbij aan: onze bijdrage bij de realisatie van 500 extra sociale huurwoningen, het verhogen van de slagingskans voor woningzoekenden naar 25%, betaalbaarheid bekijken vanuit de totale woonlasten, verduurzaming van de woningvoorraad en het huisvesten van diverse (bijzondere) doelgroepen.

De Woonagenda 2018-2021 van de gemeente Apeldoorn bevat een visie voor de langere termijn, uitgewerkt in 26 actiepunten. Samengevat wil Apeldoorn een stad zijn waar het voor alle generaties prettig wonen is en waar kinderen veilig kunnen opgroeien, met voldoende ruimte om te sporten en te spelen.

Dat streven wordt onderstreept doordat er de komende jaren minimaal 5.500 nieuwe woningen bij komen. De nadruk ligt daarbij op goedkope en middeldure woningen, waarvan in ieder geval een netto toevoeging van 500 sociale huurwoningen tot 2023. Een opgave die wij samen met de andere corporaties ondersteunen. In 2020 leverden we een eerste bijdrage met de oplevering van 20 woningen op de locatie Westenenkerpark. Verder startten we de voorbereiding voor nieuwe projecten die we op eigen locaties kunnen realiseren, waaronder de nieuwbouw aan de Imkersplaats. Dit project leveren we in 2021 op. Andere locaties liggen bij de Deventerstraat, de Vlijtseweg en de Radiumweg. De planvorming voor deze locaties is opgestart, maar nog niet afgerond. Om een verdere bijdrage te kunnen leveren aan de opgave voor meer sociale huurwoningen, zijn we afhankelijk van de gemeente en externe partijen voor aanvullende locaties.

Daarnaast is er in de Woonagenda aandacht voor het duurzamer en levensloopbestendig maken van bestaande woningen, woonwagens/standplaatsen en voor de combinatie wonen en zorg.

Ook in 2020 investeerden we in het verbeteren en op peil houden van de kwaliteit van de woningen. Onze clusterstrategieën zijn hierbij leidend. Onze ambitie op het gebied van verduurzamen ligt de komende jaren (en ook in 2020) op het isoleren van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen.

4.2 Samenstelling van de woningvoorraad

Eind 2020 bestond onze verhuurvoorraad uit 7.892 woningen. Veruit het grootste gedeelte hiervan (ruim 95%) behoort tot het DAEB-segment. Slechts 5% betreft niet-DAEB woningen. Naast onze verhuurvoorraad hebben we ook 157 intramurale eenheden en 5 woningen in de verkoopvoorraad.

Tabel 6: Samenstelling verhuurvoorraad naar DAEB / niet-DAEB segment, ultimo 2020

Administratief Eigenaar	Woningtype	Aantal
DAEB	Eengezinswoning	3.172
	Appartement met lift	2.072
	Appartement zonder lift	1.222
	Seniorenwoning	708
	Duplexwoning	176
	Onzelfstandig: kamer	61
	Onzelfstandig: standplaats / woonwagen	105
Totaal DAEB		7.516
Niet-DAEB	Eengezinswoning	227
	Appartement met lift	143
	Seniorenwoning	6
Totaal Niet-DAEB		376
Eindtotaal		7.892

4.3 Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 7: Mutaties in woningvoorraad

	Eindstand 2019	In exploitatie: nieuwbouw	In exploitatie: terugkoop	Uit exploitatie: verkoop	Uit exploitatie: verschuiving naar verkoopvoorraad	Prijs- mutatie	Eindstand 2020
Goedkoop	731			-1		-61	669
Betaalbaar 1	4.230		7	-2	-3	44	4.276
Betaalbaar 2	1.101		1			128	1.230
Bereikbaar	1.209	20	10	-1		-121	1.117
Boven liberalisatiegrens	428			-3	-1	10	434
Onzelfstandig: kamer	61						61
Onzelfstandig: standplaats / woonwagen	107			-2			105
Totaal verhuurvoorraad	7.867	20	18	-9	-4	0	7.892
Verkoop	2		3	-4	4		5
Intramurale zorg	157						157
Totaal	8.026	20	21	-13	0	0	8.054

In 2020 leverden we 20 nieuwbouwwoningen op aan de rand van het Westenenkerpark, aan de Koperweg. De verdere stijging in de verhuurvoorraad naar 7.892 eenheden ontstond door de terugkoop van koopgarantwoningen, die vervolgens in de verhuur zijn gebracht. De prijsmutaties worden vooral veroorzaakt door de jaarlijkse huuraanpassing en de huurharmonisatie bij mutaties. In het eerste geval gaat het vaak om huurstijgingen of huurverlagingen van enkele euro's per maand. Uitzondering hierbij is de inkomensafhankelijke huurverhoging, dit bedrag is hoger. Ook in het geval van harmonisatie gaat het vaak om wat grotere bedragen.

Verkoop en terugkoop

Tabel 8: Teruggekochte woningen 2020

Bestemming	Aantal
In verhuur	18
Doorverkocht	2
Beschikbaar voor doorverkoop	1
Totaal	21

Het aantal teruggekochte woningen als onderdeel van terugkoop Koopgarant en Koopplus nam opnieuw af. De doorlooptijden vanaf het moment van ontvangst van de terugkoopaanbieding en de daadwerkelijke overdracht blijft lang. Dit komt doordat verkopers vaak nog op zoek zijn naar een andere woning. De krapte op de koopwoningmarkt nam in 2020 verder toe. Het aanbod van koopwoningen in Apeldoorn is laag. De slagingskans voor starters en doorstromers op de koopmarkt is verder afgenomen. Zowel bij verkoop als terugkoop was in 2020 sprake van oplopende transactieprijzen.

Het merendeel van de teruggekochte woningen nemen we weer in verhuur. Slechts een beperkt aantal woningen dat niet in onze vastgoedportefeuille past, verkochten we door. Het aantal verkopen nam mede hierdoor af. Ook de lage mutatiegraad in onze verkoopvijver speelde een rol in het lage aantal verkopen in 2020. In totaal verkochten we elf woningen en twee woonwagendplaatsen regulier.

Tabel 9: Verkochte woningen 2020

Soort verkoop	Aantal
Eerste verkoop	9
Doorverkoop	2
Eerste verkoop standplaats	2
Totaal	13

Sloop en nieuwbouw

Er zijn in 2020 geen woningen gesloopt. Wel leverden we in het voorjaar van 2020 aan de rand van de Metaalbuurt in Apeldoorn-Zuid 20 nieuwbouw eengezinswoningen op. Deze woningen, in jaren 30-stijl, staan in vijf blokken van vier woningen en bieden een prachtig vrij uitzicht over het Westenenkerpark. De woningen hebben twee of drie slaapkamers en beschikken over een ruime bergzolder en een achtertuin. Bovendien zijn de woningen energiezuinig door de toepassing van een warmtepomp en zonnepanelen. Voor ons zijn dit de eerste woningen die gasloos zijn gebouwd.

*Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling**Imkersplaats*

In 2020 startte de bouw van achttien woningen aan de Imkersplaats. Het betreft grondgebonden woningen in twee bouwlagen zonder kap, met drie slaapkamers. De woningen worden gebouwd in twee blokken, aan een hofje en beschikken over een tuin. Voor deze woningen is een RVV-subsidie toegekend. Daarom worden ze verhuurd in de huurklasse 'betaalbaar 1' (€ 619,01 prijspeil 2020). We leverden de woningen in maart 2021 op.

Pinksterbloem

We hebben een locatie in ons bezit aan de Pinksterbloem in Apeldoorn, in de buurt Sluisoord. Hierop staan twee woningen die tot en met september dit jaar werden verhuurd en twee panden die door ons gebruikt worden voor opslag van goederen.

De gemeente heeft deze locatie aangewezen als één van de potentiële locaties die kunnen bijdragen aan de realisatie van 500 extra sociale huurwoningen. In 2020 startten we met de planvoorbereiding. Daarbij gaan we uit van veertien beneden/bovenwoningen en vijf grondgebonden woningen.

4.4 Kwaliteit van de woning

4.4.1 (Basis)kwaliteit

Voor onze woningen hebben we een basiskwaliteit gedefinieerd. Zowel bij de uitvoering van ons planmatig onderhoud als bij woningmutatie proberen we de woningen die hier nog niet aan voldoen op dit niveau te brengen. Hierbij is uitbreiding van de groepenkast de meest voorkomende ingreep. Dit is vaak nodig bij het plaatsen van PV-panelen. Verder hebben we bij een aantal clusters asbest moeten verwijderen, voordat we de bouwkundige werkzaamheden (keukenvervanging of energetische maatregel) konden uitvoeren. Ook dit heeft bijgedragen aan een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit.

We willen het bewustzijn van huurders op het gebied van energiebesparing vergroten. Bij de woningen die in 2020 werden aangeboden, gaven de corporaties binnen Woonkeus Stedendriehoek als proef een indicatie over de bijkomende woonlasten. Het merendeel van de woningzoekenden is hier zeer tevreden over. Een aanzienlijk deel weegt de indicatie ook mee bij de keuze voor een woning. Afgesproken is deze werkwijze voort te zetten.

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.

In 2020 was er sprake van twee belangrijke factoren, waardoor we niet alle geplande werkzaamheden konden uitvoeren. De eerste is dat we begin 2020 de vacatures van twee projectleiders nog niet hadden ingevuld, waardoor de werkvoorbereiding en logischerwijs ook de uitvoering vertraging opliepen. De tweede factor zijn de maatregelen die we namen door de coronapandemie. We beperkten het onderhoud aan de binnenkant van de woningen en voerden in de periodes met veel besmettingen alleen spoedreparaties uit.

Tabel 10: Specificatie van onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad, 2020

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	2.291
Mutatieonderhoud	4.088
Totaal dagelijks onderhoud	6.379
Contractonderhoud	1.592
Planmatig onderhoud	7.451
Totaal planmatig onderhoud	9.043
Toegerekende kosten	3.240
Totaal onderhoud ten laste van het resultaat	18.662
Energetische woningverbeteringen	3.954
Overige woningverbeteringen	738
Totaal woningverbeteringen	4.692
Totale uitgaven in bestaande voorraad	23.353

Planmatig onderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 7,5 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Dit betreft onder andere het schilderen van houtwerk, het herstellen van metsel- en voegwerk, het reinigen van buitenpanelen en kunststof kozijnen, het vervangen van cv-ketels, badkamers en/of keukens, liftonderhoud, etc. Het resultaat is dat we dit jaar de werkzaamheden in 43 clusters konden afronden. In 9 clusters startten we wel met de werkzaamheden, maar ronden we deze pas in 2021 af. Voor clusters waar we het onderhoud dit jaar niet konden opstarten, is het werk opnieuw ingepland in onze

meerjarenonderhoudsbegroting. Gezien de aard van de werkzaamheden heeft dit geen gevolgen voor de (technische) kwaliteit van ons bezit.

In ons appartementencomplex Glasnost (C1215) vervingen we in 2019 het glazen dak van het Atrium. Dit was nodig, omdat de oude beglazing te veel zonlicht en warmte naar binnen doorliet. Hierdoor konden er extreem hoge temperaturen ontstaan in het Atrium. Helaas had dit onvoldoende effect. In 2020 namen we daarom aanvullende maatregelen in de vorm van een luchtafzuigsysteem.

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. Dit betreft vooral serviceonderhoud, waarvan we de kosten als servicekosten in de (bruto) huur in rekening brengen bij de huurders voor wie we dit onderhoud uitvoeren.

Dagelijks onderhoud

De kosten voor het reparatieonderhoud bedroegen in 2020 bijna € 2,3 miljoen. Huurders zijn over het algemeen tevreden over het resultaat van dit onderhoud. Het gemiddelde rapportcijfer over 2020 was een 7,6. Dit is net boven onze norm. De dienstverlening lag met een gemiddelde van 7,3 net onder de norm. Per saldo was er sprake van een licht stijgende trend in de klanttevredenheid over het reparatieonderhoud in 2020.

In totaal besteedden we in 2020 bijna € 4,1 miljoen aan mutatieonderhoud. De nieuwe huurders gaven de staat van de woning gemiddeld een 7,0. Dit is gelijk aan onze norm hiervoor.

5 Goed Wonen

Goed Wonen is een basisbehoefte. Als woningcorporatie zien we hierbij een toename van huurders die ondersteuning kunnen gebruiken. Waar nodig bieden we dit. We spreken daarbij wel duidelijk uit wat we van de huurders verwachten en wat wij kunnen betekenen.

5.1 Dienstverlening

5.1.1 Klantportaal

Begin 2019 namen wij een nieuw klantportaal binnen onze website in gebruik. Via www.degoedewoning.nl kunnen onze huurders zelf diverse woonzaken online regelen. Via de vernieuwde website kunnen zij bijvoorbeeld belangrijke gegevens bekijken, zoals de waardering van de woning, de contractgegevens en het huursaldo en vinden ze antwoorden op veel gestelde vragen. Ook kunnen huurders zelf de contactgegevens wijzigen en zelfs een huuropzegging doen. Daarnaast blijven alle andere kanalen zoals mail, telefonie en een bezoek aan kantoor ook beschikbaar. Hoewel we zien dat sommige huurders gemak ervaren van onze digitale dienstverlening, blijft het gebruik ervan achter bij onze verwachtingen. Voor 2021 staan daarom diverse acties gepland om het klantportaal (opnieuw) onder de aandacht te brengen van onze huurders.

5.1.2 Krachtig onthaal

We willen dat al onze huurders succesvol kunnen wonen. Hier zetten we preventief op in door bij elke kandidaat-huurder een 'Krachtig onthaal' op maat aan te bieden. We beginnen met een vooronderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten gaan we het gesprek aan. Aandachtsgebieden kunnen financieel en/of sociaal van aard zijn en betreffen bijvoorbeeld een financiële toets of het geven van informatie over woonlasten of de wijk/buurt. De focus verschilt per situatie. Zo gaan we bij een kandidaat-huurder met een financieel aandachtsgebied uitgebreider in op de financiële toets en de woonlasten. Bij gehorige woningen benadrukken we de woon- en leefregels. 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.

5.1.3 Verhuisproces

In 2019 startten we met het werken volgens ons aangepaste verhuisproces. Hiermee willen we een grotere klanttevredenheid bereiken, de leegstand beperken en de kosten bij mutaties verlagen. In 2020 wilden we het proces verder aanscherpen door de samenwerking met de aannemers bij het mutatieonderhoud te versterken en het verhuisproces 'SMART' te maken voor de medewerkers. Bijvoorbeeld door het opstellen van maximum doorlooptijden van de verschillende onderdelen van het verhuisproces. Hiermee willen we nog meer controle krijgen op het mutatieproces, hetgeen bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen van het nieuwe verhuisproces.

Als gevolg van corona konden we niet de volle aandacht geven aan het halen van onze doelstellingen voor 2020. Toch hebben we veel bereikt. Het verhuisproces is helder vastgelegd en we maakten op diverse onderdelen afspraken met de aannemers over de samenwerking. Het overleg over de laatste onderdelen is in een vergevorderd stadium. We verwachten dat deze in de eerste helft van 2021 van kracht worden.

We stelden het verhuisproces als gevolg van de coronamaatregelen een aantal keren bij. Het zoveel mogelijk beperken van de gezondheidsrisico's voor huurders en medewerkers kreeg hierbij de hoogste prioriteit. De klanttevredenheidsscore van zowel de vertrokken als de nieuwe huurder is,

ondanks alle wijzigingen, op een acceptabel niveau gebleven. De kostenbesparingsdoelstellingen hebben we echter nog niet gehaald.

In het derde kwartaal ontwikkelden we een brochure, waarin we de vertrekkende huurder letterlijk een beeld geven van de werkzaamheden die hij/zij moet uitvoeren voor een goede oplevering van de woning. Dit doen we door middel van foto's met een korte tekstuele uitleg. Het voordeel hierbij is dat we beter kunnen sturen op een kwalitatief goed opgeleverde woning. Een beeld zegt vaak meer dan alleen woorden. We verwachten dat hierdoor onze mutatiekosten dalen en dat we woningen makkelijker aansluitend kunnen verhuren. Het voordeel voor de vertrekkende huurder is dat deze minder snel voor onverwachte kosten komt te staan. De brochure is zowel fysiek als digitaal beschikbaar.

5.1.4 Digitalisering

Onze dienstverlening is in toenemende mate afhankelijk van de mogelijkheden van onze ICT. In 2020 hebben wij ons door omstandigheden moeten concentreren op het verbeteren van onze algemene informatiesystemen en het mogelijk maken van digitaal thuiswerken. Daardoor hebben we niet alle voorgenomen optimalisaties in het verhuisproces goed kunnen doorvoeren. Veel zaken zijn al wel voorbereid in 2020, maar worden pas in de loop van 2021 echt in gebruik genomen. Het gaat dan om de koppelingen met bijvoorbeeld het woonruimtebemiddelingssysteem en de software van onze aannemers. Dit geldt ook voor de ingekorte vraagboom in het klantportaal, waardoor het voor huurders makkelijker wordt om via zelfservice een reparatieverzoek te melden.

Daarnaast heeft het digitaal tekenen van het huurcontract, waarvan de voorbereidingen in 2019 startten, vertraging opgelopen. De gekozen methodiek bleek behoorlijk complex. Bovendien stopten we door de coronamaatregelen met het tekenen van het huurcontract in de woning. We richten onze blik nu op een andere methode. Het digitaal tekenen van de huurcontracten verwachten we in de loop van 2021 te implementeren.

5.1.5 Coronavirus en dienstverlening

Ondanks dat het coronavirus een grote invloed had op onze dienstverlening, konden we het grootste deel van ons werk, met enige aanpassingen, wel uitvoeren.

De maatregelen tegen het verspreiden van het virus, zoals het thuiswerken, afstand houden en beperken van bezoek aan huis, maakten het moeilijker om met huurders en partners in contact te komen. Hierdoor was het bijvoorbeeld lastiger om aan een vertrekkende huurder uit te leggen hoe hij/zij de woning moet achterlaten. Normaal gesproken doen we dat in de woning. In het voorjaar deden we dat telefonisch. In andere situaties geven huurders aan dat ze, in tijden waarin slechts beperkt bezoek aan huis mag worden ontvangen, liever voorrang geven aan familie boven medewerkers van ons (of onze aannemers) of kandidaat-huurders die de woning willen bezichtigen. Dit begrijpen we en respecteren we natuurlijk ook. Wel leidt het soms tot vertraging in het proces. Ook overleggen met huurders en begeleidende instanties gaat moeizamer. We doen dit het liefst op kantoor, maar vanwege de coronamaatregelen is dat slechts beperkt mogelijk. Waar mogelijk doen we de gesprekken digitaal. Dit is vaak lastiger dan wanneer je elkaar fysiek kunt spreken.

Ondanks de coronabeperkingen bleef onze dienstverlening op diverse onderdelen op peil. We verhuurden bijvoorbeeld ongeveer evenveel woningen als in 2019. En het aantal afgehandelde casussen overlast en woonfraude nam slechts licht af. Op andere onderdelen was de dienstverlening wel beperkt. Zo voerden we in de periodes met veel besmettingen alleen noodzakelijke reparaties uit en beperkten we het serviceonderhoud. Ook woningopnames in de woning voor planmatig onderhoud lagen een tijd stil. Hierdoor liep de uitvoering van het werk vertraging op. Op het gebied van leefbaarheid lasten we enkele bijeenkomsten af die alleen fysiek mogelijk waren.

5.2 Bijzondere doelgroepen

De Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties (VSW) maakt met de gemeente Apeldoorn afspraken voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en huurders die eerst begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen. We werken hierbij samen met diverse zorg- en welzijnsorganisaties, die de benodigde begeleiding bieden.

Tabel 11: Toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroep	Doelstelling	Gerealiseerd
Dak- of thuisloze (Housing First)	2	1
Opstapwoningen	39	37
Kleiner wonen	5	11
Vergunninghouders	29	17
Wonen met Kansen	11	11
Totaal	86	77

Voor ons was de taakstelling om 44 vergunninghouders (personen) te huisvesten in 2020. Dit is inclusief nagereisde familieleden in het kader van gezinshereniging. In totaal huisvestten we in 2020 40 vergunninghouders. Hiermee hebben we onze taakstelling zo goed als gehaald. Dit in tegenstelling tot 2019 toen we 52 vergunninghouders hebben voorzien in huisvesting, ten opzichte van een taakstelling van 43. In 2021 zal naar verwachting het aantal te huisvesten vergunninghouders fors stijgen. Eind 2020 pasten we, als voorbereiding hierop, onze werkwijze aan, zodat we hierin adequaat kunnen handelen.

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 in een zelfstandige woning. Voorwaarde is dat deze nieuwe huurders voldoen aan een woonvaardighedencheck. Zij krijgen in eerste instantie een tijdelijke huurovereenkomst van twee 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 2020 hielpen wij 37 'opstappers' aan een woning.

Wonen met Kansen is een samenwerking tussen de gemeente Apeldoorn, De Goede Woning en Iriszorg. Het doel is om jongeren, die hun leven niet helemaal op orde hebben én met een huisvestingsprobleem kampen, een kans te geven om hun leven binnen twee jaar weer op orde te brengen. Wij hebben hiervoor 21 gestoffeerde zelfstandige woningen beschikbaar gesteld. De gemeente en Iriszorg zorgen voor begeleiding van de jongeren. Dit jaar hebben drie jongeren het traject met succes afgerond. Zij stroomden door naar een reguliere woning.

5.3 Goed wonen

5.3.1 Overlast

We hebben 237 nieuwe overlastmeldingen ontvangen. Hierbij merken we dat de overlastsituaties ingewikkelder worden en vaak een multiprobleemachtergrond kennen. Dit past bij het landelijke beeld, dat er steeds meer mensen met een specifieke problematiek in een reguliere woning blijven of komen wonen.

Tabel 12: Aantal nieuwe dossiers overlast, 2020

Soort overlast	Aantal meldingen
Gedrag	103
Geluidsoverlast	71
Huisdieren	3
Stank en vervuiling	29
Tuin/balkon	31
Totaal	237

In vergelijking met vorig jaar is er een opvallende toename van overlast die samenhangt met het gedrag van huurders. Het gaat hierbij om 103 meldingen in 2020, ten opzichte van 72 vorig jaar. Deze stijging heeft zich vooral voorgedaan in de 2^e helft van 2020. Vooral het thuiswerken en de frustraties rondom de (verlenging) van de coronamaatregelen lijken deze toename te veroorzaken. Verder zien we dat de aard van de klachten vergelijkbaar is met voorgaande jaren. Ook in 2020 gaan veel overlastmeldingen over geluid. Door de inzet van verschillende initiatieven en maatregelen willen we deze meldingen zo veel mogelijk voorkomen. Bijvoorbeeld door het stellen van eisen aan de vloerbedekking in gehorige woningen.

Wij constateren dat meer huurders met verzamelwoede (hoarding) bezig zijn. Dit leidt soms tot vervuiling. In samenwerking met hulpverlening vragen deze complexe situaties veel tijd en geduld. Onze rol vanuit leefbaarheid is het toezien op de veiligheid van de huurder en de omwonenden met het oog op het voorkomen van vervuiling en brand. Daarbij maken we gebruik van juridische kaders (gedragsaanwijzing) om een gedragsverandering te stimuleren en hulpverlening te ondersteunen.

Tabel 13: Aantal afgeronde dossiers overlast, 2020

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Opgelost	97
Afspraken	82
Vrijwillig opgezegd	10
Ontruiming overlast	1
Ontruiming huurschuld	1
Niet opgelost	15
Totaal	206

Er zijn minder overlastdossiers afgerond dan in 2019. Dat is het gevolg van de beperkingen die de coronamaatregelen met zich meebrengen om de overlast slagvaardig te beëindigen.

In de afgelopen tijd bemerken we een verandering in de houding van melders van overlast. Daarin zien we dat melders mondig, en soms op een agressieve wijze, eisen gaan stellen en verwachten dat wij een oplossing bieden voor hun klacht. Dit brengt met zich mee dat het in toenemende mate noodzakelijk is voor onze medewerkers om duidelijk aan te geven wat ieders rol en verantwoordelijkheden zijn. Ook spreken we mensen aan op hun gedrag, als dat nodig is.

5.3.2 Woonfraude

Tabel 14: Aantal nieuwe dossiers woonfraude, 2020

Vermoeden	Aantal meldingen
Bedrijfsactiviteiten	5
Inwoning	15
Leegstand	9
Onderverhuur	13
Opiumwet	10
Totaal	52

Dit jaar hebben we 52 meldingen van woonfraude ontvangen. Er is een duidelijke toename van meldingen over de kweek van hennep in woningen. We vermoeden dat onze voorlichting in het WoonMagazine hieraan positief heeft bijgedragen.

Tabel 15: Aantal afgeronde dossiers woonfraude, 2020

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen woonfraude	18
Waarschuwing	15
Vrijwillig opgezegd	11
Ontruiming huurschuld	1
Totaal	45

In vergelijking met 2019 zijn er meer woonfraudedossiers opgelost. Er zijn elf woningen beschikbaar gekomen voor ingeschreven woningzoekenden. Bij de aanpak van woonfraude is een onverwachts huisbezoek een belangrijk instrument. Samen met onze convenantpartners, zoals de gemeente, werden we in 2020 bij onze gezamenlijke werkwijze beperkt door de coronacrisis en konden er geen huisbezoeken plaatsvinden.

5.3.3 Sociale wijkteams

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

- het vroegtijdig signaleren en aanpakken van schuldenproblematiek, zodat onoplosbare schulden worden voorkomen;
- het voorkomen van huisuitzetting, doordat de huurder de noodzakelijke woonvaardigheden aanleert;
- het voorkomen dat de sociaal/maatschappelijke situatie van de betrokkene achteruitgaat, 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. In dat geval kunnen we de huurder, na toestemming, aanmelden bij het sociaal wijkteam voor hulp en/of begeleiding. Dit deden we in 2020 zeventien keer.

5.4 Huurbemiddeling

Ons huurbeleid is erop gericht om woningen betaalbaar te houden. Desondanks zijn er huurders die in financiële problemen komen en daardoor een huurachterstand oplopen. Wij willen deze mensen graag zo snel mogelijk helpen. Omdat elke situatie anders is leveren wij maatwerk om tot passende oplossingen te komen. Hierbij werken we samen met onze ketenpartners uit het sociale domein. Zo

kunnen we snel specialistische hulp inschakelen. Hierdoor proberen we te voorkomen dat de betaalachterstand uitloopt op een huisuitzetting. In veel gevallen lukt dat.

5.4.1 Huurachterstand

Ondanks onze gezamenlijke inspanningen kunnen wij niet voorkomen dat bij sommige huurders de betaalachterstand verder oploopt. Vaak is er sprake van zware schuldenproblematiek. Vanwege de coronacrisis zijn we extra coulant omgegaan met huurachterstanden en het aanbieden van passende betalingsregelingen.

De huurachterstand van onze huidige huurders bedraagt op 31 december 0,61%. Dit is de huurachterstand inclusief betalingsregelingen. Mede door onze actieve begeleiding en samenwerking lukte het ons de huurachterstand structureel onder de aangescherpte norm van 0,65% te houden. De huurachterstand inclusief de vertrokken huurders bedraagt per eind december 1,11%. Ook dit is inclusief de betalingsregelingen.

5.4.2 Begeleiding bij huurachterstand

Wij hebben als doel om elke huurder succesvol te laten wonen. Dit gebeurt door huurders met een beginnende huurachterstand preventief, proactief en outreachend⁴ te benaderen. Hierbij bespreken we in een vroeg stadium een oplossing voor het betalen van de huurachterstand. Door in gesprek te gaan en waar nodig samenwerking te zoeken met collega's en ketenpartners, wordt gekeken naar de mogelijkheden om de financiële situatie te stabiliseren en de huurachterstand in te lopen.

Tabel 16: Actie bij huurachterstand, 2020

Actie bij huurachterstand	Aantal
Betalingsregelingen	868
Huisbezoeken	27
Kantoorgesprekken	93
Aangemeld bij Sociaal wijkteam	3
Aangemeld bij Stimenz	25
Aangemeld bij gemeente Apeldoorn	32

5.5 Ontruimingen

Ons beleid is er op gericht om het aantal woningontruimingen op basis van huurschuld zo laag mogelijk te houden. Ook zetten we geen huurders uit hun woning als de huurachterstand het gevolg is van betaalproblemen door de coronacrisis. Ondanks onze maximale inspanningen en aangeboden hulp kiezen mensen er soms voor geen hulp te accepteren. In dat geval vragen we bij de rechtbank een ontruimingsvonnis aan.

Ook in het geval van grote overlast of woonfraude vragen we, als de aangeboden hulp geen effect heeft of geweigerd wordt, een ontruimingsvonnis aan. Soms leidt het vonnis alsnog tot het gewenste gedrag. Anders is huisuitzetting het ultieme gevolg. Dit was het geval bij de ontruiming, dit jaar, op basis van overlast. De impact op de buurt was zodanig groot, dat we besloten tot huisuitzetting over te gaan.

⁴ Outreachend werken. Een werkmethode waarbij actief ingezet wordt op het leggen van contact met de doelgroep, het onderzoeken van de vragen en het motiveren en verwijzen van de doelgroep naar vormen van hulpverlening en/of maatschappelijke opvang of anderszins.

Tabel 17: Aantal vonnissen en ontruimingen naar reden, 2020

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruimingen
Huurschuld	15	4
Overlast	1	1
Woonfraude	0	0
Totaal	16	5

De ontruimingen in 2020 zijn niet noodzakelijkerwijs naar aanleiding van een vonnis van dit jaar. Dit kan ook op basis van een vonnis van voorgaande jaren zijn geweest.

6 Goede Woonomgeving

Een Goede Woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, verhuurders en de gemeente. Als wooncorporatie zijn we zoveel 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. In 2020 stelden we ons leefbaarheidsbeleid vast. In deze beleidsnotitie beschrijven we hoe we naar leefbaarheid kijken en op welke wijze we hieraan bijdragen.

6.1 *Het coronavirus en ontwikkelingen in de wijk*

Buren en corona

Gedurende de eerste maanden van de coronamaatregelen maakten buren er met elkaar het beste van. Er was veel begrip in de samenleving voor elkaar en de saamhorigheid was groot. Iedereen zat 'in hetzelfde schuitje'. In de loop van het jaar namen de spanningen toe en merkten we een toename van irritaties, frustraties en een toename van (complexe) overlastklachten.

Kwetsbare huurders

Enkele kwetsbare huurders met een psychiatrische achtergrond en/of een verslavingsverleden kregen een terugval door de coronamaatregelen. We merkten dat zij in een isolement raakten en dat hulp aan huis werd vervangen door telefonisch contact met hulpverleners. Dit situatie zorgde voor een toename van problemen in de persoonlijke verzorging en vervuiling van de woning. In sommige gevallen veroorzaakte het ook een toename van overlast door verward gedrag. In de ketensamenwerking met het Sociaal Wijkteam is regelmatig afstemming om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Beheer

Met het uitbreken van de coronacrisis zagen we op sommige plekken in de stad de vervuiling toenemen. Mensen waren veel thuis en gingen aan de slag met tuinen, schuren en hun huis. Hier is zo snel als mogelijk op geschakeld. Naast de sociaal-maatschappelijke impact is er ook extra afstemming en inzet geweest op het gebied van de dagelijkse schoonmaakwerkzaamheden. Met de bewonerscommissies spraken we over coronaregels in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de liften. Wij hebben goed gekeken naar onze rol als verhuurder hierin. Door voorlichtingsmateriaal in deze ruimten op te hangen, proberen wij extra aandacht te vragen voor het naleven van de algemene richtlijnen.

Hand- en spandiensten

Buurtbeheerders hebben gedurende het coronatijdperk regelmatig bij oudere huurders hand- en spandiensten verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om het helpen van ouderen zonder sociaal netwerk en/of begeleiding bij enkele dagelijkse zaken zoals het aan de straat zetten van grof vuil.

Muzikaal onthaal

Tijdens de eerste lockdown verzorgden enkele buurtbeheerders een optreden bij enkele ouderencomplexen. De huurders konden coronaproof genieten van een muzikaal hart onder de riem. Dit initiatief werd enorm gewaardeerd.

Fysieke activiteiten

Enkele fysieke activiteiten konden helaas geen doorgang vinden. Dit betrof onder andere de wijkscouwen, waarbij we met verantwoordelijke partners en belanghebbenden door de wijk lopen om tot verbeterafspraken te komen.

6.2 Schoon, heel en veilig

Hoogbouw Aristotelesstraat

In en rondom de flats aan de Aristotelesstraat is veel aandacht om de buurt schoon, heel en veilig te houden. Het doel is om het leefbaarheidsniveau te handhaven of iets te verbeteren. Dit geldt voor de korte termijn door dagelijks beheer. Voor de lange termijn werken we met een buurtplan, dat is opgesteld met bewoners en professionals in de buurt.

Aan het gebruik van de grofvuilhokken is veel extra aandacht besteed, door het verstrekken van informatie en extra (camera) toezicht.

Naar aanleiding van de brand in de flat in Arnhem tijdens de jaarwisseling 2019/2020 stonden we (extra) stil bij de brandveiligheid in het complex. Als actiepunt is hieruit voortgekomen dat bij alle liften in onze complexen een duidelijke melding komt dat men bij brand de lift niet gebruikt.

Bij een vuurwerkopruiactie in januari met gemeente en bewoners werden 100 vuilniszakken aan vuurwerkafval opgeruimd. Kinderen konden hiermee een zakcentje verdienen per vuilniszak. De zichtbaarheid in de wijk van De Goede Woning en de gemeente namen hierdoor toe.

In de eerste maanden van 2020 heeft weer een fietsenactie plaatsgevonden. Hierbij verwijderden we slechte en kapotte fietsen bij de entree. De toegankelijkheid van het complex is hierdoor verbeterd en de entree ziet er netter uit.

Jeugd

In en om de flat de Berk was een toename van overlast veroorzaakt door kinderen. Samen met de wijkagent en de jeugdagente gaven we hier een positieve invulling aan door een 'erop af' actie. We gingen ter plekke met de kinderen in gesprek. Aansluitend bezochten we de ouders en lieten bij hen een brief achter, waarin wij een vervolg aankondigden. Dit vervolg is opgepakt door de kinder- en jongerenwerker. Wij blijven dit volgen vanuit het buurtteam.

Bij de Aristotelesstraat hielpen de jongeren rondom de flats de afvalploeg en bezorgden ze kerstattenties bij buurtbewoners. Dit als uitkomst van gesprekken met de jongeren om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren en vervuiling en vernielingen tegen te gaan.

In de jongerencomplexen ontvangen jongeren jaarlijks de afrekening van het storten van afval van de gemeente. Deze afrekening loopt via ons. We signaleerden hoge kosten en hebben initiatief genomen een voorschot hiervoor in de huur op te nemen. Ook hebben we de jongeren extra geïnformeerd over het scheiden van afval en het kostenbesparende aspect hiervan.

Groenbeheer en tuinen

De groenstrook bij de Pieter Saenredamstraat, grenzend aan de Laan van Spitsbergen, is in 2020 opnieuw ingericht. De groenstrook met hoofdzakelijk gras was in verval geraakt en had onderhoud nodig. Er zijn banen gemaaid, waardoor ruimte ontstond voor bloemborders. Deze zijn ingezaaid met een kruidenmengsel van bloemen en bloembollen. Ook zijn verschillende soorten heesters geplant. Dat is niet alleen mooi maar trekt ook veel bijen, vlinders, lieveheersbeestjes en veel andere insecten aan die nuttig zijn voor de natuur. Op de lange termijn is het plan voor een Wilde Flora in deze variant voordeliger, duurzamer en geeft deze een grotere biodiversiteit. Door deze ingreep ziet de groenstrook er kleuriger en verzorgd uit. Daarmee is de esthetische kwaliteit van de woonomgeving verbeterd en dragen we bij aan de biodiversiteit van deze buurt.

De binnentuin aan de achterzijde van de Ordenne en Vesta is opnieuw ingericht. Hierbij besteedden we extra aandacht aan de beplanting, die ook aantrekkelijk is voor insecten om de biodiversiteit te stimuleren.

Om de leefbaarheid in de buurt te bevorderen zijn tuinkaarten ontworpen om huurders op een positieve manier aan te spreken op het tuinonderhoud. Bij het Ibisplein voerden we een pilot met deze tuinkaarten uit. De afgelopen jaren zijn hier steeds meer jongeren gaan wonen. Wij merkten dat veel tuinen een minimale verzorging kregen. Er zijn 33 tuinen geschouwd, waarbij 20 bewoners een complimentkaart hebben ontvangen. De overige bewoners zijn aangeschreven met het verzoek om het onderhoud alsnog uit te voeren. De helft hiervan heeft dit ook daadwerkelijk gedaan. Zij ontvingen daarom alsnog een complimentkaart. Met de overige bewoners zochten we persoonlijk contact om alsnog afspraken over de tuinverzorging te maken.

6.3 Buurtbeheerders

Vanuit verschillende locaties zijn zeven buurtbeheerders actief in onze wijken in de stad. Vooral in wijken waarin wij veel hoogbouw bezitten. 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. Ze zijn dagelijks actief in de wijk en kunnen direct bijsturen. Bijvoorbeeld door het aanspreken van bewoners op ongewenst gedrag, waardoor grotere problemen worden voorkomen.

6.4 Samenwerking en initiatieven

6.4.1 Samen met sociale partners

Vitaliteitsagenda

Voor de buurten Orden, Sprenkelaar en Staatsliedenkwartier zijn wij in 2020 betrokken bij de ontwikkeling van de vitaliteitsagenda. De aanleiding hiervoor is onder andere het Aedes-rapport waarin wordt aangetoond dat de veerkracht in de buurten met corporatiebezit achteruitgaat. In samenwerking met de gemeente en verschillende partijen in Orden wordt gewerkt aan een plan om de veerkracht van Orden in de komende jaren te verbeteren. Er is afgesproken dat de gemeente en corporaties in de buurten tot verdere afstemming komen over de aanpak van problemen, de kansen die er liggen en wie daarin een rol pakt. Ook spraken we af elkaar actief op te zoeken, samen de probleemanalyse te doen en dit vervolgens om te zetten in een agenda. In Sprenkelaar zijn we onder andere met de gemeente in overleg over het behoud van de functionaliteiten die het voormalige schoolgebouw (1005) biedt. En leverden we input voor de vitaliseringsagenda. Hetzelfde deden we voor het Staatsliedenkwartier en Orden.

Buurtteam Orden

Door de coronacrisis zien we ook dat netwerkpartners nu meer met elkaar verbonden zijn. In Orden zijn stakeholders nu in één appgroep verenigd. Signalen uit de buurt en (nieuwe) initiatieven worden gedeeld. Het buurtteam Orden is een waardevol platform voor de samenwerking in de wijk Orden. Diverse thema's worden hier besproken, geanalyseerd en indien nodig uitgevoerd. De ontwikkelingen in de maatschappij en de signalen van bewoners zijn leidend in onze aanpak.

Welkom in de wijk

In 2019 maakten we een begin met 'Welkom in de Wijk'. In 2020 is de aanpak verder doorontwikkeld. 'Welkom in de wijk' is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Apeldoorn, Vluchtelingenwerk, welzijnsorganisatie Stimenz en de woningcorporaties met als doel statushouders, vanuit het gevoel van een warm welkom, ondersteuning te bieden en zelfredzaamheid te bevorderen. Het project wordt momenteel geëvalueerd.

6.4.2 Initiatieven van huurders

Ontmoetingsruimte Mandala

In 2020 besloot de gemeente Apeldoorn om de basisontmoetingsplek in Mandala te verplaatsen naar wijkcentrum Orca. Tegelijkertijd gaf Zorggroep Apeldoorn aan dat zij de overeenkomst voor alle ruimten die zij huren per 1 januari 2021 wilden opzeggen. Deze ontwikkelingen hebben veel onrust veroorzaakt bij onze huurders in Mandala.

Wij hebben samen met de activiteitencommissie Mandala een idee uitgewerkt voor een nieuwe ontmoetingsruimte. Dit idee past bij de doelgroep van dit complex, namelijk huurders met Wmo⁵-indicatie. Mandala is een appartementengebouw met 125 appartementen, waarvan 80 gelabelde zorgappartementen. Juist bewoners die afhankelijk zijn van een zorgwoning, zijn vaak minder mobiel. Een ontmoetingsruimte draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid en het bevorderen van de zelfredzaamheid van bewoners. Het zorgt ook voor steun aan elkaar en de onderlinge betrokkenheid versterkt het gevoel van sociale veiligheid. Tot slot draagt de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte bij aan de verhuurbaarheid van de woningen. Een faciliteit op dit gebied van ontmoeting heeft duidelijk invloed op de keuze voor een zorgwoning.

Om de nieuwe ontmoetingsruimte mogelijk te maken, was de voorwaarde dat 70% van de bewoners akkoord moest gaan met de verhoging van de servicekosten. Inmiddels blijkt dat de ruim 70% van de bewoners graag een nieuwe ontmoetingsruimte wil en bereid is om daar financieel aan bij te dragen. Dit betekent dat we in 2021 de nieuwe ontmoetingsruimte gaat realiseren.

Binnenterreinen

Door contact te leggen met bewoners in de Hof van Orden is het gelukt om weer een actieve groep bewoners te vinden die de binnentuinen onderhoudt. We hebben de afgelopen maand op verzoek van deze bewonersgroep nieuwe plantjes en potgrond aangeleverd. Met de inzet van deze bewoners zien de binnentuinen er weer fleurig en verzorgd uit.

Bewoners van de Straatmakershoeve namen het initiatief om het binnenterrein op te knappen. Via de wijkraad is een bank geplaatst, een haag geplant (door de gemeente). Wij voorzagen het binnenterrein van een elektriciteitskabel. Tijdens de kerst werd de binnenplaats versierd en de kerstboom verlicht.

⁵ Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wmo.

7 Stakeholders en netwerken

Naast onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders huurdersbelangenvereniging De Sleutel, de gemeente Apeldoorn en collega-corporaties, zowel in de stad als binnen Woonkeus Stedendriehoek. Ook hebben we te maken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onze toezichthouders.

Met onze huurdersbelangenvereniging overleggen we maandelijks. Met de gemeente en VSW-collega's is er gemiddeld eens per zes weken formeel bestuurlijk overleg. Daarnaast is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda. Daarnaast hebben we ons formele tripartite overleg tussen de gezamenlijke woningcorporaties, de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Apeldoorn, minimaal drie keer per jaar. In het voorjaar leggen we verantwoording af over het afgelopen jaar en halen we wensen op voor het komende jaar. Vóór 1 juli brengen we vervolgens Het Bod uit. Dat bespreken we na de zomerperiode. Daarna stellen we de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar op. Communicatie hierover doen we samen.

Andere belangrijke stakeholders zijn maatschappelijke partners waar we dagelijks mee samenwerken ter ondersteuning van onze huurders. Voor ons werk participeren we verder in diverse netwerken.

7.1 Gemeente en huurdersbelangenvereniging

7.1.1 Bod en prestatieafspraken

Voor de prestatieafspraken is er formeel tripartite overleg tussen de gezamenlijke woningcorporaties, de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Apeldoorn. Vóór 1 juli brengen we namens de gezamenlijke corporaties Het Bod uit, waarin we onze voorgenomen werkzaamheden voor het volgende jaar aangeven. Dit bieden we zowel de gemeente als de huurdersbelangenverenigingen aan. Het bod bespreken we na de zomerperiode. Daarna stellen we samen de prestatieafspraken voor het komende jaar op.

7.1.2 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Met uitzondering van de maanden juli en augustus vindt maandelijks het regulier overleg plaats met het dagelijks bestuur van De Sleutel. In 2020 spraken we op constructieve wijze onder andere over:

- landelijke en lokale ontwikkelingen;
- jaarplan en begroting 2020;
- prestatieafspraken en Het Bod 2021;
- klachtencommissie KLAC;
- Woonkeus Stedendriehoek;
- voortgang werving nieuwe commissarissen RvC;
- onderhoud, renovatie en energetische projecten;
- huuraanpassing bij inkomensterugval;
- behoefteonderzoek woonwagenvolwoning en kermisexploitanten;
- warmtenet Kerschoten;
- corona maatregelen voor de verschillende processen;
- Mandala, gevolgen huuropzegging Zorggroep Apeldoorn;
- warmtetransitie;
- omgaan met agressie, geweld en ongewenst gedrag;
- Aedes benchmark 2020.

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- De jaarlijkse huuraanpassing en de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- de verhoging van de bijdrage aan het servicefonds (instemmingsrecht);
- de jaarlijkse huuraanpassing van de woonwagens en standplaatsen van BWSA;
- Het Bod 2021;
- het portefeuilleplan 2020-2035;
- het Leefbaarheidsbeleid;
- het Stook- en Servicekostenbeleid;
- het Klachtenmanagement;
- de profielschets lid RvC op voordracht van De Sleutel.

In alle gevallen ontvingen we een positief advies op het voorgelegde thema.

7.1.3 Gemeente

In 2020 voerden de corporaties in VSW-verband twee keer bestuurlijk overleg met de gemeente. Daarnaast is op bestuurlijk- en medewerkersniveau sprake van een goede en intensieve samenwerking. In het tripartiete overleg troffen we elkaar daarnaast op bestuurlijk niveau ook vier keer in 2020.

In de ontmoetingen is veel gesproken over de Woonagenda, de bouw van de extra sociale huurwoningen, het thema wonen en zorg, de energietransitie, de wijkaanpak, het behoefteonderzoek rond woonwagens, en de locatiekeuze Skaeve Huse. Voor 2020 waren de vier bestuurlijke prioriteiten:

- Wonen en zorg.
Ook in 2020 gaven we invulling aan de huisvesting van diverse bijzondere doelgroepen. Het was soms lastig, zeker omdat ook de partijen waarmee we samenwerken beperkingen hadden vanwege de coronamaatregelen. Hierdoor was begeleiding bij huisvesting soms niet mogelijk. Ten opzichte van voorgaande jaren maakten dit jaar relatief veel huurders gebruik van het project Kleiner Wonen. Hierbij krijgen senioren voorrang voor een kleinere woning en wordt begeleiding aangeboden.
- Realisatie van 500 woningen in het sociale segment.
We lopen achter met de nieuwbouw in het sociale segment. Zo hadden we in 2020 de nodige nieuwbouwwoningen in voorbereiding, maar we leverden een bescheiden aantal van 20 nieuwe woningen op. De gemeente Apeldoorn zet in op een versnelde groei van het aantal inwoners. Dat heeft uiteraard ook gevolgen voor de behoefte aan sociale woningen. Wij hebben initiatief genomen om de nieuwbouwproductie de komende jaren te versnellen;
- Leefbaarheid in wijken (tegengaan van segregatie).
Dit heeft vooral zijn beslag gekregen via de Vitaliteitsagenda. Vanuit deze agenda werken we samen aan veerkrachtige en leefbare buurten en wijken. Maar ook de gezamenlijke aanpak in het kader van vroegsignalering, waarbij we individuele schuldenproblematiek proberen te voorkomen, draagt bij aan leefbare wijken.
- Duurzaamheid.
Op dit thema werken we bijvoorbeeld samen in het kader van de Transitievisie Warmte en het beoogde warmtenet Kerschoten.

De samenwerking op de genoemde thema's is meerjarig en gaat dus verder in 2021.

7.2 Samenwerkingsverbanden

Stichting 'Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties' (VSW)

De corporaties Veluwonen, Ons Huis, De Woonmensen en De Goede Woning werken in de stichting VSW nauw samen. Naast de reguliere gespreks- en afstemmingsonderwerpen, spraken we onder andere over het gezamenlijk Bod, de prestatieafspraken en de naleving hiervan, de vitaliteitsagenda, de nieuwbouwopgave en het thema duurzaamheid.

Stichting 'Woonkeus Stedendriehoek'

Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). Deze samenwerking spitst zich toe op de woonruimteverdeling, met als doel het bevorderen van een optimale verdeling van woonruimte in de Stedendriehoek. Er wordt overleg gevoerd op gebruikers-, beleids- en bestuurlijk niveau.

Binnen Woonkeus-verband zijn diverse onderwerpen met elkaar besproken, waaronder: het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek 2019, de implementatie van het Wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen, evaluatie van de woonlastencheck en het aanbestedingstraject dienstverlening woonruimteverdeelsysteem,

Tot eind 2020 was onze bestuurssecretaris voor zes uur per week gedetacheerd bij Woonkeus Stedendriehoek. Zij vervulde daar de functie van coördinator.

Stichting 'Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn' (BWSA)

Deze stichting beheert, namens de in VSW-verband samenwerkende corporaties, de woonwagens, standplaatsen en werkterreinen in Apeldoorn. Op basis van het eind 2018 gepresenteerde nieuwe rijksbeleidskader heeft de gemeente besloten behoefteonderzoek te laten uitvoeren voor zowel woonwagenbewoners als kermisexploitanten in Apeldoorn. De gemeente stelde begin 2020 een plan van aanpak op voor het vervolg. De corporaties hebben daarbij bestuurlijk aangegeven te willen streven naar een goede huur/koop-verhouding. De follow up van genoemd onderzoek maakt deel uit van de prestatieafspraken 2021.

Klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek (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. Alle klachten over de dienstverlening worden gemeld bij de manager. Eerst probeert de betrokken medewerker de klacht afdoende te behandelen. Als dat niet lukt, vindt er altijd een gesprek plaats met de klager, de betrokken medewerker en de leidinggevende. In 2020 gaven we ons klachtenmanagement verder vorm. In 2021 wordt de werking hiervan geëvalueerd.

Sinds 1 juli 2017 zijn wij aangesloten bij de onafhankelijke, regionale klachtencommissie binnen de Stedendriehoek (KLAC). Eind 2020 zijn alle wooncorporaties binnen de Stedendriehoek daarbij aangesloten. De KLAC geeft als algemeen advies om de lijnen tussen huurder en verhuurder zo kort mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door de klager uit te nodigen om zijn klacht nader toe te lichten.

Er zijn in 2020 in totaal negen klachten aangemeld bij de KLAC. Vier klachten losten we alsnog zelf, met positief resultaat, op. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard en twee andere klachten zijn door ons doorgezet en nog in behandeling. Eén klacht is vervallen.

De klachten zijn erg divers van aard. Ze hebben betrekking op de staat van de woning, camera's van burens en de afhandeling van een mutatie.

Maatschappelijke organisaties

Andere belangrijke stakeholders zijn maatschappelijke partners als Stimenz, Iriszorg, Vluchtelingenwerk en de politie. Met hen werken we dagelijks samen ter ondersteuning van huurders. Ook werken we voor Goed Wonen en de Goede Woonomgeving samen met wijkverenigingen, buurtteams en (soms) het onderwijs.

7.3 Verbindingen

Tabel 18: Overzicht van verbindingen, ultimo 2020

Verbindingen	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening ulg (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2020 (€)	
						lasten	baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting					75.341	
Woonkeus	Stichting					22.218	
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting				111.248	15.666	
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
Coöperatie Smart Finance B.A.	Coöperatie			45.350			
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (24 VvE's)	Vereniging					254.365	
Totaal			1.120	45.350	111.248	367.590	

Woningnet N.V.

In 2008 gingen we een samenwerking aan met Woningnet N.V. bij de inrichting van het woonruimteverdeelsysteem voor de Stedendriehoek. Daarbij is de verplichting opgenomen om een belang in Woningnet N.V. te nemen van 100 aandelen. De samenwerking is eind 2014 beëindigd. We hebben de aandelen daarom aangeboden aan woningcorporaties die samenwerken in Woningnet N.V. Tot nu toe is er echter geen woningcorporatie die de aandelen wil overnemen. Over 2020 zijn geen bijzonderheden of activiteiten te melden.

Coöperatie 'Smart Finance' b.a.

Deze coöperatie heeft de Startersrentevergoeding in de markt gezet. Sinds juli 2016 is deze coöperatie gestopt met het aanbieden van nieuwe hypotheeklen met de Startersrenteregeling. De bestaande portefeuille blijft Smart Finance beheren. Zolang de oorspronkelijke financiering waarbij de vergoeding is ontvangen bestaat, blijft de relatie van de koper met Smart Finance bestaan. Deze wordt bij beëindiging en/of bij verkoop van de woning ontbonden. Van de oorspronkelijke aan twaalf starters op de koopwoningmarkt verstrekte vergoedingen bestaan er eind 2020 nog drie financieringsovereenkomsten.

'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben één participatie in deze energievoöperatie. deA biedt onder andere in de wijk Kerschoten zonnepanelen aan aan huurders van ons bezit. De inbreng van € 50 is als eenmalige last verwerkt in het resultaat in het startjaar van deelname (2012).

Verenigingen van eigenaren (VvE)

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 2020 zijn er geen nieuwe VvE's bijgekomen waarin wij participeren.

8 Organisatie

8.1 Benchmark en klanttevredenheid

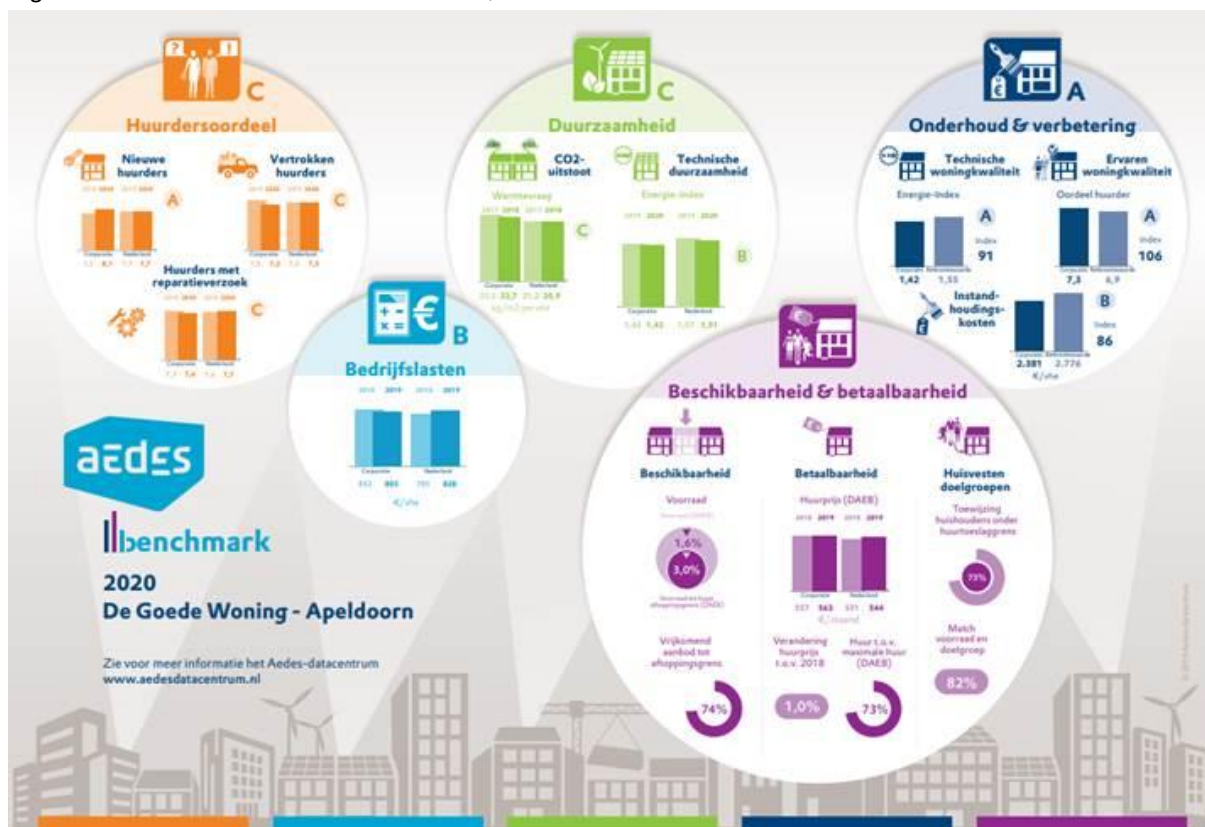
We laten ons werk en behaalde resultaten op een aantal manieren extern beoordelen. Zo nemen we jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark en voeren we maandelijks een klanttevredenheidsonderzoek (KTO) uit. In 2019 heeft ons tweejaarlijks klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. Verder laten we ons vierjaarlijks visiteren. Het doel van deze onderzoeken is om (gezamenlijk) te leren en te verbeteren.

8.1.1 Resultaten

Aedes-benchmark

In de Aedes-benchmark wordt onderzoek gedaan naar de prestaties van corporaties op het gebied van dienstverlening en bedrijfslasten. De belangrijkste prestaties en kosten van de corporaties worden onderling met elkaar vergeleken en beoordeeld. In onderstaand overzicht zijn de beoordelingen over 2020 op de diverse prestatievelden af te lezen.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2020



Klanttevredenheidsonderzoek (KTO)

Ook in 2020 toetsten we maandelijks de klanttevredenheid op drie klantprocessen: reparatieverzoeken, vertrekkende huurder en nieuwe huurder. Naast de waardering over dit proces en het contact hierbij met De Goede Woning of de aannemers, wordt huurders ook gevraagd naar de waardering van de buurt en de kwaliteit van de woning. De input van deze maandelijks

klantwaarderingen wordt gebruikt voor de Aedes-benchmark. Tevens beoordelen we deze waardering aan onze eigen kritieke prestatie-indicatoren (KPI's), zoals gesteld in ons ondernemingsplan.

Maandelijks KTO

Maandelijks meten we de klanttevredenheid. In het algemeen zijn we tevreden over de gemiddelde waardering. Het resultaat van de nieuwe huurder met betrekking tot de dienstverlening is in vergelijking met 2019 gestegen. Ook is het resultaat boven de gestelde norm (7,9 versus 7,5). De resultaten van de kwaliteit van de woning en buurt voldoen aan de gestelde norm.

Nieuwe huurders zijn in vergelijking met voorgaande jaren meer tevreden over de kwaliteit van de woning bij oplevering. Wel blijft de beoordeling op de netheid van de woning bij oplevering laag (6,9). Het resultaat van de dienstverlening (7,4) is bijna gelijk aan de gestelde norm (7,5). Het effect van de coronamaatregelen op de tevredenheid van onze huurders was bij ons vooral te merken in de dienstverlening aan de vertrokken huurders en bij de reparatieverzoeken. Onder andere door minder contact, uitstel van reparaties en onduidelijkheden over de oplevering van de woning was de waardering lager dan onze doelstelling.

Tabel 19: Resultaat maandelijks klanttevredenheidsonderzoek 2020

Onderdeel	Rapportcijfer 2020	Doel
Contact met DGW	7,6	7,5
Kwaliteit woning	7,3	7,0
Waardering buurt	7,3	7,0
Dienstverlening nieuwe huurders	7,9	7,5
Dienstverlening vertrokken huurders	7,1	7,5
Dienstverlening reparatieverzoek	7,3	7,5

8.1.2 Aan de slag met de uitkomsten

Regelmatig bespreken we de cijfers uit het maandelijks KTO in het managementteam. Met elkaar spreken we de leerpunten af. Een belangrijk aandachtspunt is de communicatie naar de huurder over meldingen die zijn gedaan en de status hiervan. Dit is van toepassing op alle processen, maar voornamelijk bij reparatieverzoeken. We kunnen de snelheid waarmee we na een melding contact opnemen met de huurders verbeteren. Huurders geven aan dat het lang heeft geduurd voordat contact werd gezocht en dat ze hierdoor veel moeite ervaren bij een melding. Ook de termijn waarbinnen de reparatie wordt uitgevoerd speelt een rol in de waardering. Het is belangrijk om de huurder actief te informeren over de vervolgstappen in een proces. Dit bespreken we niet alleen met onze eigen medewerkers als aandachtspunt, maar ook met de hoofdaanemers. Ook zij leren van de feedback die we krijgen over hun rol in de processen.

We bellen actief terug naar huurders die een negatieve beoordeling geven en contact naar aanleiding hiervan op prijs stellen. De ervaring is dat huurders dit als plezierig ervaren. Ook leren we weer van deze gesprekken.

8.2 Digitalisering

Veel tijd en aandacht ging dit jaar uit naar het aanpassen van onze systemen om digitaal thuiswerken mogelijk te maken. Op onderdelen was onze infrastructuur daar nog niet klaar voor. We hebben daarom een aantal zaken moeten versnellen en meer wijzigingen in de infrastructuur doorgevoerd dan eerdere jaren. Deze wijzigingen passen in de strategie om in de toekomst volledig over te stappen op Microsoft 365.

Inmiddels kunnen we allemaal op een veilige manier vanaf thuis inloggen op onze systemen. De digitale vaardigheden zijn sterk toegenomen door het verplicht thuiswerken. De eigen helpdesk is tijdelijk uitgebreid om het hogere aantal vragen en incidenten af te handelen.

Met onze belangrijkste leveranciers voerden we in 2020, volgens een vaste kalender, overleggen over de kwaliteit van de dienstverlening. We spraken hierbij met name over de schaalbaarheid en stabiliteit van de infrastructuur.

Gedurende 2020 werkten we aan een controleprogramma voor de logische toegangsbeveiliging. In 2021 gaan we dit controleprogramma, mede op advies van onze accountant, verder formaliseren. Ook startten we met de informatiebeveiligingstrainingen. Ook dit programma loopt nog door in 2021.

8.3 Mensen

2020 was voor iedereen een bijzonder jaar. In maart kregen we te maken met de coronacrisis. We hebben onze corona crisisorganisatie en het coronaberaad ingesteld. Uit personeelszorg hebben we snel diverse maatregelen genomen. We faciliteerden het thuiswerken door alle collega's een telefoon, laptop en waar nodig ook Arbo-voorzieningen te verstrekken. Ook informeerden we hen over gezond en effectief online thuiswerken via de nieuwsbrief en onze De Goede Woning academie. Het effect van corona op ons ziekteverzuim is gelukkig zeer beperkt gebleven. Bij al onze maatregelen betrokken we zowel de ondernemingsraad als de bedrijfsarts.

Omdat we elkaar minder konden ontmoeten, investeerden we in digitale verbinding en samenwerking door het organiseren van koffiemomenten en organisatiebrede digitale borrels.

Eind 2020 bereidden we ons vitaliteitsprogramma SmartVitaal voor. Het programma bestaat uit een gezondheidstest, gecombineerd met een persoonlijk vitaliteitsprogramma. Hiermee kan iedereen zelf aan de slag met een gezonde levensstijl. Het stimuleren van een gezonde leefstijl draagt bij aan de duurzame inzetbaarheid en het werkplezier van onze medewerkers en kan bovendien preventief werken bij ziekten en/of bijdragen aan vroegsignalering. In januari 2021 vond de digitale kick-off van SmartVitaal plaats.

Via de kleurentaal van Insights Discovery investeren we in het vergroten van onze zelfkennis en zelfontwikkeling en in duurzame ontwikkeling van mens en organisatie. De nieuwe collega's volgden de training persoonlijke effectiviteit. In 2021 maken we een start met de verdieping van persoonlijke effectiviteit naar teameffectiviteit.

8.3.1 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons ziekteverzuim bedroeg in 2020 gemiddeld 6,6%. Dit is 1,9% hoger dan in 2019. De meldingsfrequentie is 0,9 (0,6 lager dan vorig jaar). Bijna 43 procent van de medewerkers heeft zich dit jaar geen enkele keer ziekgemeld. Zieke medewerkers worden conform ons beleid begeleid. De stijging van het verzuim hing vooral samen met een toename van langdurig verzuim. Waar mogelijk zijn de langdurige zieken actief begeleid in hun herstel en reïntegratietraject. Daarbij is ondersteuning verleend door de bedrijfsarts en een arbeidsdeskundige.

Tabel 20: Ziekteverzuimpercentages 2020

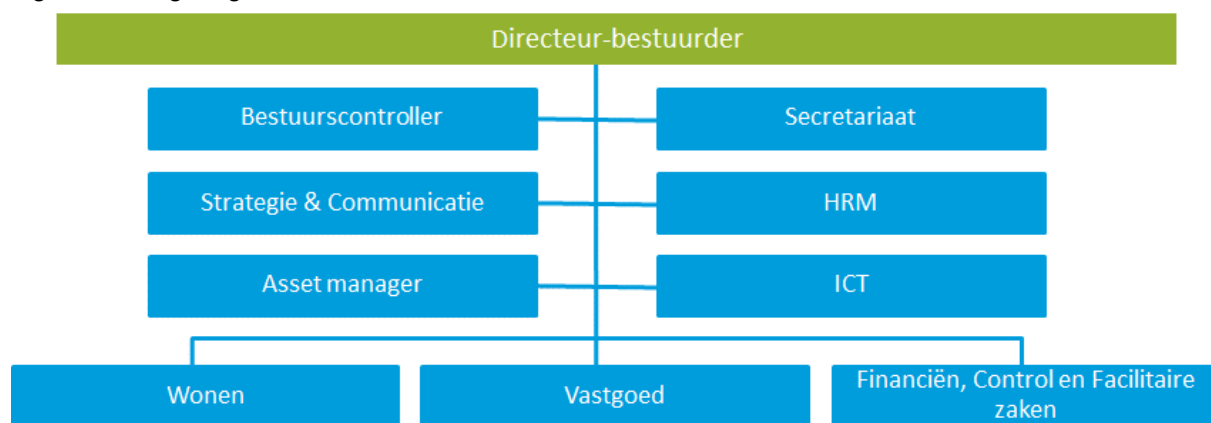
Duur verzuim	Percentage
Kort	1,9%
Middel	1,3%
Lang	3,4%
Totaal	6,6%

8.3.2 Formatie en organisatie

Dit jaar sloten we af met 64,27 formatieplaatsen (fte). Dit is 2,60 formatieplaatsen meer dan vorig verslagjaar. In het formatieplan is 68 fte begroot. In de loop van 2020 namen we acht medewerkers in dienst. De zes collega's die vertrokken gingen met pensioen of vonden een baan bij een andere organisatie.

We stimuleren en ondersteunen (interne) loopbaanstappen door kansen, opleidingen en/of andere begeleiding te bieden. Dit doen we onder andere door een deel van de ontstane vacatures intern in te vullen door collega's kansen te geven op een loopbaanstap. Met vertrouwen in een mooie uitkomst starten collega's aan (in eerste instantie) een jaar, waarin de functies met gepaste ondersteuning eigen gemaakt kunnen worden. Om de stap wat vertrouwder te maken geven we een terugkeergarantie. In 2020 vulden we zes vacatures door middel van een interne loopbaanstap in. Bij twee collega's is deze stap inmiddels definitief geworden. Sommige vacatures vergen meer tijd voor een goede werving. Voor deze vacatures zijn tijdelijk externen ingehuurd.

Figuur 3: Organogram



8.3.3 Scholing

Het opleidingsbudget 2020 is voor 63% besteed. Dit betrof zowel groepsgerichte trainingen als individuele opleidingen. Opleiding, scholing en training zijn periodiek onderwerp van gesprek in de PVB⁶-cyclus. We bieden mogelijkheden voor functiespecifieke of afdelingsgerichte opleidingen. De medewerkers hebben een eigen leerportaal in onze digitale De Goede Woning Academie. Ook werken we, via Samenwerk@corporatie, samen met collega-corporaties aan persoonlijke ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid binnen de regio. Medewerkers kunnen ook gebruik maken van aanbod via het Landelijke Fonds Leren en Ontwikkelen wooncorporaties. Daarnaast beschikken alle medewerkers over een persoonlijk loopbaanbudget (PLB), conform de afspraken in de collectieve arbeidsovereenkomst (cao) Woondiensten.

8.4 Bestuur

Ondernemingsplan

Het jaar 2020 was het eerste volle jaar van het nieuwe ondernemingsplan 2020-2024 Samen Buurten. De Woonvisie van de gemeente Apeldoorn met de opgave voor de stad is de basis geweest voor dit nieuwe plan. Ook nu blijft wonen een belangrijk fundament in ieders leven en moet bereikbaar en betaalbaar zijn voor iedereen. We bieden betaalbare en kwalitatief goede woningen aan. Ook ondersteunen we bewoners die hulp nodig hebben bij het wonen. We dragen waar mogelijk bij aan een veilige en stabiele woonsituatie. Daar werken we ook de komende jaren weer hard aan. We doen dit voor de huidige en toekomstige bewoners van onze buurten en wijken in Apeldoorn. We bieden in de periode 2020 t/m 2024 ruim 8.200 huishoudens in Apeldoorn woonruimte.

⁶ PVB: Planning, voortgang en beoordeling

Mede op basis van de voorbereidende gesprekken met onze interne en externe stakeholders houden wij met een goed gevoel ook voor deze nieuwe periode vast aan onze eerdere pijlers en de prioritering hierin: Goede Prijs, Goede Woning, Goed Wonen en Goede Woonomgeving. We hebben de pijler Goed Ondernemen toegevoegd voor onze eigen organisatie.

Maar we zien ook dat we niet alles alleen kunnen. Samen buurten is essentieel in ons werk. Samen buurten vormt dan ook de ondertitel van dit nieuwe plan.

We zetten een Goede Prijs voor huurders op de eerste plaats. Dit gaat niet alleen over de huurprijs. We hebben ook aandacht voor de totale woonlasten, daarom investeren we in de verduurzaming en kwaliteit van onze woningen.

Een Goede Woning is wat de huurders van ons mogen verwachten. Onze woningen zijn van goede kwaliteit, schoon, heel en veilig. Dit houden we in stand door het planmatig en dagelijks onderhoud, maar ook door onze voorraad waar nodig te vernieuwen of nieuwe woningen toe te voegen.

Goed Wonen is bedoeld voor alle individuele huurders. Om een goede start te maken, voeren we met iedere nieuwe huurder welkomsgesprek. In dit gesprek geven we informatie over wat we van elkaar mogen verwachten. Verder voeren we een preventief incassobeleid om vroegtijdig betalingsproblemen te signaleren. Daarnaast zetten we in op actief sociaal beheer en werken samen aan vitale wijken.

Een Goede Woonomgeving is immers belangrijk om goed te kunnen wonen. Wij zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid de straat/buurt/wijk schoon, heel en veilig te houden. Het goed onderhouden van het groen en het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving is daarbij van belang. Wij leveren daaraan onze bijdrage.

Tot slot willen we Goed Ondernemen. Daarom investeren we in onze medewerkers. Dit doen we, omdat we geloven dat we alleen met klantgerichte, betrokken en deskundige medewerkers de resultaten en dienstverlening optimaal waar kunnen maken. We werken samen aan het realiseren van de doelen uit het nieuwe Ondernemingsplan 2020 t/m 2024 en we zetten in op de ontwikkeling van onze organisatie en ons medewerkers.

Het ondernemingsplan heeft de ondertitel Samen Buurten. Samen buurten is de rode lijn in onze doelstellingen. Met samen buurten bereiken we meer, kunnen we van elkaar leren en kunnen we elkaar versterken. Samen buurten geldt voor onze acties naar buiten. Maar Samen Buurten staat ook voor samenwerken in onze eigen organisatie. Elkaar opzoeken en van elkaar leren. Samen werken aan de opgave waar we voor staan binnen en buiten De Goede Woning.

Sturing

In onze sturing richten we ons op de klanttevredenheid, de waarde van het vastgoed, externe legitimatie en financiële en organisatorische vitaliteit. In 2020 besteedden we dan ook veel aandacht aan zowel ons maandelijks klanttevredenheidsonderzoek op een aantal processen als aan ons tweejaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek. Analyse leert dat huurders over het algemeen tevreden zijn. Wel zien we in de feedback, zowel bij het maandelijks als het tweejaarlijks KTO, dat we vooral aandacht moeten schenken aan de communicatie en het nakomen van afspraken.

Met betrekking tot vastgoedsturing startten we in 2020 met de inrichting van een nieuw programma voor het portefeuille- en asset management (AM van Ortec). Dit pakket biedt ons beter de mogelijkheid om de jaarlijkse onderdelen van vastgoedsturing te doorlopen en waar nodig scenario's op te stellen voor de toekomstvisie van ons vastgoed.

Verder werkten we aan de doorontwikkeling van onze organisatie. We staken veel energie in het nader vormgeven van het verhuurproces en werkten aan ons risicomanagement. Ten behoeve van onze planning- en controlcyclus leverden we een nieuw dashboard op, dat maandelijks in het management team besproken wordt.

8.4.1 Bestuurder

In 2020 werd de functie van directeur-bestuurder tot 1 oktober 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 vertegenwoordigde 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);
- diverse overlegplatforms binnen en van de gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland.

In 2020 bekleedde mevrouw Walter (in haar periode als 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.

Na een periode van ruim 11 jaar nam mevrouw Walter per 1 oktober afscheid van De Goede Woning en is in dezelfde rol een nieuwe uitdaging aangegaan bij woningcorporatie Kennemer Wonen in de provincie Noord-Holland.

Vanaf 1 oktober 2020 wordt de functie van directeur-bestuurder ingevuld door de heer R. van Beek. Hij is per 1 oktober 2020 op interimbasis benoemd en heeft vanaf het moment van benoeming geen zitting in een lokaal of provinciaal bestuurlijk orgaan gehad. Wel vertegenwoordigt hij 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 (bestuurslid);
- Aedes, vereniging van woningcorporaties (lid).

In 2020 bekleedde de heer van Beek (in zijn periode als directeur-bestuurder) geen nevenfuncties.

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

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 2020 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT).

Tabel 21: Directeur-bestuurder, 2020

Specificatie	Krista Walter	Rob van Beek
Functieervulling in 2020	1-1 t/m 30-9	1-10 t/m 31-12
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder a.i.
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Nee, gedetacheerd
Omvang dienstverband	Fulltime	Deeltijd
Bezoldiging, waarvan	€ 125.770,49	€ 48.000,00
- Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 108.397,70	n.v.t.
- Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.372,79	n.v.t.
Aantal behaalde PE-punten	22	n.v.t.

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. Beide directeur-bestuurders hebben aan deze opleidingseis voldaan.

8.4.2 Naleving Governancecode

We onderstrepen de uitgangspunten verwoord in de Governancecode woningcorporaties en handelen hier ook naar. In 2020 is de nieuwe Governancecode vastgesteld. Samen met de RvC hebben we deze Governancecode actief besproken. Om de vijf principes van de Governancecode levendig te houden spraken we af om iedere RvC-vergadering één principe te agenderen om gezamenlijk te doorgronden en te doorleven. In 2020 zijn principe 1 t/m 4 aan de orde geweest. Ook in 2021 staat dit op de agenda.

8.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) kijkt terug op een roerig jaar. Een jaar van veranderingen in het werken door corona, van kantoor naar (tijdelijk) thuiswerken en veel digitaal vergaderen. Daarnaast waren er ook wijzigingen in onze belangrijkste gesprekspartners: de directeur-bestuurder en de HRM-adviseur. Het vertrek van onze directeur-bestuurder mevrouw Walter betekende de komst van interim directeur-bestuurder de heer van Beek. De vacature van manager HRM is nog niet ingevuld.

De OR heeft zeven keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en adviseur HRM. Eén overleg is bijgewoond door twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC). De terugkomende agendapunten waren de ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie. De directeur-bestuurder heeft ons op hoofdlijnen geïnformeerd over lopende en komende zaken en bestuurlijke thema's op landelijk, provinciaal en gemeenteniveau. Wij zijn geïnformeerd over diverse thema's zoals jaarstukken, jaarplan/begroting, personele ontwikkelingen, duurzaamheid, personeelsregelingen en werken tijdens de coronaperiode.

De OR heeft advies gegeven over het jaarplan 2021, verplichte verlofdagen 2021, het coronaprotocol, kandidaten voor de RvC en het profiel voor de interim directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de OR ingestemd met de afwijkende procedure voor de bestuurssecretaris en de wijziging van de Personeelsfaciliteitenregeling voor de medewerkers.

Ook is gesproken met de bedrijfsarts. Op hoofdlijnen is gesproken over het verzuim binnen de organisatie, de coronamaatregelen en de organisatieontwikkelingen.

De samenstelling van de OR is dit jaar meerdere malen veranderd. Op twee momenten zijn er vacatures ontstaan, die in hetzelfde jaar weer zijn opgevuld. In beide situaties zijn daarvoor verkiezingen aangekondigd.

Dit jaar heeft de OR er voor gekozen beter te communiceren met haar achterban. Dit is grotendeels via Insite gegaan. De OR heeft hiervoor een infobulletin ontwikkeld. Ook heeft de OR de achterban bedankt voor hun inzet en het doorgeven van signalen uit de organisatie. De achterban heeft een chocoladeletter C, ter verduidelijking voor het samen goed communiceren met elkaar, ontvangen.

9 Financiële prestaties

Als maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk gaan we verantwoord om met onze (geld)middelen en verantwoorden we ons transparant. Onze bedrijfsvoering baseren we op een goede interne financiële sturing en risicobeheersing. Zo kunnen we de continuïteit op korte en lange termijn waarborgen. Het bewustzijn hebben op en het in beeld hebben en beheersen van onze financiële en bedrijfsrisico's zijn hiervoor elementaire randvoorwaarden.

De planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) vormt de basis voor het organisatorisch en procesmatig vormgeven van de strategische, tactische en operationele organisatie- en risicobeheersing, om zodoende de organisatiedoelen te realiseren. Ons sturingsproces is ingericht op basis van een geïntegreerde en samenhangende P&C-cyclus. Dit proces zorgt voor structurering bij de beheersing van de organisatie, afgestemd op ons nieuwe ondernemingsplan "Samen Buurten" 2020-2024 en ons geactualiseerde Portefeuilleplan 2020-2035. De ambities die we hierin hebben opgenomen passen binnen onze financiële kaders.

Sturen

Het betaalbaar houden van de huren, het op peil houden van de kwaliteit van ons bezit, het bouwen van nieuwe woningen en het aanpakken van duurzaamheid en leefbaarheid vormen de belangrijkste onderdelen van onze maatschappelijke opgave. De financiële druk op onze exploitatie die hiervan het gevolg is, zorgt voor een belangrijk spanningsveld. Financiële sturing is van groot belang om onze middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten.

Business Intelligence

We weten met welke activiteiten we onze (strategische) ambities kunnen realiseren. De voortgang in deze activiteiten monitoren we met een maandelijks dashboard. Hierdoor kunnen we, waar nodig, vroeg bijsturen. Het dashboard wordt verder ontwikkeld en geautomatiseerd met behulp van Power-BI. In 2020 hebben we ons integraal gericht op de doorontwikkeling van het dashboard op tactisch en operationeel niveau voor de afdelingen Wonen, Vastgoed, Financiën & control en HRM.

Meerjarenbegroting 2020-2024

Met de Meerjarenbegroting 2020-2024 voldoen we aan onze interne signaalwaarden en de normen uit het beoordelingskader. We hebben in 2020 onze voorgenomen ambitie voor dat jaar zover we daar zelf invloed op hebben, kunnen uitvoeren. Het coronavirus heeft geen zware wissel getrokken op het realiseren van de financiële ambitie. Wel zien we dat de uitgaven voor planmatig (binnen)onderhoud aan onze woningen dit jaar relatief laag waren, als gevolg van de beperkingen in het bezoek aan huis en de anderhalve meter maatregel. We kozen ervoor om planmatig onderhoud dat om deze reden niet in 2020 uitgevoerd kon worden te spreiden over 2021 en latere jaren, om een piek in 2021 te voorkomen.

Investeringsstatuut

Het inrichten van het investeringsproces, het formuleren van de kaders en het toetsen van investeringsvoorstellen daaraan na de introductie van marktwaarde en beleidswaarde blijft een uitdaging. Om dit proces eenvoudiger en sneller te maken zijn we gestart met het actualiseren van ons investeringsstatuut.

Het investeringsstatuut biedt handvatten en kaders om financieel en maatschappelijk grip te houden op, en sturing te geven aan, de vastgoedportefeuille die wordt ingezet om de ambities te bereiken. Daarbij hebben investeringen in de bestaande voorraad (onze energetische opgave in het bestaande bezit) een prominente plaats gekregen, naast nieuwbouw. We verwachten de herijking van het statuut medio 2021 af te ronden.

Financiële kaders

Op basis van de meerjarenbegroting 2020-2024 hebben wij scenarioanalyses uitgevoerd om de robuustheid van onze signaalwaarden te toetsen. Deze analyse gaf geen aanleiding tot bijstelling van de interne signaalwaarden.

Op 28 april 2020 hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een geactualiseerd financieel beoordelingskader gepubliceerd. Deze publicatie vormt het sluitstuk van het traject Verticaal Toezicht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De maximale grenswaarde voor de Loan to Value beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen. De grenswaarde blijft ongewijzigd 70%;
- De onderpandratio is nieuw, met een grenswaarde van 70%. De onderpandratio is de marktwaarde van het DAEB-onderpand en het niet-DAEB onderpand waarop WSW hypotheek heeft gevestigd afgezet tegen marktwaarde leningen.

In onderstaande tabel is ons beoordelingskader ten opzichte van de realisatie 2019 en 2020 samengevat.

Tabel 22: *Beoordelingskader versus realisatie*

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Norm / signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Continuïteitsratio's				
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,4	≥ 1,65	2,79	2,19
Loan to Value (LTV)	≤ 85%	≤ 65%	38,1%	42,6%
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 24%	56,6%	52,0%
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 65%	28,7%	27,7%
Onderpandratio	≤ 70%	Niet berekend	28,3%	Niet berekend

NB: In de scenarioanalyse van de begroting 2021 hebben wij de robuustheid van onze interne signaalwaarden beoordeeld en bijgesteld ten opzichte van het nieuwe externe beoordelingskader.

Door een verbetering van onze operationele kasstroom, voornamelijk als gevolg van hogere huuropbrengsten, lagere onderhoudslasten en een verlaging van onze rentelasten, valt de ICR in 2020 hoger uit dan in 2019. Door een stijging van de beleidswaarde is de realisatie van de kengetallen LTV en solvabiliteit verbeterd ten opzichte van 2020. De dekkingsratio is verslechterd ten opzichte van 2019, doordat de marktwaarde van de leningen in verhouding harder is gestegen dan de marktwaarde van ons vastgoed. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door aanhoudende lage rentestanden. In de marktwaarde van de leningen ten behoeve van de dekkingsratio wordt ook het niet opgenomen deel van onze roll-over lening meegenomen. Ultimo 2020 bedraagt dit deel € 4 miljoen. In de bepaling van de onderpandratio blijft dit deel buiten beschouwing, waardoor de realisatie iets lager ligt dan de dekkingsratio. Onze gehele vastgoedportefeuille is in onderpand gegeven bij het WSW.

Toezichthouder en hoeder van de borg

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Met haar brief van 30 november 2020 geeft de Autoriteit woningcorporaties haar oordeel over de rechtmatigheid voor het verslagjaar 2019. De autoriteit is van mening dat we in 2019 hebben voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling en de passendheidsnorm, de huursombenadering en de regelgeving voor de Wet normering topinkomens (WNT). Verder constateert de inspecteur dat er geen sprake is van overcompensatie en maakt hij geen opmerkingen over de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Verder ontvingen we op 21 januari 2020 de beoordelingsbrief 2019 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We blijven ingedeeld in de risicoklasse laag midden. Er wordt aangegeven dat we een financieel gezonde corporatie zijn met een beperkt ingerekende transitieopgave. Op grond van de ouderdom van het bezit, het aandeel van 20% meergezinswoningen zonder lift en de omvang van de portefeuille had het WSW een grotere transitieopgave verwacht. Om beter inzicht in en gevoel te krijgen bij de kwaliteit van ons bezit spraken we af in 2020 een ronde langs het bezit te doen en assetmanagement als apart onderwerp te agenderen. Als gevolg van het coronavirus organiseren we beide onderdelen waarschijnlijk in 2021. We kunnen beschikken over voldoende borgingsruimte met een horizon van 3 jaar.

Besluit ontheffing verstrekken vermogen stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (BWSA)

Met haar brief van 16 december 2020 verleent de Aw ontheffing aan De Goede Woning voor het aanvullen van de jaarlijkse exploitatietekorten van BWSA ter grootte van haar aandeel, teneinde de werkzaamheden van BWSA te waarborgen. Deze ontheffing geldt voor 2021. Dit is een aanvulling op haar besluit van 20 december 2018.

9.1 Financiële prestaties

Ons financieel beleid baseren we op het duurzaam financieel⁷ model, waarbij wij ons richten op het toegang houden tot de kapitaalmarkt, het behalen van voldoende rendement op de vastgoedportefeuille en het voldoen aan eisen van de externe toezichthouders. We houden hiervoor een financiële risicobuffer aan, een veiligheidsmarge bovenop het minimale niveau van de financiële ratio's (interne signaalwaarden). Dit is erop gericht om de financiële impact van een risico op te kunnen vangen, zonder dat bijsturing nodig is en het realiseren van onze doelstellingen niet direct in gevaar komt.

We bewaken dit door te sturen op:

- resultaat;
- vermogen;
- rendement;
- financiering.

9.1.1 Resultaat

(Operationeel) resultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2020 af met een positief resultaat na belasting van € 69,2 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed met € 56,7 miljoen. Dit is overigens geen contant geld, want wij gaan de woningen niet verkopen. Dit resultaat kunnen we ook niet inzetten voor het realiseren van onze ambitie.

Voor het realiseren van onze ambitie gebruiken we het resultaat uit onze verhuuractiviteiten. In het resultaat uit verhuuractiviteiten laten we alle kosten en opbrengsten met betrekking tot verkoopopbrengsten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen, onrendabele toppen, vennootschapsbelasting en deelnemingen buiten beschouwing (categoriale model).

In 2020 komt het resultaat uit verhuuractiviteiten uit op € 13,8 miljoen positief. In 2019 bedroeg dit € 12,0 miljoen positief. De winst- en verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling.

⁷ Hierbij veronderstellen we dat additionele financiering slechts wordt aangetrokken voor investeringen die de toekomstige operationele kasstromen verbeteren. Meestal zal dit betekenen dat nieuwbouw deels met vreemd vermogen kan worden gefinancierd en woningverbetering / verduurzaming, bij voorkeur vanuit de lopende exploitatie wordt gefinancierd, omdat dit niet of nauwelijks financieel rendement oplevert.

Daarbij worden de opbrengsten en kosten van onze verschillende activiteiten gesplitst per activiteit. Om de functionele indeling te realiseren, is het toerekenen van kosten naar de diverse activiteiten noodzakelijk. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de financiële prestatie van iedere activiteit bijdraagt aan ons totaalresultaat.

Om een beeld te geven van de resultaten uit onze kosten en opbrengsten, lichten wij deze hieronder toe op basis van de categoriale indeling.

Tabel 23: Operationeel resultaat (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil realisatie 2020 – begroting 2020	Realisatie 2019	Verschil realisatie 2020 – realisatie 2019
Huren en opbrengsten servicecontracten	58.061	58.167	-106	56.925	1.136
Overige bedrijfsopbrengsten	211	266	-55	254	-43
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	58.272	58.433	-161	57.179	1.093
Personeelskosten	4.842	4.995	-153	4.674	168
Onderhoudskosten	15.301	20.097	-4.796	16.782	-1.481
Leefbaarheid	337	533	-196	390	-53
Lasten servicecontracten	2.926	2.531	395	2.571	355
Overige bedrijfslasten	7.431	7.015	416	6.360	1.071
Heffingen	6.738	7.637	-899	6.205	533
Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen	37.575	42.808	-5.233	36.982	593
Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten	20.697	15.625	5.072	20.197	500
Financiële baten en lasten	-6.870	-7.111	241	-8.238	1.368
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	13.827	8.514	5.313	11.959	1.868

Operationeel resultaten ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten van € 13,8 miljoen komt € 5,3 miljoen hoger uit dan we hadden begroot. Dat wordt met name veroorzaakt door lagere onderhoudskosten (€ 4,8 miljoen). De uitgaven aan personeel, leefbaarheid, heffingen en rente zijn in totaal € 1,5 miljoen lager. Een dempend effect op het resultaat hebben de lagere bedrijfsopbrengsten (€ 0,2 miljoen) en hogere uitgaven aan servicekosten en overige bedrijfslasten van in totaal € 0,8 miljoen.

De uitgaven aan salarissen (personeelskosten) zijn € 0,2 miljoen lager als gevolg van openstaande vacatures. Hier tegenover staan hogere uitgaven aan inhuur van uitzendkrachten (verantwoord onder overige bedrijfslasten) van € 0,8 miljoen.

De lagere onderhoudskosten (€ 4,8 miljoen) betreffen voornamelijk planmatig onderhoud, waarvan veel werk is vertraagd als gevolg van vacatures en het coronavirus en daarom geheel of gedeeltelijk doorschuift naar volgend jaar of later. De werkzaamheden zijn opnieuw ingepland in onze meerjarenonderhoudsbegroting. Gezien de aard van de werkzaamheden heeft dit geen gevolgen voor de (technische) kwaliteit van ons bezit. Daarnaast zijn de in de begroting ingerekende bedragen voor onderhoud aan dak, beglazing en schilderwerk hoger geweest dan werkelijk nodig was, omdat de staat van onderhoud beter was dan gedacht.

Er vonden in 2020 minder leefbaarheidsactiviteiten plaats dan in het jaarplan was voorzien. In het budget waren uitgaven opgenomen voor het houden van wijkscouwen. Deze zijn in beperkte mate uitgevoerd. Voornamelijk hierdoor zijn de uitgaven aan leefbaarheid € 0,2 miljoen lager dan begroot.

De hogere lasten dan begroot van servicecontracten (€ 0,4 miljoen) worden voornamelijk veroorzaakt door hogere uitgaven dan begroot aan tuinonderhoud, schoonmaakkosten, beheer van collectieve warmte-installaties en het onderhoud van cv-ketels.

De twee belangrijkste oorzaken van de overschrijding van de overige bedrijfslasten (€ 0,4 miljoen) zijn de overige personeelskosten en het treffen van een voorziening voor oninbare vorderingen. Vacatures en langdurig zieken betekenden extra uitgaven voor ziekteverzuimbegeleiding, inhuur van uitzendkrachten en werving van personeel ten opzichte van de begroting (€ 0,8 miljoen). Verder verwachten we dat het aantal oninbare huurvorderingen zal toenemen. Daarom is een voorziening getroffen van € 0,2 miljoen, deze was niet begroot. Daarnaast zorgde het coronavirus voor extra uitgaven ten opzichte van de begroting voor ICT (beheer werkplekken) en klein inventaris (€ 0,1 miljoen). Diverse andere uitgaven vielen lager uit door het thuiswerken, zoals opleidingen, kantoor- en huisvestingskosten en advieskosten (€ 0,7 miljoen).

Het niet innen van saneringsheffing (€ 0,6 miljoen) en een lagere verhuurderheffing (€ 0,3 miljoen) zijn de oorzaken van de lagere uitgaven aan heffingen dan begroot. De dalende rentetarieven betekende € 0,2 miljoen lagere rente dan begroot bij (her)financieringsovereenkomsten.

Resultaat na belasting

Het resultaat na belasting bestaat uit ons resultaat uit verhuuractiviteiten plus het resultaat uit verkoop van vastgoed en investeringen, vennootschapsbelasting, resultaat deelneming en de verandering in de marktwaarde van ons vastgoed.

Dit is in de onderstaande tabel weergegeven, waarbij zichtbaar is hoe het resultaat zich verhoudt ten opzichte van de begroting en de realisatie in 2019.

Tabel 24: Resultaat na belasting (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2020	Begroting 2020	Verschil realisatie 2020 - begroting 2020	Realisatie 2019	Verschil realisatie 2020 – realisatie 2019
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	13.827	8.514	5.313	11.959	1.868
Resultaat verkoop	472	333	139	525	-53
Fiscale aspecten en resultaat deelnemingen	-1.158	-4.487	3.329	-3.309	2.151
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	56.080	9.467	46.613	70.776	-14.696
Resultaat na belastingen	69.221	13.827	55.394	79.951	-10.730

Resultaat na belasting ten opzichte van de begroting

Het resultaat na belasting bedraagt € 69,2 miljoen. Dit is € 55,4 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste oorzaak hiervoor vormt de niet gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille. De leegwaarde van onze vastgoedportefeuille is meer gestegen dan voorzien. Een nadere toelichting op de marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening.

Het resultaat verkoop komt € 0,1 miljoen hoger uit dan begroot. We verkochten minder woningen dan begroot, maar het resultaat per verkochte woning is gunstiger, vooral als gevolg van een lagere boekwaarde dan begroot.

Het negatieve fiscale resultaat bestaat uit de afname van de belastinglatentie en komt voor 2020 uit op € 1,2 miljoen. In de begroting is rekening gehouden met een fiscale last van € 4,5 miljoen. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door de mutatie op de belastinglatentie. Het saldo te verrekenen compensabele verliezen ultimo 2020 is € 16,2 miljoen hoger dan verwacht in de begroting 2020. Hierdoor is de afname van de belastinglatentie € 2,9 miljoen lager dan in de begroting 2020.

Resultaat na belasting ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat voor 2020 ligt met € 10,7 miljoen lager dan voorgaand boekjaar (€ 80 miljoen). Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2020 en 2019 toe. Voor de toelichting op

de winst en verliesrekening op basis van de functionele indeling en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening.

De hogere bedrijfsopbrengsten (€ 1,1 miljoen) zijn een gevolg van de reguliere huurverhoging per 1 oktober, huurharmonisatie bij mutatie van de woning en oplevering van nieuwbouwwoningen. De hogere personeelskosten (€ 0,2 miljoen) zijn een gevolg toename van salariskosten. De lagere onderhoudskosten (€ 1,5 miljoen) betreffen planmatig en mutatie onderhoud. Als gevolg van het coronavirus en vacatures liepen werkzaamheden van planmatig onderhoud in de woning vertraging op. Daarnaast was het aantal mutatiewoningen met veel achterstallig onderhoud in 2020 lager dan 2019. Lagere uitgaven aan leefbaarheid (€ 0,1 miljoen) zijn een gevolg van minder activiteiten door belemmeringen van het coronavirus.

De hogere lasten servicecontracten (€ 0,4 miljoen) worden voornamelijk veroorzaakt door hogere uitgaven tuinonderhoud, schoonmaakkosten, beheer van collectieve warmte-installaties en onderhoud van cv-ketels. De stijging van de overige bedrijfslasten (€ 1,1 miljoen) is onder meer het gevolg van een stijging van de inhuur van uitzendkrachten (€ 0,6 miljoen) om activiteiten bij vacatures en langdurig zieken doorgang te kunnen laten vinden. Daarnaast zijn extra uitgaven gedaan voor het beheer van (thuis) werkplekken (€ 0,2 miljoen) en is er een extra dotatie van € 0,2 miljoen aan de voorziening dubieuze vorderingen gedaan.

De hogere heffingen (€ 0,5 miljoen) worden veroorzaakt door de stijging van verhuurderheffing in 2020 als gevolg van stijging van WOZ waarde en tarief. De lagere financiële lasten (€ 1,4 miljoen) worden veroorzaakt door de lagere rentepercentages die bij (her)financieringen zijn overeengekomen.

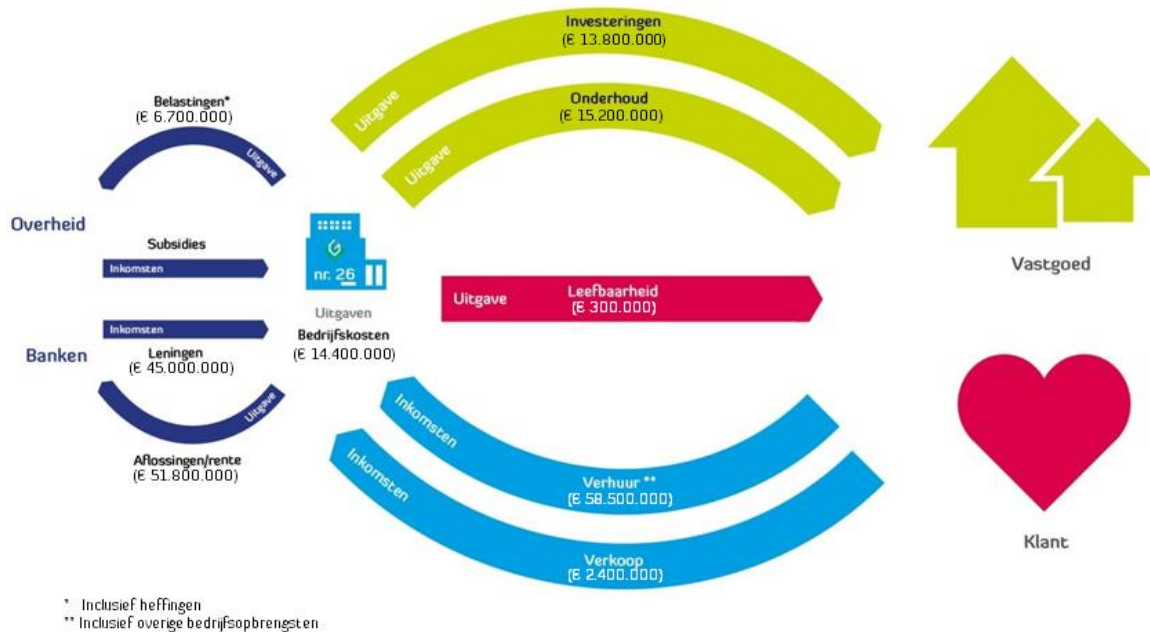
De daling van de niet gerealiseerde waardeveranderingen (€ 14,7 miljoen) ten opzichte van 2019 wordt verklaard door een lichtere stijging van de marktwaarde in 2020 ten opzichte van 2019. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in de berekeningsmethodiek die in 2019 zijn doorgevoerd op onder andere het instandhoudingsonderhoud en geleid hebben tot een extra stijging van de marktwaarde in 2019.

De afname van het resultaat verkoop (€ 0,1 miljoen) is te verklaren door een afname van het aantal verkochte woningen.

De daling in de fiscale last wordt veroorzaakt door de mutatie op de latente belastingvordering. De afname van de latente belastingvordering is lager dan in 2019. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de verrekening van de compensabele verliezen op een later moment plaatsvindt dan waarmee in de bepaling van de fiscale positie over 2019 rekening is gehouden, als gevolg van fiscaal hogere onderhoudskosten en een lagere opwaardering in verband met terugname van eerder genomen afwaarderingen. De compensabele verliezen zijn ultimo 2020 € 9,4 miljoen hoger dan waarmee in de fiscale positie 2019 rekening is gehouden.

Kasstromen

Figuur 4: Verloop van kasstromen (op hoofdlijnen) in het boekjaar



De stand van de liquide middelen per 31 december 2020 is € 4,7 miljoen (31 december 2019: € 3,5 miljoen). Het verschil (€ 1,1 miljoen) is het gevolg van:

- Saldo operationele kasstroom: + € 14,0 miljoen (2019: + € 10,4 miljoen);
- Saldo investeringskasstroom: - € 11,2 miljoen (2019: - € 8,9 miljoen);
- Saldo financieringskasstroom: + € 0,9 miljoen (2019: - € 0,5 miljoen);
- Saldo opgenomen krediet bij de BNG: - € 2,6 miljoen (2019: + € 1,5 miljoen)

De operationele kasstroom laat een stijging zien van € 3,6 miljoen ten opzichte van 2019. Dit komt grotendeels door een stijging van de huurinkomsten en vergoedingen met € 1,7 miljoen en een daling van de onderhoudsuitgaven met € 2,3 miljoen. Ook de betaalde interest daalde, met ruim € 0,9 miljoen. Daar staat een stijging van de bedrijfsuitgaven (ruim € 0,9 miljoen) en de verhuurderheffing (ruim € 0,5 miljoen) tegenover. De overige posten daalden met ruim € 0,1 miljoen. De operationele kasstroom vormt de basis voor de geplande investerings- en onderhoudsuitgaven, zodat we aan onze doelstellingen kunnen blijven voldoen. De operationele kasstroom is van voldoende omvang om aan onze betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

In 2020 investeerden we bijna € 2,3 miljoen meer dan in 2019. De investeringen nieuwbouw stegen met ruim € 5,0 miljoen. De investeringen in verbetering van woningen daalde met € 2,6 miljoen. De overige (des)investeringen zijn per saldo € 0,1 miljoen lager dan vorig jaar. Dit betreft onder andere de aankoop en verkoop van woningen en investeringen in ICT en ons bedrijfspand. Daarnaast ontvingen we bijna € 0,1 miljoen uit vervroegde aflossingen van de Startersrenteregeling.

De financieringskasstroom is met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. Er is € 15,0 miljoen meer aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken, maar ook € 14,6 miljoen meer afgelost op geborgde leningen dan in 2019.

9.1.2 Vermogen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel op de koop- als huurmarkt blijft de interesse toenemen bij binnen- en buitenlandse beleggers. Voor onze vastgoedportefeuille heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met circa € 65 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 1,1 miljard. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en het geringe aanbod resulteren in een stijging van de leegwaarde per m² van onze vastgoedportefeuille. Ook de lage rentestand is hierin een bepalende factor.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019, als gevolg van een gematigde huurverhoging en door onze streefhuurberekening gebaseerd op passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Sinds de introductie van de beleidswaarde stellen corporaties hogere eisen aan de datakwaliteit en hebben we meer ervaring opgedaan met het stelsel. Hierdoor zijn we beter in staat de waardeontwikkeling tussen 1 januari en 31 december te analyseren.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en het WSW. In het verlengde van het Strategisch Programma heeft het WSW samen met de Aw eind april 2020 de definitieve berekeningswijze van de financiële ratio's gepubliceerd. Hierbij is er een onderscheid gemaakt tussen continuïteits- (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio).

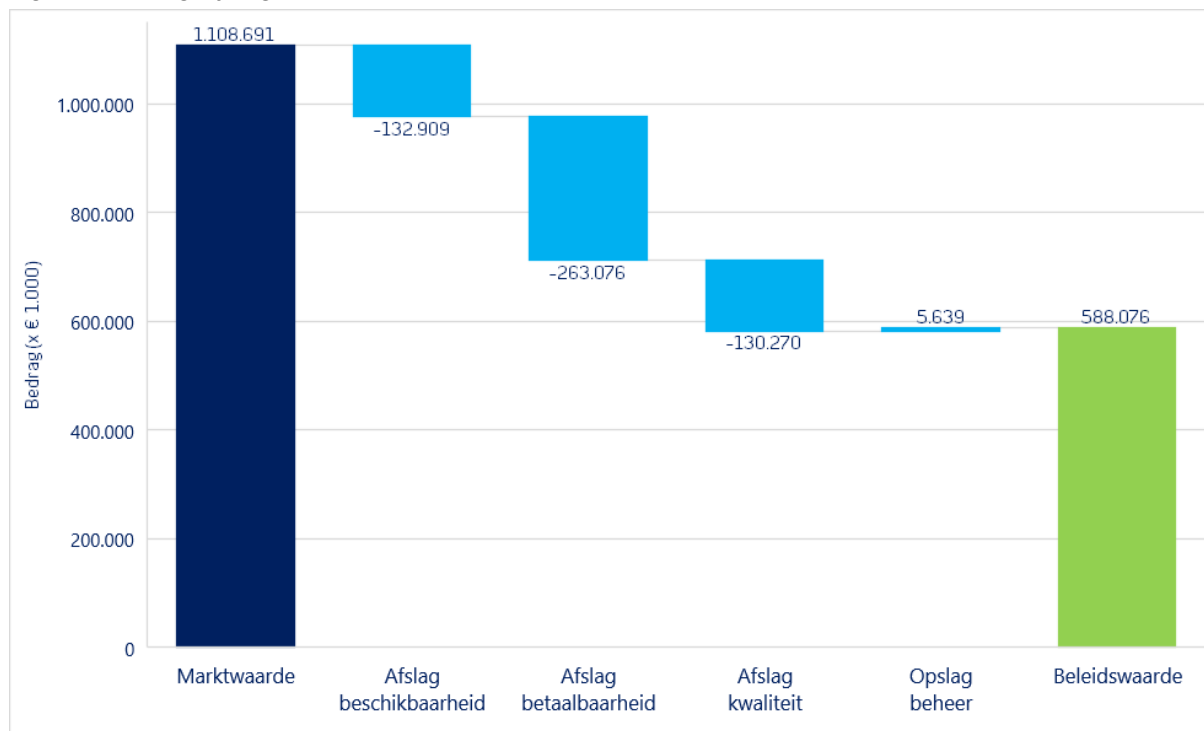
Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is tevens de grootste schattingspost voor de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hierboven staat toegelicht. Dit komt omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Daarbij zoeken we in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF⁸-berekening van de marktwaarde.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De onderstaande figuur, ook wel de 'waterval' genoemd, geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. In de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening worden de vier stappen uitgebreid toegelicht.

⁸ De Discounted Cash Flow methode (DCF methode) is een waarderingsmethode waarmee de waarde kan worden bepaald van investeringsobjecten, activa, projecten, enzovoorts.

Figuur 5: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze beleidswaarde, ultimo 2020



Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De vermogenspositie bepaalt onze financiële continuïteit en of wij op langere termijn onze maatschappelijke taak kunnen invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is echter sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed.

De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. De omvang van het daarbij gepresenteerde eigen vermogen geeft een indruk van onze financiële armslag, die natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed: de beleidswaarde. Daarmee is de marktwaarde in verhuurde staat (=balanswaardering in de jaarrekening) geen juiste weergave van onze verdien capaciteit als woningcorporatie. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2020 en in overeenstemming met de voor 2020 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag, zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt ons dan ook niet rijker.

Per 31 december 2020 is in totaal € 446 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2019: € 394 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid. De mogelijkheden voor corporaties om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

De marktwaarde nader verklaard

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over onze verdien capaciteit, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen wordt geëxploiteerd, zoals vastgelegd in ons Portefeuilleplan, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen. De beleidswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhoud- en beheerkostenbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 72% (2019: 72%) van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 38% (2019: 37%) van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 25: Beleidswaarde 31-12-2020 (x € 1.000)

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.021.979	86.712	1.108.691
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-119.117	-13.791	-132.908
Betaalbaarheid (huren)	-254.205	-8.871	-263.076
Kwaliteit (onderhoud)	-124.185	-6.085	-130.270
Beheer (beheerkosten)	4.095	1.544	5.639
Subtotaal afslagen	-493.412	-27.203	-520.615
Beleidswaarde	528.567	59.509	588.076

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel 26: Beleidswaarde 31-12-2019 (x € 1.000)

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	963.076	81.046	1.044.122
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-146.972	-11.791	-158.763
Betaalbaarheid (huren)	-228.230	-13.113	-241.343
Kwaliteit (onderhoud)	-116.038	-4.756	-120.794
Beheer (beheerkosten)	4.885	1.472	6.357
Subtotaal afslagen	-486.355	-28.188	-514.543
Beleidswaarde	476.721	52.858	529.579

De beleidswaarde is in 2020 gestegen met ruim € 58 miljoen ten opzichte van 2019. Uit de analyse blijkt dat de niet door de corporatie beïnvloedbare factoren de grootste impact hebben gehad. Door de aanpassingen in de disconteringsvoet stijgt de beleidswaarde met circa € 36 miljoen. Door wijzigingen in de voorgeschreven tariefstelling van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met circa € 11 miljoen.

Door wijzigingen in de voorgeschreven berekeningsmethode wordt de beleidswaarde positief beïnvloed met meer dan € 2 miljoen. Dit betreft de introductie van het begrip 'renovatiejaar', waarbij de disconteringsvoet wordt aangepast op basis van het jaar waarin de laatste renovatie heeft plaatsgevonden in plaats van het oorspronkelijke bouwjaar. Mutaties in de voorraad van de vastgoedportefeuille zijn verantwoordelijk voor een stijging van de beleidswaarde met circa € 3 miljoen. De aanpassingen in het beleid ten aanzien van de streefhuur (+ € 30 miljoen), onderhoud (- € 19 miljoen) en beheer (- € 5 miljoen) hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde met circa € 6 miljoen.

9.1.3 Rendement

Het waardevast in stand houden van het eigen vermogen is nodig voor onze financiële continuïteit. Het eigen vermogen is in hoofdzaak geïnvesteerd in vastgoed. Om de waardevastheid van het eigen vermogen te bewaken, moet voldoende rendement op het vastgoed worden behaald. Dit monitoren we onder andere door te sturen op het rendement op ons eigen en vreemd vermogen.

Het rendement op het eigen vermogen is sterk afhankelijk van de financiële positie van de woningcorporatie. Zolang ons eigen vermogen voldoet aan de gestelde normen, zullen wij als maatschappelijke organisatie genoeg nemen met een rendement dat gelijk is aan de (lange termijn) inflatie. Het rendement op vreemd vermogen, ofwel de gewogen gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille, geeft de gemiddelde betaalde rente weer op de door ons aangetrokken leningen. Het streven is om deze gewogen gemiddelde rentevoet te minimaliseren binnen bepaalde risicokaders zoals uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Investeringsbeslissingen beoordelen we primair op volkshuisvestelijke en strategische gronden. Daarnaast worden investeringen ook beoordeeld op basis van rendement. Dit rendement meten we aan de hand van de Internal Rate of Return (IRR). Dit begrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren. De IRR van een investering wordt vergeleken met het verwachte rendement van een vergelijkbare modelinvestering. Deze signaleringsnorm is geen harde eis.

9.1.4 Financiering

Financieringsmodel

Wij beschikken over drie (financierings)bronnen voor investeringen in nieuwbouw, (energetische)woningverbetering, betaalbaarheid en leefbaarheid, namelijk:

- verkoop van woningen;
 - nieuwe leningen;
 - netto kasstroom uit het bestaande vastgoed (operationele kasstroom).
- Deze drie financieringsbronnen staan in een delicate verhouding tot elkaar en kunnen niet zondermeer met elkaar worden uitgeruild.

Nieuwe (geborgde) leningen vormen een belangrijke financieringsbron, maar deze kan niet onbeperkt worden aangeboord. De vraag is in hoeverre en in welk tempo de schuld (vreemd vermogenspositie) mag toenemen. Een toenemende schuldpositie heeft immers tot gevolg dat (bij een gelijkblijvende marktrente) de rentelasten oplopen en daarmee de operationele kasstroom afneemt. Binnen een *duurzaam financieel model* wordt daarom verondersteld dat additionele financiering slechts wordt aangetrokken voor investeringen die de toekomstige operationele kasstromen verbeteren. Meestal zal dit betekenen dat nieuwbouw deels met vreemd vermogen kan worden gefinancierd en woningverbetering / verduurzaming, bij voorkeur vanuit de lopende exploitatie wordt gefinancierd, omdat dit niet of nauwelijks financieel rendement oplevert.

De verhouding operationele kasstroom ten opzichte van de (on)rendabele investeringen ziet er voor ons als volgt uit:

Tabel 27: Operationele kasstroom ten opzichte van (onrendabele) investeringen (x € 1 miljoen)

Kasstroom 2021 – 2030	Bedrag
Exploitatie	€ 153
Woningverbetering	·/- € 134
Beschikbaar voor financiering nieuwbouw	€ 19

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de 'investeringen' in woningverbetering uit de operationele kasstroom kunnen worden gedekt.

In de planningsperiode is een bedrag van € 138 miljoen aan uitgaven voor nieuwbouw, aankoop en sloop ingerekend. Deze kunnen voor € 15 miljoen met verkoopinkomsten worden gefinancierd, waarna er een te financieren bedrag van € 123 miljoen resteert.

Tabel 28: Kasstromen nieuwbouw, aankoop, sloop en woningverkoop

Kasstroom 2021 – 2030	Bedrag
Nieuwbouw / aankoop / sloop	€ 138
Verkoop woningen	·/- € 15
Te financieren nieuwbouw / aankoop / sloop	€ 123

Na woningverbetering resteert er € 19 miljoen voor nieuwbouw, aankoop en sloop. Dit komt neer op circa 14% van de investeringen. Het overige bedrag zal dus door middel van verkopen en/of met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd. Omdat verkoop van ons bezit slechts beperkt in onze ambitie past, zal de financiering met name plaats moeten vinden door middel van vreemd vermogen. Een gevolg hiervan is de stijging van de LTV en daling van de solvabiliteit gedurende de planningsperiode. Hoewel in de LTV gedurende de prognoseperiode nog voldoende marge zit ten opzichte van het beoordelingskader, zullen we bij ongewijzigd beleid op (middel)lange termijn tegen onze grenzen van het duurzaam financieel model aanlopen. We zullen onze ambitie en (financiële) planningen hier nader op beoordelen en er voor zorgen dat we tijdig voldoende wendbaar zijn waar nodig.

Treasury

Een groot gedeelte van het bezit is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van onze financiële huishouding. Het doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van onze financieringsstructuur en het minimaliseren van onze rentelasten.

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 periodiek het treasurystatuut en -jaarplan (gebaseerd op de kasstroomprognose uit de goedgekeurde meerjarenprognose) 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.

Ons treasurystatuut is eind 2020 geactualiseerd en door de RvC goedgekeurd. De belangrijkste wijzigingen hierin zijn:

- Het treasurystatuut is aangepast aan vigerende wet en regelgeving;
- Wij zijn deelnemer geworden van het digitale leningen uitgifteplatforms List Amsterdam⁹.

In ons treasurystatuut benoemen we onze treasuryrisico's. Voor sturing en beheersing hebben we per risico een norm vastgesteld in het treasuryjaarplan. Onderstaand een overzicht van de actuele status van deze risico's.

Tabel 29: *Risico's treasury*

Risico	Mate van beheersing	Toelichting
Renterisico	Aandachtspunt	In 2024 is een (beperkte) overschrijding van het relatieve renterisico begroot
Opslagrisico	Voldoende	Wij hebben een beperkt volume (5 miljoen) roll-over lening afgesloten
Tegenpartijrisico	Voldoende	Wij hanteren strengere regels dan door de wetgever voorgeschreven
Liquiditeitsrisico	Voldoende	We voeren een actief beheer en beschikken over voldoende vrije buffer
Herfinancieringsrisico	Voldoende	We hebben onze aflossingen en herfinancieringen marktconform uitgevoerd

Ons renterisico is een aandachtspunt. Corporaties mogen geen visie over toekomstige renteontwikkelingen hanteren (rentevisie), omdat dat speculatie in de hand zou werken. Daarom kunnen we pas maximaal 6 maand voorafgaand aan het aflossingsmoment nieuwe afspraken maken. Tot die tijd accepteren we dit risico. Ten aanzien van de overige risico's (het valutarisico, juridisch risico, operationeel risico en productrisico) hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan.

Financiering en risicospreiding

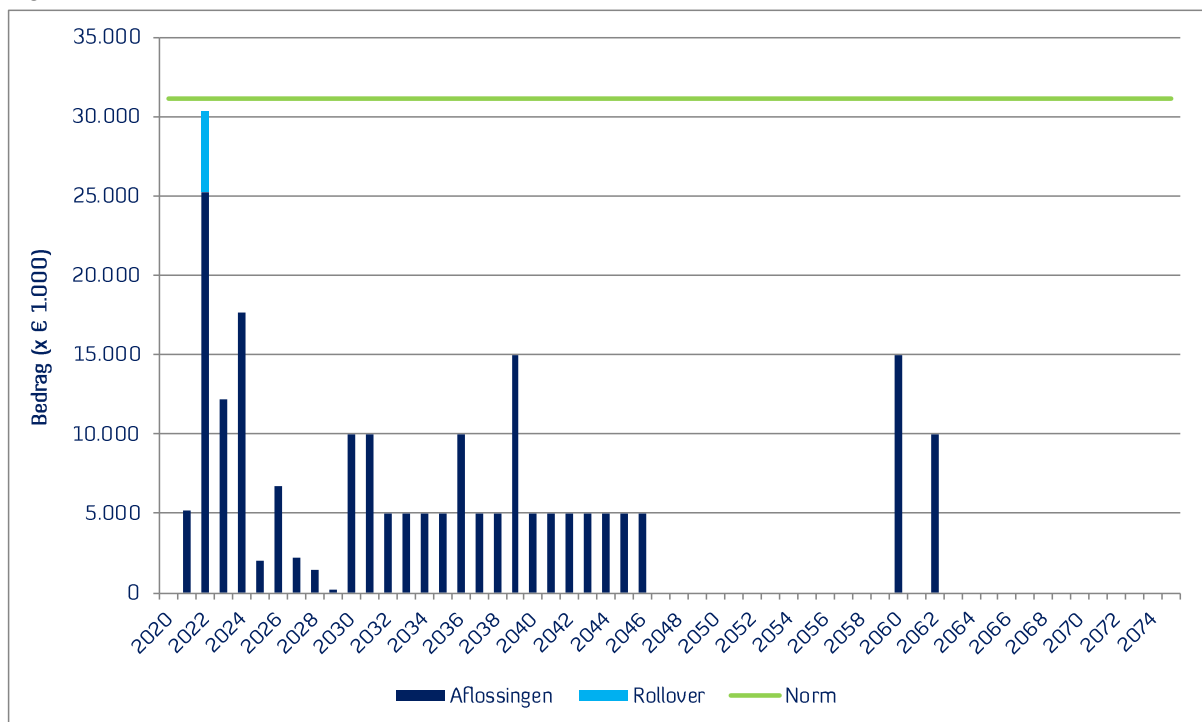
Eind 2020 hebben wij een leningenportefeuille van € 224 miljoen. Deze bestaat uit aangetrokken leningen ter waarde van € 228 miljoen minus € 4 miljoen teruggestort op de rolloverlening. We monitoren ons renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille (risico uit contracten) en op basis van de bedrijfseconomische methode (inclusief alle kasstromen). Bij beide methodes hanteren wij een norm van maximaal 15% van de leningenportefeuille ultimo boekjaar.

In 2020 losten we in totaal € 44,0 miljoen aan leningen af, € 40 miljoen fix-leningen en € 4 miljoen op de rolloverlening. We sloten zeven nieuwe leningsovereenkomsten waarvan vijf van € 5 miljoen en twee van € 10 miljoen, waarmee wij ons renterisico verder spreiden. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille steeg in 2020 verder en bedroeg eind 2020 15,4 jaar (2019: 13 jaar). Ook de dalende trend van de gemiddelde rentevoet zette in 2020 door. De gemiddelde rentevoet ultimo 2020 was 2,67% (2019: 3,45%).

Het renterisico wordt in navolgende grafiek op basis van de bestaande leningenportefeuille vanaf 2020 in beeld gebracht. Onze leningenportefeuille wordt gekenmerkt door de relatief korte gemiddelde looptijd en grote herfinancieringsopgave voor 2022.

⁹ Een besloten online veilingplatform voor gestandaardiseerde, door de overheid gegarandeerde leningen van woningcorporaties.

Figuur 6: Renterisico vanaf 2021

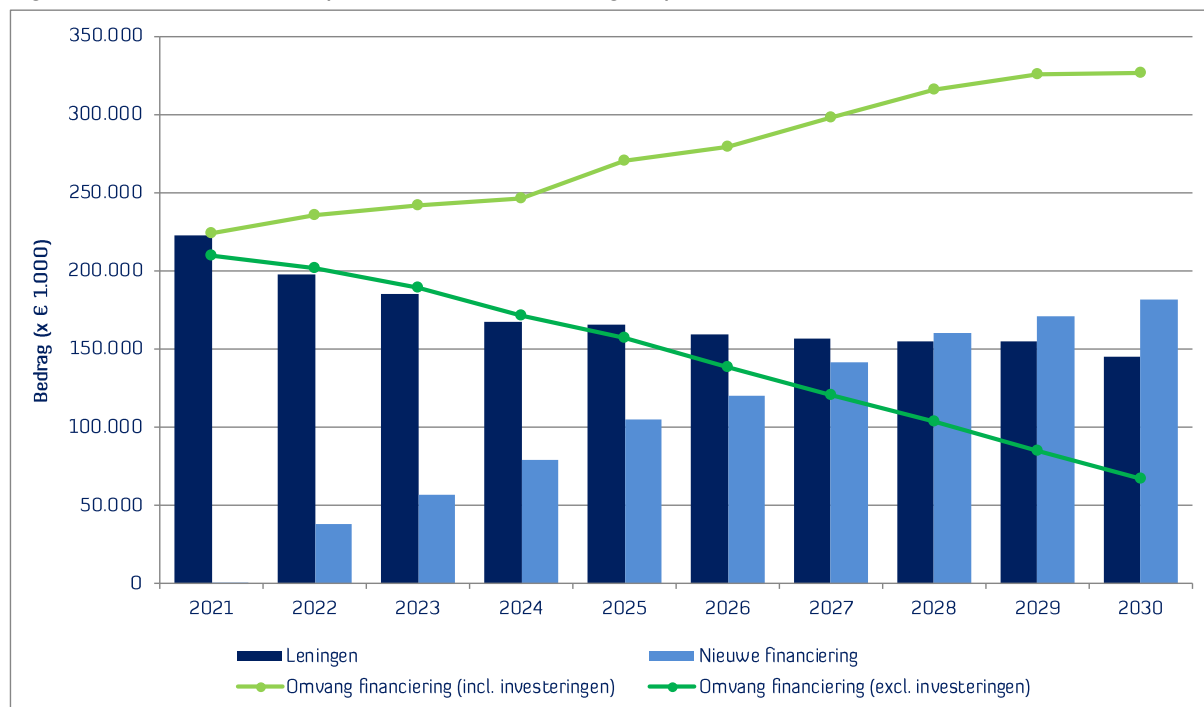


Wij streven naar een ideaalcomplex waarbij we jaarlijks evenwichtige volumes van onze totale portefeuille aan renterisico onderhevig willen hebben en waarbij de terugverdiencapaciteit van de portefeuille in evenwicht moet zijn met de restant levensduur van het bezit ultimo boekjaar. Het resultaat hiervan is dat onze maximale risico-streefwaarden renterisico (maximaal 15%) en terugverdiëntijd (maximaal 30 jaar) ruim onder de genoemde maxima liggen.

Financieringsontwikkeling

In onderstaande grafiek is het verwachte verloop van onze vreemd vermogenspositie te zien. Weergegeven worden het verloop van de bestaande leningenportefeuille (donkerblauwe balken) en het aantrekken van nieuwe financiering, conform de geconstateerde financieringsbehoefte (lichtblauw). Deze ontwikkelingen leiden tot het met de lichtgroene lijn weergegeven verloop van de netto vreemd-vermogenspositie.

Figuur 7: Verwacht verloop van de vreemd vermogenspositie



9.2 Fiscaliteiten

Fiscaal statuut

De toenemende belastingdruk en de aanzienlijke financiële impact van fiscale effecten op onze organisatie vormden de aanleiding om een fiscaal statuut op te stellen. Het fiscaal statuut is bedoeld om de uitgangspunten, kaders en de daarbij behorende randvoorwaarden ten aanzien van de fiscale visie, het fiscaal beleid, de fiscale processen en de organisatie- en informatiestructuur vast te leggen. Met het fiscaal statuut willen we ook helderheid geven over de afbakening van rollen, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden. Het document heeft daarmee een strategisch karakter en vormt een vertrekpunt en leidraad voor een nadere uitwerking en uitvoering in tactische en operationele zin.

Fiscale splitsing onderhoudsuitgaven en verbeteringen

De procesoptimalisatie van de fiscale splitsing van onderhoud- en verbeteruitgaven bij woningmutaties is nader uitgewerkt. In 2021 werken we toe naar een eenduidige opdrachtverstrekking en facturering, waarmee deze splitsing direct zichtbaar is. Voor 2020 doen we dit op basis van de gefactureerde kosten.

Horizontaal toezicht

Het convenant 'Horizontaal toezicht' is sinds 2011 ons kader waarop onze werkverhouding met de Belastingdienst is gebaseerd. In dit convenant spraken we af dat wij samenwerken op basis van begrip, transparantie en vertrouwen. In februari 2020 vond ons regulier gesprek met de klantcoördinator van de belastingdienst plaats. We bespraken een aantal lopende dossiers en gingen in op de veranderingen in de werkwijze van Horizontaal toezicht die de Belastingdienst met ingang van 2022 gaat doorvoeren. Wij hebben uitgesproken dat wij de intentie hebben om het convenant na 2021 te continueren.

Taxplanning VPB

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 2021 alle aanwezige compensabele verliezen uit het verleden verrekend te hebben. We komen dan voor het eerst in een betalende positie terecht. Voor het monitoren van onze fiscale positie maken wij gebruik van een externe fiscalist.

9.3 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces waarmee we onzekere gebeurtenissen die van invloed kunnen zijn op het bereiken van onze doelstellingen identificeren, beoordelen, en zodanig trachten te beheersen dat we beter in staat zijn onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen te realiseren. Met een goed functionerend risicomanagementproces hebben wij daardoor onder andere:

- een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van onze financiële resultaten;
- een adequate controle op naleving van de relevante wet- en regelgeving;
- een betere afweging tussen rendement en risico;
- efficiëntere en effectievere bedrijfsprocessen, en betere dienstverlening aan onze huurders;
- betere resultaten bij het bereiken van onze strategische doelstellingen;
- een betere verantwoording en transparantere rapportage inzake risico's.

9.3.1 Organisatie van risicomanagement

Het bewust nemen en beheersen van risico's is een verantwoordelijkheid van iedereen in de organisatie. In het kader van risicomanagement heeft de bestuurscontroller een verantwoordelijkheid in het voorbereiden van relevante beleidsrichtlijnen, het faciliteren en aanjagen van risicomanagement activiteiten, het bewaken van de uitvoering daarvan en hierover onafhankelijk rapporteren aan de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen (RvC) is verantwoordelijk voor het toezicht op het door de directeur-bestuurder gevoerde risicobeleid. Als zodanig heeft de RvC een prominente rol binnen het risicomanagement. Eenmaal per jaar is het thema risicomanagement onderwerp van gesprek met de RvC. Daarnaast brengen we in onze rapportages aan de RvC verslag uit over onze risico's en de beheersing daarvan. De bestuurscontroller is een vaste deelnemer aan het overleg van de Auditcommissie van de RvC en heeft de mogelijkheid om rechtstreeks afstemming te zoeken met de RvC, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder.

9.3.2 Strategische risico's

Risico's zijn niet statisch, maar veranderen continu. Risicomanagement is daarom een dynamisch proces dat we geïntegreerd hebben in onze reguliere planning & control cyclus. Als onderdeel daarvan brengen we jaarlijks de risico's in kaart die het realiseren van onze (strategische) doelstellingen in de weg kunnen staan. Daarin betrekken we ook risico's verbonden aan ons opdrachtgeverschap als corporatie, het sluiten van contracten en de samenwerkingsverbanden en/of grote transacties die wij met derden hebben. Deze risico's beoordelen we vervolgens door een inschatting te maken van de kans dat het risico daadwerkelijk optreedt en de (maximale) impact als het risico zich voordoet. Ook beoordelen we de mate waarin we het risico beheersen. Op basis van deze inschatting bepalen we waar aanvullende (beheers)maatregelen gewenst zijn.

In 2020 hebben we opnieuw onze analyse van de strategische risico's herijkt. We identificeerden 14 strategische risico's. Er zijn twee nieuwe risico's opgenomen, namelijk politieke onvoorspelbaarheid en toename van respectievelijk snel veranderende wet- en regelgeving. Het risico op een pandemie (vanwege het coronavirus) is besproken, maar niet als separaat risico gedefinieerd. Dit risico wordt afgedekt door bestaande maatregelen, omdat het overal doorheen loopt.

Hieronder geven we een nadere toelichting op de belangrijkste strategische risico's op basis van de netto risico-score. Dit wil zeggen de risico's gescoord op kans en impact, rekening houdend met al aanwezige beheersingsmaatregelen. De top 5 van de strategische risico's is als volgt:

1. Politieke onvoorspelbaarheid
2. Risico realisatie duurzaamheidsopgave
3. Risico vastgoedsturing
4. Risico afnemende differentiatie in wijken
5. Procesrisico

Ad 1. Politieke onvoorspelbaarheid

Dit risico is in 2020 voor het eerst als strategisch risico gedefinieerd. De politieke onvoorspelbaarheid zorgt voor veranderingen van processen of uitgaven voor de corporatie. Doordat de wijzigingen zo snel gaan, is het haast niet mogelijk om hierop strategisch te acteren. Dit risico komt onder andere tot uiting in belastingen, verhuurdersheffing en verduurzaming.

Beheersmaatregelen

Vanuit onze werkgroep Compliance worden de wijzigingen in politieke opvattingen nauwlettend in de gaten gehouden. Mogelijke financiële effecten worden doorgerekend in scenario's in de begroting, om met een zogenoemde stresstest te beoordelen of we de grootst mogelijke impact van de wijzigingen kunnen dragen binnen de bestaande kaders. Voor organisatorische gevolgen wordt de betreffende afdeling betrokken bij de wijziging en wordt de update van het proces gevolgd. Het is van belang up to date te blijven bij ontwikkelingen en tijdig daarop in te spelen.

Ad 2. Risico realisatie duurzaamheidsopgave

De duurzaamheidsopgave is omvangrijk. De doorrekeningen laten zien dat de opgave een groot beslag legt op de financiële ruimte. Tegelijkertijd blijven onzekerheden bestaan in de (snelheid van) besluitvorming op landelijk en gemeentelijk niveau en de gevolgen van besluiten voor onze duurzaamheidsopgave. Ook de marktontwikkelingen (het tempo van innovaties, de beschikbaarheid van marktpartijen) maken de realisatie van de duurzaamheidsopgave onzeker.

Beheersmaatregelen

We blijven vooralsnog inzetten op investeringen in 'no regret' maatregelen (zonnepanelen, isolatie). De risico's hiervan zijn beperkt. In onze portefeuillestrategie hebben we rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen. Als afgeleide daarvan volgen de clusterstrategieën, op basis waarvan we ons duurzaamheidsbeleid kunnen vaststellen. We gaan maximaal inzetten op het zoeken naar samenwerking met collega-corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Daarnaast is kennisontwikkeling en kennisdeling van belang.

Ad 3. Risico vastgoedsturing

Vastgoedsturing wordt vanuit portefeuillemanagement strategisch aangestuurd. Vanuit assetmanagement geven we hieraan invulling op tactisch niveau. De uitvoering hiervan ligt bij de afdeling Vastgoed. Het risico bestaat dat in de vertaling van de doelstellingen tot uitvoering onvoldoende (bij)sturing plaatsvindt. Zowel bij het opmaken van de kaders, als bij de evaluatie van dit beleid. Het risico zit in de inrichting van dit proces, maar ook in de personele bezetting, waarbij het gevolg kan zijn dat de vastgoedportefeuille op termijn onvoldoende aansluit bij de vraag.

Beheersmaatregelen

We hebben in ons ondernemingsplan heldere kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Deze KPI's toetsen we periodiek. In 2020 startten we met de inrichting van het Assetmanagement in nieuwe software. Hiermee verbetert de borging van het proces en ook de inzichtelijkheid in de stand van zaken van ons bezit. Ook begonnen we met het opstellen van wijkvisies, maar dit proces is wel wat vertraagd. Er wordt veelvuldig overlegd met stakeholders en behoefte-onderzoek gedaan, waar we bij het opstarten van nieuwbouw en onderhoudstrajecten rekening mee houden.

Ad 4. Risico op afnemende differentiatie in de wijken

Dit risico hangt voor een deel samen met het risico op een toenemend aandeel kwetsbare huurders. De beperkingen uit de woningwet hebben geleid tot een afname van de gemengde bouw (DAEB en niet-DAEB). De voorgenomen verruiming van de inkomensgrenzen voor de sociale huur kan kansen bieden om de differentiatie in wijken en buurten te vergroten.

Beheersmaatregelen

Onze focus ligt bij de doelgroep die op de sociale voorraad is aangewezen. Tegelijkertijd zien we een nieuwe vraag ontstaan. De vraag van de middeninkomens. Hoewel dit niet primair onze doelgroep is, kan het bedienen van deze doelgroep mogelijk wel bijdragen aan gemengde wijken en het tegengaan van segregatie. We voegen voor deze groep de komende periode beperkt nieuwbouw toe. Tevens beoordelen we onze sociale voorraad op potentieel vrije sector, maar zetten we pas in als het echt nodig is.

Ad 5. Procesrisico

Dit omvat het risico dat onze operationele processen niet voldoende efficiënt en/of effectief verlopen (inrichting en uitvoering) en/of risico's onvoldoende beheerst worden. Dit kan leiden tot verspilling in processen of onvoldoende effectieve sturing op processen. Er is een toenemende druk op het aantoonbaar in control zijn. Zo zijn we vanaf 2020 gedefinieerd als een Organisatie van Openbaar Belang (OOB), waardoor we aan strengere beheersingseisen moeten voldoen.

Beheersmaatregelen

Onze processen worden intern en extern getoetst op efficiency en effectiviteit. Hierbij wordt een verbeterlijst (de zogenoemde issuelijst) opgesteld. De opvolging hiervan monitoren we. We zijn voortdurend bezig met het updaten van processen en in 2020 beschreven we van de belangrijkste processen ook de keycontrols. De monitoring hiervan vindt plaats door interne audits en de accountantscontrole. Ook de toetsing op de kaders van de Aw en het WSW vindt continu plaats, zeker bij het opstellen van de begroting, de tweejaarlijkse verantwoording aan de RvC en bij het opstellen van de jaarrekening.

9.3.3 Actuele risico's

Een actueel risico dat in 2020 speelde, zijn een aantal lopende juridische procedures met betrekking tot Koopgarant woningen die De Goede Woning in de jaren 2008 tot en met 2010 heeft verkocht. Eind 2020 zijn zes procedures aanhangig die kopers van deze woningen zijn gestart tegen De Goede Woning.

De kopers beroepen zich in hoofdzaak op dwaling bij het sluiten van de koopovereenkomsten dan wel een toerekenbare tekortkoming of onrechtmatig handelen van De Goede Woning en verzoeken om een schadevergoeding. In de kern leggen zij aan deze vorderingen ten grondslag, dat door de corporatie niet zou zijn voldaan aan haar mededelings-, zorg- en/of informatieplicht, de corporatie onjuist omgaat met het begrip korting en dat sprake zou zijn van ondeugdelijke taxaties. De Goede Woning heeft uitgebreid verweer gevoerd tegen de door de kopers ingestelde vorderingen en geconcludeerd dat deze niet-ontvankelijk zijn althans afgewezen moeten worden.

In 2018 heeft de rechtbank in twee rechtszaken de vorderingen van de desbetreffende kopers afgewezen. Deze kopers hebben in beide zaken hoger beroep aangetekend.

Behandeling van deze zaken heeft in december 2020 plaatsgevonden. Op 30 maart 2021 heeft ook het Hof Arnhem-Leeuwarden alle vorderingen van de kopers afgewezen en daarmee het eerder gewezen vonnis in beide zaken bekrachtigd. In 2020 heeft de rechtbank in twee andere zaken vonnis gewezen en daarbij de vorderingen van de kopers afgewezen. Deze kopers hebben in beide zaken hoger beroep aangetekend. Verdere behandeling van deze zaken zal in 2021 plaatsvinden. Voor twee andere zaken is in 2020 een deskundigenbericht uitgebracht. In beide zaken is tot op heden geen vervolg opgestart.

9.4 Overige verwachtingen en ontwikkelingen

Jaarlijks beoordelen we ontwikkelingen en vragen vanuit de lokale en landelijke omgeving die van invloed kunnen zijn op onze ambities en mogelijkheden. Deze ontwikkelingen vragen een extra c.q. andere inzet voor ons als corporatie en onze beschikbare middelen. We zijn wendbaar om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke behoeftes en doelstellingen en op maatschappelijke vragen en ontwikkelingen.

Hieronder een overzicht van de voor 2021 belangrijkste verwachtingen en ontwikkelingen.

Visie Apeldoorn 2040 en Aedes Actieagenda Wonen

Zowel landelijk als vanuit de gemeente Apeldoorn worden ambities voor de toekomst vertaald in voorgenomen acties. De gemeente Apeldoorn heeft haar visie voor 2040 opgesteld, waarin onder andere de thema's wonen, werken, duurzaamheid en kwetsbare buurten aan de orde komen. In deze visie wordt onder andere gesproken over het bouwen van nieuwe woningen en het toegroeien naar een circulaire en klimaatneutrale stad.

Aedes heeft daarnaast samen met 33 andere organisaties uit de markt, overheid en het maatschappelijk veld de Actieagenda Wonen opgesteld. De plannen in deze agenda voor de komende tien jaar zijn verdeeld in vier onderwerpen:

- een miljoen nieuwe woningen bijbouwen;
- wonen betaalbaar houden voor huurders en kopers;
- wijken en buurten verbeteren en vitaal en leefbaar houden;
- sneller alle woningen verduurzamen.

Vanuit deze documenten zien we onder andere aandacht voor:

- de groeiambitie van de gemeente Apeldoorn en het landelijk woningtekort;
- de verder afnemende slaagkans van woningzoekenden;
- de verduurzamingsopgave, onze aansluiting bij de Transitievisie Warmte van de gemeente en een gewenste landelijke versnelling;
- een toenemend beroep op corporaties voor de realisatie van middenhuurwoningen;
- extra inzet op vitale en leefbare buurten;
- mogelijke inkomensontwikkelingen als gevolg van corona en hierdoor een toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

Impact nieuw regeerakkoord

Verkiezingen, en hiermee een nieuw regeerakkoord, hebben impact op de corporatiesector. De onzekerheid zit uiteindelijk in welke partijen het nieuwe kabinet gaan vormen en welke thema's hierbij de meeste aandacht krijgen. In de verkiezingsprogramma's voor de periode 2021-2025 zien we diverse thema's gericht op de woningmarkt. De algehele lijn is dat woningcorporaties weer gezien worden als maatschappelijk partner voor de overheid. We zien een rol voor corporaties bij nieuwbouw, verduurzaming, wonen en zorg en de (leefbaarheid in) wijken. Ook zien we een positieve beweging naar het minder belasten van corporaties. De verhuurderheffing wordt in de meeste programma's afgeschaft, (fors) verlaagd of ingezet ten behoeve van de nieuwbouw en verduurzaming. Er zijn ook aandachtspunten, bijvoorbeeld over de huurtoeslag. De meeste partijen willen de toeslagen hervormen. Dit heeft gevolgen voor het huurbeleid en het beperken van huurstijgingen.

Vestia-leningen

Ondanks de eerdere saneringssteun is de situatie bij Vestia onhoudbaar gebleken. Door de grote rentelast kan Vestia niet investeren en moeten de huren consequent worden verhoogd.

Zowel vanuit de huurders van Vestia als vanuit de sector gezien is het onwenselijk de huidige situatie te laten voortbestaan. Vestia huurders lijden hier immers al lang onder. Dat straalt af op de hele sector. Het is daardoor nu ook een probleem van ons allen.

Omdat de huidige rentestand zo laag is, is er (vanuit Vestia gezien) nu een kans om de kwestie achter hen te laten. Vestia vraagt de sector hun dure leningen over te nemen, iedere corporatie naar

proportie. De rentelasten voor deze corporaties stijgen daardoor naar verwachting met ongeveer € 12 tot € 14 per VHE per jaar. Voor ons betekent dit een bedrag van in totaal € 4,0 tot € 4,7 miljoen. Hoe de overdracht precies in zijn werk gaat is nog niet duidelijk. Dit wordt nu nader uitgewerkt door Aedes in samenwerking met ministerie van BZK. Binnenkort benoemt het ministerie een regisseur leningruil die dit proces gaat begeleiden.

Wij zijn bereid om mede gezamenlijk een probleem uit het verleden op te lossen, primair voor de huurders van Vestia maar ook vanuit de gehele sector gezien. Wij hechten eraan vanuit de solidariteit van het stelsel dat alle corporaties, niet zijnde de door het WSW uitgezonderde corporaties en de zogeheten maatwerkcorporaties, hieraan evenredig bijdragen.

Dit is een kans om juist nu te laten zien waar we samen voor staan. We bewijzen hiermee dat we als sector zelf de regie nemen en met een oplossing kunnen komen, hoewel die ons allen stevig pijn doet. Dat is een teken van een krachtige, volwassen sector.

10 Kengetallen

Tabel 30: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2016	2017	2018	2019	2020
1. Zelfstandige wooneenheden	7.597	7.666	7.688	7.699	7.726
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	61	61
3. Onzelfstandig: woonwagens / standplaatsen	110	110	108	107	105
4. Intramurale zorg	155	155	155	157	157
5. Garages / parkeerplaatsen	715	711	711	711	709
6. Overige verhuureenheden	151	145	145	144	144
Totaal	8.789	8.848	8.868	8.879	8.902

Tabel 31: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2016	2017	2018	2019	2020
1. Aantal opgeleverd	40	64	0	0	20
2. Aantal gesimpleerd	0	0	0	0	0
3. Aantal verkocht	-5	-8	-3	-6	-9
4. Aantal gesloopt	-70	0	0	0	0
5. Aantal teruggekocht	21	22	26	17	18
6. Overig	-7	-9	-3	-1	-4

Tabel 32: Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2016	2017	2018	2019	2020
1. Goedkoop	802	937	843	899	835
2. Betaalbaar	5.059	5.180	5.315	5.331	5.506
3. Duur	1.534	1.374	1.298	1.209	1.117
4. Boven liberalisatiegrens	373	346	401	428	434

Tabel 33: Kwaliteit van de woningen

Kwaliteit	2016	2017	2018	2019	2020
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	1.782	2.038	3.932	7.601	6.541
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	389	404	566	888	819
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	929	903	1.267	1.288	1.161
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.318	1.307	1.833	2.175	1.980

Tabel 34: Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	2016	2017	2018	2019	2020
1. Mutatiegraad (%)	8,5	9,5	8,0	8,1	7,9
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	6.605	6.602	6.701	6.821	6.925
3. Huurachterstand in % jaarhuur (zittende huurders)	0,7	0,8	0,8	0,6	0,6
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	0,55	0,82	1,16	1,04	1,01

Tabel 35: Financiële continuïteit

<i>Financiële continuïteit</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	66,9%	67,8%	71,9%	73,9%	75,5%
2a. Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde*	40,1%	38,8%			
2b. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			53,9%	52,0%	56,6%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	4,0%	4,1%	3,9%	3,4%	2,7%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	29.000	28.000	27.000	27.000	27.100
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	1.811	1.935	1.469	1.318	1.734
6. Bedrijfslasten per woning (€)	1.968	1.990	2.272	2.178	2.316

* vanaf marktwaarde conform waarderingshandboek

** op basis van directe methode

Tabel 36: Personeelsbezetting, ultimo jaar

<i>Personeelsbezetting</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1. Aantal fte (excl. detachering)	73,6	68,5	63,5	61,7	64,3
2. Aantal personeelsleden	82	76	70	70	73
3. Aantal woningen per fte	104,0	112,9	122,1	125,8	121,2

11 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

11.1 Inleiding

Voor De Goede Woning was 2020 het eerste jaar voor het nieuwe ondernemingsplan 'Samen Buurten'. Een thema dat in 2020 gezien de maatregelen rondom het coronavirus een uitdaging voor de organisatie was. Ondanks deze lastige periode heeft de organisatie voldoende invulling kunnen geven aan haar belangrijkste taak: het aanbieden van een Goede Woning voor een Goede Prijs. We hebben gezien dat de organisatie wendbaar is en zich snel heeft ingericht op een nieuwe manier van werken. Hierbij staat de veiligheid en gezondheid van medewerkers, huurders en onze partners voorop. Dit vraagt inzet van iedereen en we hebben hier als raad veel waardering voor.

Op 30 september 2020 heeft Krista Walter afscheid genomen als directeur-bestuurder van de organisatie. Krista is in dezelfde rol een nieuwe uitdaging aangegaan bij woningcorporatie Kennemer Wonen in de provincie Noord-Holland. Met deze nieuwe stap keert ze terug naar de regio waar ze opgroeide. We vinden het jammer dat zij dit besluit heeft genomen. In de ruim elf jaar als directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft zij veel kunnen betekenen voor de volkshuisvesting in Apeldoorn en omgeving. Wij zijn dan ook dankbaar voor al haar inzet en bereikte resultaten en wensen haar veel succes én alle goeds in de toekomst.

Haar rol is op interim basis overgenomen door Rob van Beek, een ervaren bestuurder, (interim) manager en adviseur op het gebied van Wonen, Stedelijke Ontwikkeling, Economie en Vastgoed. We zijn als raad tevreden over de wijze waarop hij invulling geeft in deze rol.

De procedure voor het werven van een permanente bestuurder is in volle gang. We verwachten in de tweede helft van 2021 een definitieve opvolger te benoemen.

In 2020 hebben we als RvC onze rol als toezichthouder, adviseur en werkgever vervuld. Ook zijn we waar mogelijk actief in het netwerk in de branche, onder andere via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. In de nu volgende paragrafen leggen we als RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2020 invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden.

11.2 Over besturen en toezichthouden

De basis voor ons toezicht is de Governancecode 2020 die sinds 1 januari 2020 van kracht is en onze visie op besturen en toezicht houden. Middels een presentatie is de nieuwe code met elkaar verkend en doorgesproken. Om de vijf principes van de Governancecode levendig te houden is afgesproken om iedere RvC-vergadering één principe te agenderen om gezamenlijk te doorgronden en te doorleven. In 2020 zijn principe 1 t/m 4 aan de orde geweest. Principe 5 is in de eerste vergadering van 2021 besproken.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht: het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop.

De Goede Woning werkt vanuit een concreet ondernemingsplan, vertaald naar een concreet jaarplan, en rapporteert over de behaalde resultaten. Het ondernemingsplan wordt mede gevoed door de gemeentelijke woonvisie, de visitatie, gesprekken met onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel, klanttevredenheidsonderzoeken en de Aedes-benchmark.

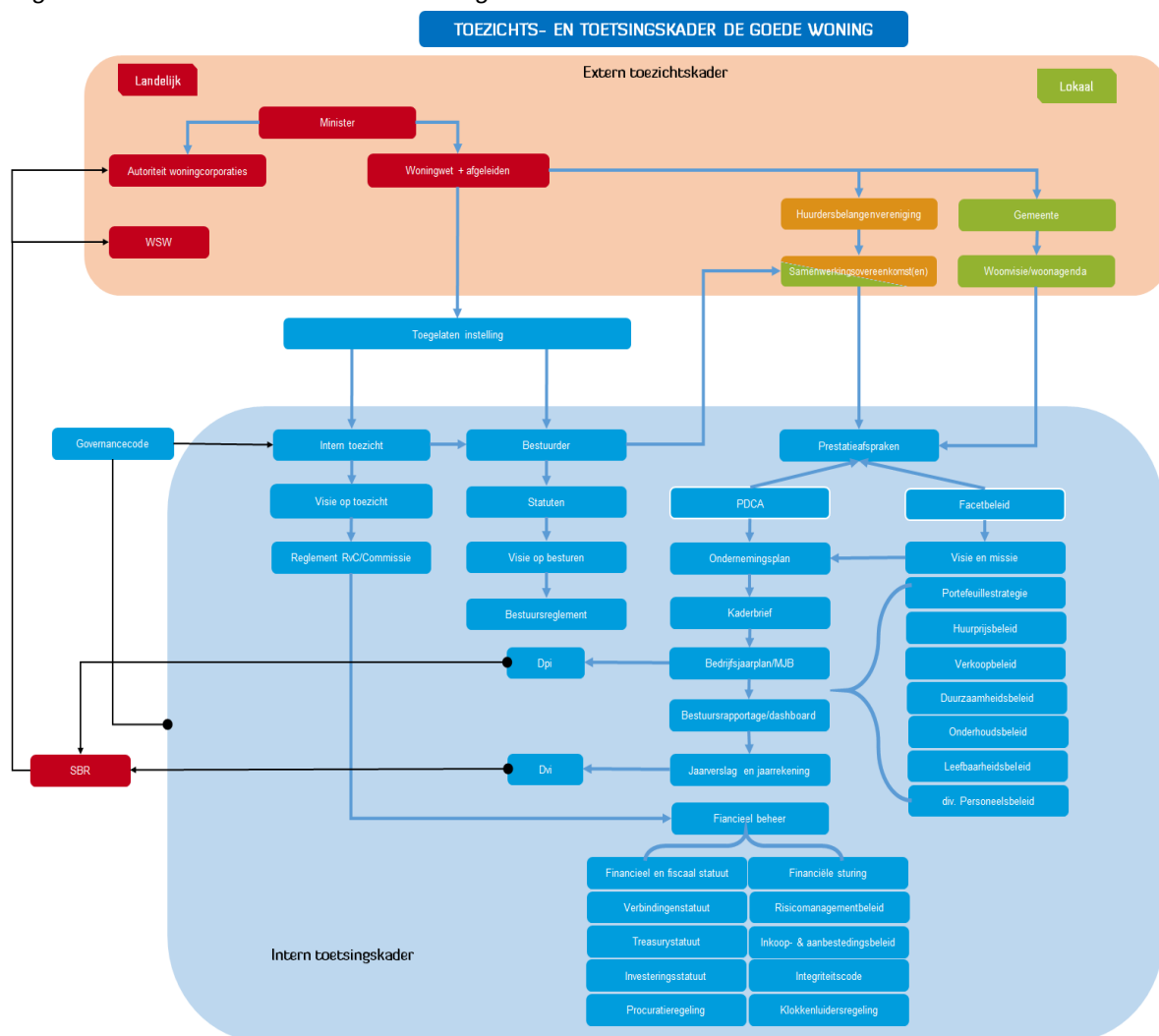
In het ondernemingsplan 2020 t/m 2024 staan de speerpunten opgenomen waarmee De Goede Woning de komende jaren haar verantwoordelijkheid en aandeel neemt in de volkshuisvesting in de stad Apeldoorn. Op bestuurlijk niveau is De Goede Woning bij diverse onderwerpen actief betrokken binnen de stad Apeldoorn, de Stedendriehoek en de Provincie. Denk hierbij aan de

verduurzamingsopgave, de woonruimteverdeling en de noodzakelijke nieuwbouwopgave in de stad. We vinden het belangrijk dat we hier nauw bij betrokken zijn.

Graag willen we continu leren en verbeteren. We werken daarbij aan een open en integere cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In ons ondernemingsplan zijn onze organisatiecompetenties opgenomen. Deze gelden vanzelfsprekend ook voor ons bestuur en de leden van de RvC. In de organisatie werken we aan de PVB-cyclus. Voor iedere medewerker wordt een Insights kleurenprofiel opgesteld. Dit biedt ons een gezamenlijke taal om met elkaar het gesprek te voeren over individuele en teameffectiviteit en draagt bij aan de gewenste open en integere cultuur.

De kernwaarden die De Goede Woning hanteert spelen eveneens een rol in de afwegingen, beoordelingen, meningen en het handelen van de RvC. Iedere RvC-vergadering sluiten we af met een korte evaluatie. We hanteren een eigen overzicht van ons toezichts- en toetsingskader.

Figuur 8: Overzicht toezicht- en toetsingskader Raad van Commissarissen



Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

Bij de sturing richt het bestuur zich op de belangrijkste resultaatgebieden, namelijk:

- De waardering van huurders (klanttevredenheid);
- De (toekomstige) waarde van ons vastgoed;
- De waardering door de maatschappij (stakeholdergesprekken, visitatie);
- De financiële en organisatorische vitaliteit.

De bestuurder en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen met feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. Ze werken open en transparant.

De bestuurder legt, op basis van het maanddashboard dat in het managementteam wordt besproken, drie keer per jaar formeel verantwoording af aan de RvC. Met veel zorg en aandacht wordt hiervoor twee keer per jaar een tertiaalrapportage opgesteld en besproken en eens per jaar de jaarstukken.

Eind 2020 zijn de eerste gedachten rondom een nieuwe invulling van het stakeholdermanagement besproken met de raad. Op basis van onze feedback wordt hier in 2021 verdere uitwerking aan gegeven.

Eens per twee jaar organiseren de samenwerkende woningcorporaties in de stad een stakeholdersconferentie. Ook dan wordt verantwoording afgelegd. In 2020 heeft deze bijeenkomst door corona niet plaatsgevonden. Daarnaast is in de plaats van de nieuwjaarsbijeenkomst van VSW besloten om een gezamenlijke videoboodschap te maken.

Bij de vervulling van de taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de (toekomstige) bewoners en de gemeente. Zo spreekt de RvC expliciet over de maatschappelijke legitimiteit bij onderwerpen als bijvoorbeeld de prestatieafspraken, het huurbeleid en de Aedes-benchmark. En voelt de RvC zich betrokken op stakeholder- en netwerkbijeenkomsten.

Helaas heeft door de beperkingen van het coronavirus in 2020 geen feitelijke ontmoeting plaatsgevonden met de Huurdersbelangenvereniging. Op 7 december 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Ondernemingsraad (OR) en 2 leden van de RvC. Zowel de huurdersbelangenvereniging als de Ondernemingsraad waren betrokken bij de werving van twee nieuwe commissarissen en er is telefonisch contact geweest. We hopen dat we elkaar in 2021 weer verder kunnen ontmoeten. We hechten hier veel belang aan en hebben grote waardering voor hun inzet voor de huurders en de organisatie.

De RvC legt jaarlijks verantwoording af middels haar bijdrage aan het jaarverslag.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.

Zowel de commissarissen als de bestuurder investeren continu in hun kennis en kunde. In selectieprocedures wordt onder andere aandacht besteed aan de teamsamenstelling, waarbij aandacht is voor voldoende diversiteit, invulling van de verschillende portefeuilles, persoonlijke stijlen, teamdynamiek en countervailing power.

Zowel de commissarissen als de bestuurder behaalden in 2020 de vereiste PE-opleidingspunten. In 2020 is één opleidingsbijeenkomst georganiseerd specifiek voor onze eigen RvC. Deze opleidingsbijeenkomst was gericht op de Governancecode 2020 en de Visie op Toezicht en Besturen. Zowel de bestuurder als de commissarissen zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de organisatie en in de stad. Door de commissarissen zijn aanvullend diverse bijeenkomsten en opleidingsbijeenkomsten van onder andere VTW gevolgd.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

Naast het zichtbaar zijn en participeren in de VSW stakeholdersbijeenkomst, een jaarlijkse bijeenkomst met RvC, managementteam (MT), OR en huurdersbelangenvereniging, zijn de bestuurder en RvC-leden ook aanwezig op bijvoorbeeld nieuwjaarsbijeenkomsten. In 2020 waren dergelijke bijeenkomsten vanwege corona wat beperkt.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging is goed. 2020 stond in het teken van de reguliere bedrijfsvoering in het licht van het nieuwe ondernemingsplan. We realiseren ons dat door de coronamaatregelen niet alle voorgenomen activiteiten invulling hebben gekregen. Ondanks deze maatregelen heeft het dialoog in het werkgebied, zij het op andere wijze, doorgang kunnen vinden.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Risicomanagement staat al enige jaren op de agenda van de RvC. Dit is inmiddels goed doorontwikkeld. Jaarlijks worden de strategische risico's in beeld gebracht. We voeren daarover het gesprek in zowel het managementteam als in de RvC. In 2020 is door de organisatie verder uitvoering gegeven aan het compliancebeleid. Ook is op een aantal onderwerpen door de bestuurscontroller een interne audit uitgevoerd waarvan de RvC kennis heeft genomen. Het heeft voor 2020 betrekking op: ICT middelen en diensten, treasury, de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG, deze is extern uitgevoerd) en contractmanagement.

11.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC vergadert minimaal elke twee maanden en verder zo vaak als dat de RvC nodig acht. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het Managementteam, de Ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook worden bijeenkomsten van de organisatie zoals een nieuwjaarsbijeenkomst bijgewoond of stakeholderbijeenkomsten. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, de bewoners en de belanghouders.

Hieronder een overzicht van een de belangrijkste onderwerpen die in de reguliere RvC-vergaderingen, die in 2020 voor een groot deel digitaal hebben plaatsgevonden, aan de orde zijn geweest.

In het kader van de jaarafsluiting hebben we als RvC:

- De managementletter 2019 besproken;
- Het auditplan besproken en goedgekeurd;
- Het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening inclusief rapportage van de accountant met de accountant en de controleleider besproken en goedgekeurd;
- De dienstverlening van de accountant geëvalueerd en voor de komende periode opnieuw bekrachtigd;
- Op basis van het gesprek over de jaarafsluiting decharge verleend aan de bestuurder over het door haar gevoerde beleid in 2019.

Verder zijn de volgende, jaarlijks terugkerende, documenten besproken:

- De eerste tertiaalrapportage 2020;
- De kaderbrief 2021;
- Het Bod op de prestatieafspraken 2021;
- De tweede tertiaalrapportage 2020;
- Het concept en de definitieve versie van de prestatieafspraken 2021.

Periodiek spreken we met elkaar over de toetsingskaders. In 2020 zijn de volgende toetsingskaders geactualiseerd en goedgekeurd:

- Portefeuilleplan 2020 - 2035
- Begroting en jaarplan 2021 en MJB 2021-2025;
- Financieel en fiscaal statuut;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2021;
- Interne audit jaarplan 2021;
- Procuratieregeling 2021;
- Visie op Besturen en Toezichthouden;
- Leefbaarheidsbeleid;
- Klachtenmanagement.

In de RvC hebben we aanvullend onder andere in aanwezigheid van de bestuurscontroller gesproken over:

- Scenario's voor de begroting;
- Risicomanagement: update van de strategische risico analyse
- Jaarplan van de bestuurscontroller 2021;

- Interne audit jaarplan 2021;
- Managementletter en accountantsverslag (eveneens in aanwezigheid van de accountant (inclusief bespreking van de jaarrekening/het jaarverslag 2019)).

Naast bovengenoemde hebben we ook met elkaar gesproken over en kennis genomen van:

- Het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek en de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De adviezen van onze huurdersbelangenvereniging De Sleutel;
- Het Koopgarantdossier;
- Het behoefteonderzoek met betrekking tot woonwagens en standplaatsen in Apeldoorn;
- De activiteiten in de wervingsprocedure voor de twee nieuwe commissarissen en de interim bestuurder;
- Het jaarverslag van de klachtenadviescommissie (KLAC);
- Diverse kamerbrieven (maatregelen huurmarkt en evaluatie Woningwet, staat van de volkshuisvesting);
- Brieven van het WSW (onder andere inzake borgbaarheid, borgingsplafond);
- Brieven van de Aw (onder andere inzake het verstrekken van vermogen BWSA, de beoordelingsbrief 2020);
- Gemeentelijke inspraakreacties van VSW.

We hebben ook gesproken over het nieuwbouwproject Imkerplaats. Daarnaast is in 2020 besloten om de jaarlijkse huurverhoging vanwege de coronacrisis uit te stellen van 1 juli naar 1 oktober. Een besluit dat past binnen ons maatschappelijke rol.

We werken met twee commissies die voorafgaand aan bespreking en besluitvorming in de RvC veel werk verzetten. Veel van de genoemde onderwerpen zijn dan ook eerst besproken in de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

In de auditcommissie nemen we per keer gemiddeld twee uur de tijd om de financiële stand van zaken grondig te analyseren en de impact van gebeurtenissen en keuzes te doorzien. Dit geldt ook voor het risicomanagement, de auditfunctie en compliance. Zaken worden goed voorbereid. Van de bijeenkomsten worden goede verslagen gemaakt. Deze verslagen worden in de eerstvolgende RvC vergadering ter informatie aangeboden. Ook wordt vanuit de auditcommissie advies uitgebracht aan de RvC op bepaalde agendapunten.

Dit jaar is er door de selectie- en remuneratiecommissie hard gewerkt aan de werving, selectie en benoeming van twee nieuwe commissarissen en de werving, selectie en benoeming van de interim bestuurder. Ook is aandacht besteed aan de zelfevaluatie op 26 oktober 2020.

Erg fijn vinden we de betrokkenheid van de organisatie bij beleidsonderdelen. Indruk maakte de toelichting van een consultant Wijk en ontwikkeling op het nieuwe leefbaarheidsbeleid in de praktijk en de gevolgen van de coronacrisis die zij ervaren in hun dagelijks werk.

Tot slot hebben we gezamenlijk de Governanceagenda voor 2021 besproken en vastgesteld. Met elkaar dragen we hier in 2021 graag verantwoordelijkheid voor.

11.4 Verslag vanuit werkgeversrol

De Goede Woning heeft haar Governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een RvC en een directeur-bestuurder. De taken van de RvC en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn weer uitgewerkt in het reglement voor de bestuurder en het reglement voor de RvC. De remuneratiecommissie voert jaarlijks een functioneringsgesprek met de bestuurder. Het gesprek heeft in 2020 vanwege het vertrek van de bestuurder niet plaatsgevonden.

11.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. De RvC-leden houden toezicht op het stakeholdersoverleg en onderhouden ook jaarlijks zelf contact met de belangrijkste stakeholders.

Op 14 februari was een themabijeenkomst georganiseerd voor de RvC-leden. Hierbij stonden de vastgoedsturing, het nieuwe portefeuilleplan en het thema duurzaamheid op de agenda. Verschillende onderwerpen kwamen aan bod, waaronder toekomstige huishouden- en inkomensontwikkeling, huidige en gewenste samenstelling van de voorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid en de doorrekening van verschillende scenario's. De bijeenkomst is goed ontvangen door de RvC-leden. De voorzitter van de RvC heeft periodiek een bilateraal overleg met de bestuurder. Ook in dit overleg is gelegenheid tot klankborden. In de RvC vindt vervolgens een korte terugkoppeling plaats.

11.6 Samenstelling en functioneren

Helaas hebben we dit jaar te maken gehad met een vroegtijdig aftreden van mevrouw Van den Brink. Zij heeft deze keuze moeten maken vanuit persoonlijke overwegingen.

Eind maart is de procedure rond de herbenoeming van de voorzitter van de RvC (29 maart 2020) afgerond. Hij is voor een periode van vier jaar herbenoemd tot 29 maart 2024.

Verder zijn in 2020 door de RvC twee nieuwe leden geworven, waarvan een lid met het profiel HRM en een lid met het profiel Vastgoed en op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging. Eind 2020 hebben wij de positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen.

De formele benoeming van mevrouw A. Hartstra (profiel HRM) en mevrouw M.M. Seip (profiel Vastgoed en op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging) werd begin 2021 bekrachtigd. Beide leden zijn per 1 januari 2021 benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot herbenoeming voor een aanvullende periode van vier jaar. Meer informatie over hun profiel en achtergrond is te vinden bij het overzicht van de commissarissen (paragraaf 11.7). Met deze benoemingen is de RvC vanaf 2021 weer op volle sterkte.

Er is veel aandacht besteed aan de voorbereiding en verslaglegging van onze vergaderingen. We maken daarbij gebruik van Notubiz, een digitale en papierloze vergadertool. Elke vergadering beginnen we met een half uur vooroverleg, waarin we onze individuele voorbereiding op de vergadering delen en gezamenlijk de accenten voor de vergadering bespreken.

Het visitatierapport uit 2019 heeft ons laten zien dat de raad beschikt over een open en aanspreekbare cultuur. Ook kunnen we ons nog versterken. Onze zelfevaluatie gebruiken we om hier inzicht in te krijgen en afspraken over te maken. Ook hebben we dit als input gebruikt om tijdens de opleidingsbijeenkomst op 13 maart onze visie op besturen en toezicht houden te actualiseren. Deze visie is op 22 juni 2020 vastgesteld.

Op 26 oktober 2020 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie plaatsgevonden en zijn de actiepunten vanuit 2019 met elkaar besproken. De conclusie was dat de meeste actiepunten afgehandeld zijn of regulier voldoende aandacht krijgen. Ook is er met elkaar gekeken naar de aandachtspunten voor 2021.

11.7 Overzicht Raad van Commissarissen

Naam (geboortejaar)	Dhr. J.A. Gerritsen (1948)
Functie RvC	Voorzitter; Lid Remuneratiecommissie; Lid Selectiecommissie; Tijdelijk lid Auditcommissie
In functie sinds	29 maart 2016
Herbenoemd per	29 maart 2020
Aftredend per	29 maart 2024
Vergoeding 2020	€ 19.400
Relevante hoofdfunctie	Geen
Relevante nevenfuncties	- Voorzitter Vrienden Nationaal Jeugdorkest; - Voorzitter stichting Het Dorp en stichting Vrienden van Het Dorp; - Voorzitter stichting Dat Bolwerck.
Relevante cursussen/seminars	- Het functioneren van de raad van commissarissen: de voorzitter - VTW Online Live Regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering - Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties
PE-punten in 2020	9 (inclusief 5 vanuit 2019)

Naam (geboortejaar)	Mw. E.G. Pieters (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Voorzitter Selectiecommissie; Voorzitter Remuneratiecommissie
Profiel	Juridische zaken
In functie sinds	29 maart 2018
Herbenoembaar per	29 maart 2022
Vergoeding 2020	€ 13.000
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	- Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier; - Bestuurslid Stichting Theaterschip (tot 1 april 2020); - Lid RvC BYK Netherlands B.V.
Relevante cursussen/seminars	- Juridische aspecten van de gevolgen van Covid-19 voor de bouw (Instituut voor Bouwrecht) - Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties (VTW) - VTW Regiobijeenkomst over Onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' (VTW) - Leefbare Wijken Editie 2 (VTW Academie)
PE-punten in 2020	9

Naam (geboortejaar)	Dhr. P.C. Jaspers (1965)
Functie RvC	Lid; Voorzitter Auditcommissie
Profiel	Financiën en Control
In functie sinds	1 juli 2019
Herbenoembaar per	1 juli 2023
Vergoeding 2020	€ 13.000
Relevante hoofdfunctie	Directeur Financiën en Risicomanagement Achmea Investment Management B.V. tot 1 april 2020
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim - IT in de boardroom (Diemen & van Gestel) - Gevolgen coronacrisis woningcorporaties (VTW)
Relevante cursussen/seminars	- De wereld van de woningcorporaties (VTW academie) - De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen (VTW academie) - Actualiteiten externe verslaglegging (NBA)
PE-punten in 2020	16

Naam (geboortejaar)	Mw. J.C. van den Brink (1959)
Functie RvC	Lid op voordracht ondernemingsraad; Voorzitter Selectiecommissie; Voorzitter Remuneratiecommissie; Lid Auditcommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	28 september 2016
Afgetreden per	31 maart 2020
Vergoeding 2020	€ 3.196,72
Relevante hoofdfunctie	Verandermanager en executive coach (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	Voorzitter RvT Foenix kringloop- en re-integratiebedrijf
Relevante cursussen/seminars	-
PE-punten in 2020	2 (meegenomen vanuit 2019)

Nieuwe RvC-leden

Onderstaande leden zijn benoemd per 1 januari 2021. Voor de volledigheid wordt hieronder wel hun profiel en achtergrond gedeeld.

Naam (geboortejaar)	Mw. A. Hartstra (1971)
Functie RvC	Lid; lid Remuneratiecommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources en Marketing & Communicatie, Arkin, Amsterdam
Relevante nevenfuncties	• Bestuur , O&O fonds GGZ Nederland • Lid Raad van Toezicht, lid van de commissie Kwaliteit & Veiligheid, Topaz, Leiden • Lid van de werkgeversgeleding van de pensioenraad, Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW)

Naam (geboortejaar)	Mw. M.M Seip (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie
Profiel	Vastgoed
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Relevante hoofdfunctie	Concern-directeur/Loco-gemeentesecretaris bij de Gemeente Ede
Relevante nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Zorgcollectief Midden-IJssel/Oost-Veluwe; Samenwerkingsverband kleine zorgorganisaties

11.8 Vergadering en overleg

Besluitenlijst RvC-vergadering 14 februari 2020

1. Goedkeuring verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 9 december 2019, V.19-057;
2. Jaarplan 2020 Bestuurscontroller, N.20-003.

Besluitenlijst Themabijeenkomst RvC 13 maart 2020

1. Besluit tot herbenoeming van de heer J.A. Gerritsen, voor zijn tweede termijn van vier jaar, ingaande op 29 maart 2020 en eindigend op 29 maart 2024, als lid van de Raad van Commissarissen bij De Goede Woning met als specifieke taak die van voorzitter van de RvC.

Besluitenlijst RvC-vergadering 1 april 2020

1. Goedkeuring uitstel huurverhoging van 1 juli naar 1 oktober 2020;
2. Goedkeuring verslag Zelfevaluatie d.d. 20 november 2019;
3. Vaststellen Reglement RvC De Goede Woning d.d. 1 april 2020.

Besluitenlijst RvC-vergadering 20 april 2020

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 14 februari 2020, V.20-008;
2. Vaststelling verslag themabijeenkomst RvC d.d. 13 maart 2020, V.20-015;
3. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 1 april 2020, V.20-016;
4. Goedkeuring Portefeuilleplan 2020-2035;
5. Goedkeuring Kaderbrief 2021;
6. Goedkeuring Investeringsvoorstel (fase II/III uitvoeringsfase) project Imkersplaats.

Besluitenlijst RvC-vergadering 22 juni 2020

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. d.d. 20 april 2020, V.20-024;
2. Vaststelling Visie op Besturen en Toezicht houden;
3. Goedkeuring Jaarverslag 2019 en vaststelling Jaarrekening 2019;
4. Goedkeuring Décharge bestuur over gevoerd beleid in 2019, N.20-031;
5. Goedkeuring Verhoging mandaat voor het aantrekken WSW-geborgde financiering, N.20-034;
6. Goedkeuring Bod 2021, N.20-035;
7. Goedkeuring Profielschetsen twee leden RvC (portefeuille HRM en portefeuille Vastgoed);
8. Goedkeuring Vergaderschema 2021 RvC en AC, N.20-032.

Besluitenlijst RvC-vergadering 28 augustus 2020

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 22 juni 2020, V.20-031;
2. Goedkeuring Leefbaarheidsbeleid 2020;
3. Goedkeuring Klachtenmanagement De Goede Woning;
4. Goedkeuring Voorstel procedure opvolging bestuurder, N.20-041.

Besluitenlijst RvC-vergadering 28 september 2020

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 28 augustus 2020, V.20-034;
2. (a) Goedkeuring benoeming mevrouw Seip als lid van de RvC voor een periode van vier jaar met mogelijke herbenoeming (na positieve evaluatie) voor nog een periode van vier jaar. Onder randvoorwaarden van het goed doorstaan van de fit- en propertest;
(b) Het opstarten van de vervolgstappen in de procedure (verkorte fit- en propertest);
3. (a) Goedkeuring benoeming mevrouw Hartstra als lid van de RvC voor een periode van vier jaar met mogelijke herbenoeming (na positieve evaluatie) voor nog een periode van vier jaar. Onder randvoorwaarden van het goed doorstaan van de fit- en propertest;
(b) Het opstarten van de vervolgstappen in de procedure (verkorte fit- en propertest);
4. Vaststelling profielschets interim-bestuurder De Goede Woning.

Besluitenlijst RvC-vergadering 26 oktober 2020

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 28 september 2020, V.20-039;
2. Bekrachtiging besluitvorming benoeming de heer R. van Beek als (waarnemend) interim directeur-bestuurder per 1 oktober 2020;
3. Goedkeuring Auditplan 2020 De Goede Woning inclusief opdrachtverstrekking aan Deloitte Accountants B.V. voor de controle van boekjaar 2020.

Besluitenlijst RvC-vergadering 7 december 2020

1. (a) Bekrachtigen besluitvorming benoeming van de heer R.B.J. van Beek tot interim directeur-bestuurder van De Goede Woning voor de duur van maximaal 12 maanden, of zoveel eerder als de RvC een directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft benoemd, ingaande op 18 november 2020 met volledige vertegenwoordigingsbevoegdheid;
(b) Akkoord met de inzet voor de opdracht met ingang van 15 november 2020 tijdelijk, voor de duur van drie maanden, uit te breiden naar een gemiddelde inzet vier dagen per week.
2. Goedkeuring benoeming van mevrouw M. van der Linden-Braakman tot bestuurssecretaris De Goede Woning voor de periode van één jaar, ingaande 1 januari 2021. Met, na positieve evaluatie, mogelijke benoeming tot vaste bestuurssecretaris van De Goede Woning;
3. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 26 oktober 2020, V.20-046;
4. Vaststelling verslag Zelfevaluatie RvC De Goede Woning d.d. 26 oktober 2020;
5. (1) Vaststelling honorarium van de RvC De Goede Woning met terugwerkende kracht voor 2020 aanpassen aan de toepasselijke maxima van de Beroepsregel per 2020 (Klasse F):
 - Voorzitter: € 19.400,-;
 - Lid: € 13.000,- ;(2) De bovenstaande uitgangspunten voor het aanpassen van de jaarlijkse indexering vast te stellen;
(3) Besluiten tot aanpassing van het honorarium van de RvC De Goede Woning aan de toepasselijke maxima van de Beroepsregel per 2021 (Klasse F):
 - Voorzitter: € 20.250,-;
 - Lid: € 13.550,-.
6. Goedkeuring jaarplan 2021 en begroting & meerjarenprognose 2021-2025, N.20-071;
7. Goedkeuring Treasurystatuut 2021-2023 (revisiedocument), N.20-054;
8. Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021, N.20-055;
9. Goedkeuring Procuratieregeling 2021 (revisiedocument), N.20-058;
10. Goedkeuring Governanceagenda 2021, N.20-074.

11.9 Tot slot

Vanaf deze plek willen wij alle medewerkers, het bestuur, het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Sleutel en de direct betrokkenen van De Goede Woning bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. De Goede Woning staat er mede door hun inzet goed voor. We sluiten met trots een bewogen jaar af en starten een nieuw jaar met voldoende uitdagingen, waaronder de werving en selectie van een nieuwe bestuurder.

Voornemens 2021

Het jaar beginnen we als Raad van Commissarissen, met de benoeming van mevrouw Seip en mevrouw Hartstra, weer op volle sterkte. Een fijne gedachte gezien de inspanningen het komend jaar. De nieuwe leden volgen een inwerkprogramma, waarin ze nader kennismaken met de organisatie en het werkgebied.

Samen met het bestuur en organisatie kijken we naar de koers die is uitgezet voor de toekomst van De Goede Woning en geven we verdere invulling aan het Samen Buurten. Daarnaast spannen we ons in voor de werving van een vaste bestuurder. We verwachten in de tweede helft van 2021 een definitieve opvolger te benoemen.

We eindigen 2020 en beginnen 2021 vanuit een lockdown vanwege corona. Dit vraagt veel van medewerkers en klanten van De Goede Woning. We spreken dan ook de hoop uit dat we dit jaar corona definitief achter ons kunnen laten.

Apeldoorn, 21 juni 2021

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Dhr. J.A. Gerritsen

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. E.G. Pieters

Mw. M.M. Seip

Mw. A. Hartstra



Jaarrekening

12 Jaarrekening

12.1 Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2020 €	31-12-2019 €
<i>Activa</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.021.979.356	963.075.449
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	86.711.927	81.046.450
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	64.509.963	62.036.464
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>2.171.703</u>	<u>1.530.166</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.175.372.949	1.107.688.529
Materiële vaste activa			
2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>2.449.606</u>	<u>2.717.723</u>
Totaal van materiële vaste activa		2.449.606	2.717.723
Financiële vaste activa			
3			
Andere deelnemingen	3.1	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	3.2	8.989.835	10.148.096
Leningen u/g	3.3	<u>45.350</u>	<u>115.141</u>
Totaal van financiële vaste activa		9.036.255	10.264.307
Totaal van vaste activa		1.186.858.810	1.120.670.559
Vlottende activa			
Voorraden			
4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	736.825	345.141
Overige voorraden	4.2	<u>101.798</u>	<u>83.053</u>
Totaal van voorraden		838.623	428.194
Vorderingen			
5			
Huurdebiteuren	5.1	274.150	507.879
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	65.201	65.201
Overige vorderingen	5.3	610.413	562.910
Overlopende activa	5.4	<u>130.268</u>	<u>49.640</u>
Totaal van vorderingen		1.080.032	1.185.630
Liquide middelen			
6		4.658.957	3.538.323
Totaal van vlottende activa		6.577.612	5.152.147
Totaal van activa		<u>1.193.436.422</u>	<u>1.125.822.706</u>

	Toe- lichting	31-12-2020 €	31-12-2019 €
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	446.014.785	393.972.066
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	58.538	58.538
Overige reserves	7.3	386.335.797	358.427.484
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.4	<u>69.221.192</u>	<u>79.951.032</u>
Totaal van eigen vermogen		901.630.312	832.409.120
Langlopende schulden	9		
Schulden aan banken	9.1	218.861.845	183.034.662
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	60.027.584	59.105.517
Overige schulden	9.3	<u>25.264</u>	<u>25.694</u>
Totaal van langlopende schulden		278.914.693	242.165.873
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan banken	10.1	5.172.817	42.666.515
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.331.501	1.179.385
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	1.464.647	1.686.973
Overige schulden	10.3	260.632	271.303
Overlopende passiva	10.4	<u>4.661.820</u>	<u>5.443.537</u>
Totaal van kortlopende schulden		12.891.417	51.247.713
Totaal van passiva		<u>1.193.436.422</u>	<u>1.125.822.706</u>

12.2 Winst- en verliesrekening over 2020

Functioneel model	Toe- lichting	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	11	55.365.936	54.623.314
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.325.840	2.197.270
Lasten servicecontracten	12.2	-2.926.340	-2.570.733
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.644.610	-3.370.393
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-18.542.092	-19.557.326
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-9.110.577	-8.546.857
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		23.468.157	22.775.275
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.443.874	2.542.002
Toegerekende organisatiekosten		-456.634	-414.133
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.625.259	-1.702.786
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	361.981	425.083
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-279.558	1.463.951
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	54.841.976	67.997.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	1.899.503	1.655.105
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		56.461.921	71.116.559
Opbrengsten overige activiteiten		4.835	4.806
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	18	4.835	4.806
Overige organisatiekosten	22	-2.070.661	-1.886.450
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-976.288	-937.492
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		50.855	52.399
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.921.347	-8.290.058
Totaal van financiële baten en lasten	24	-6.870.492	-8.237.659
Totaal van resultaat voor belastingen		70.379.453	83.260.122
Belastingen	25	-1.158.261	-3.309.090
Totaal van resultaat na belastingen		69.221.192	79.951.032

12.3 Kasstroomoverzicht 2020

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	55.893.527	54.733.383
Vergoedingen	2.480.442	1.959.438
Overige bedrijfsontvangsten	164.177	164.595
Ontvangen interest	-	63
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>58.538.146</u>	<u>56.857.479</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.903.136	4.878.501
Onderhoudsuitgaven	15.158.665	17.497.901
Overige bedrijfsuitgaven	9.711.144	8.760.730
Betaalde interest	7.782.159	8.711.026
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	43.149	46.679
Verhuurdersheffing	6.694.659	6.170.118
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	284.906	426.095
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>44.577.818</u>	<u>46.491.050</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.960.328	10.366.429
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	<u>2.412.683</u>	<u>2.510.534</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>2.412.683</u>	<u>2.510.534</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	4.845.237	-201.960
Verbeteruitgaven	4.917.436	7.513.797
Aankoop	3.851.882	3.787.333
Investeringsoverig	177.207	437.825
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>13.791.762</u>	<u>11.536.995</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-11.379.079</u>	<u>-9.026.461</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	136.109	120.866
Ontvangsten overig	69.791	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>205.900</u>	<u>120.866</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.173.179	-8.905.595

	2020 €	2019 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000	30.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-44.047.304</u>	<u>-29.490.337</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>952.696</u>	<u>509.663</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	3.739.845	1.970.497
Wijziging kortgeld	-2.619.211	1.489.931
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.538.323	77.895
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.658.957	3.538.323

12.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningstichting 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 08017332.

12.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van De Goede Woning is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV), Titel 9 boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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.

Continuïteit van de activiteiten / impact coronavirus

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog altijd niet exact te bepalen is, hebben wij het afgelopen boekjaar geen financiële hinder ondervonden van de gevolgen van het coronavirus. Geconcludeerd kan worden dat ons bedrijfsmodel robuust is. Wel is de verwachting dat komend boekjaar bedrijven en ZZP'ers meer last zullen ondervinden van de Corona-crisis en het effect pas later merkbaar is. Mede daardoor hebben wij ultimo boekjaar 2020 onze voorziening voor debiteuren met circa € 160.000 verhoogd. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen, de genomen maatregelen en de bestaande liquiditeitsbuffer, zijn wij van mening dat de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

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 vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste 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 zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke

transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt deels gebruik gemaakt van taxaties. De gehele Niet-DAEB tak is in 2020 getaxateerd door een externe taxateur. 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 marktwaarde.

Stelselwijzigingen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde De Goede Woning een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen en is vanaf 2020 een nieuw begrip 'ingrijpende verbouwing' geïntroduceerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing wanneer wordt voldaan minimaal 3 van de volgende 4 criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Wanneer aan drie van voormelde vier criteria wordt voldaan, wordt dit door ons aangemerkt als investering in onze administratie en jaarverslaggeving.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst- en verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht)

Daarnaast heeft in het boekjaar 2020 een stelselwijziging plaatsgevonden ten aanzien van de verwerking van kosten voor groot onderhoud van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De kosten voor groot onderhoud worden met ingang van boekjaar 2020 volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Tot en met 2019 werden de kosten voor groot onderhoud ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordeden. Deze stelselwijziging heeft geen effect op de vergelijkende cijfers omdat in 2019 geen kosten voor groot onderhoud zijn verwerkt.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de parameters als gevolg van marktontwikkelingen, 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 Vastgoed in exploitatie.

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 geen hedge-accounting toe.

12.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (ultimo 2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en

tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De Goede Woning hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor DAEB-woongelegenheden, MOG, DAEB-parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed en de full versie voor niet-DAEB-woongelegenheden, BOG en niet-DAEB-parkeergelegenheden. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Goede Woning een beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van De Goede Woning. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt voor het Niet-DAEB-vastgoed tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van De Goede Woning bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Goede Woning hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 79% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Goede Woning en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Goede Woning heeft hiervoor de 15-jaars onderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2021-2025 als uitgangspunt genomen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van De Goede Woning en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerlasten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. De Goede Woning hanteert hiervoor de beheerlasten zoals opgenomen om de meerjarenbegroting 2021-2025 als uitgangspunt.

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

De Goede Woning heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	Gemiddeld 79%	Gemiddeld 78%
Onderhoudsnorm	€ 2.112	€ 2.021
Beheerlasten	€ 742	€ 718
Discontovoet	6,43%	6,80%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren 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. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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 gebruiksduur 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 Goede Woning 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

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

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

3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,025%) bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente voor langlopende leningen (2,7%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,0%). Voor de jaren 2021 en verder is het toepasselijke tarief gehanteerd uit het Belastingplan 2021, zijnde 25,00%. 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 hoofdzakelijk 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 is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat bestemd is voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2020 zijn er twee 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. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor de verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van 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. Dit is verwerkt als herclassificatie bij het vastgoed in exploitatie. Deze herclassificatie heeft geen impact op vermogen en resultaat. 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). Dit is eveneens als herclassificatie verwerkt bij deze post. Ook deze herclassificatie heeft geen impact op vermogen en resultaat.

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 overige voorraden hebben betrekking op onderhoudsmaterialen. De laatste inventarisatie is ultimo 2019 uitgevoerd. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

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 banken 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 Herwaarderingsreserves

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 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 wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2020, balans Niet-DAEB per 31 december 2020, Winst- en verliesrekening DAEB over 2020, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020, kasstroomoverzicht DAEB over 2020 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vastgoedbeleggingen:

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Materiële vaste activa:

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Financiële vaste activa:

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen, latente belastingvorderingen en leningen u/g. De deelnemingen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. De leningen u/g zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden:

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

Vorderingen:

Indien mogelijk worden vorderingen gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Indien dit niet mogelijk is, worden de vorderingen verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Liquide middelen:

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings:

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden:

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed. De overige schulden zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening van de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

Kortlopende schulden:

De aflossingsverplichting op de WSW-geborgde leningen en de overlopende rente op deze leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige kortlopende schulden worden, indien mogelijk, gesplitst naar hun aard in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Indien dit niet mogelijk is, worden de kortlopende schulden verbeeld over beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten:

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid:

De kosten omtrent leefbaarheid zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen voornamelijk de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de interne lening van de DAEB-tak.

Belastingen:

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van het fiscale resultaat van beide takken met inachtneming van de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Resultaat uit deelnemingen:

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

De aard van de Niet-DAEB activiteiten bestaat met name uit de verhuur van woningen boven de huurliberalisatiegrens.

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 Goede Woning 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 Goede Woning rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 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 een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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 2020 (en 2019) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2020 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW volgens opgave van het fonds 103,1% (ultimo 2019 110,7%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,6%. 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.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

12.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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.

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 van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. 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 toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en 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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

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 de verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het verslagjaar.

18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

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 door middel van 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 door middel van de systematiek die is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

21. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die is toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”.

22. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder “26. Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

23. Kosten omtrent 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. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven. De kosten voor leefbaarheid zijn van overheidswege gebonden een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximum € 131,37 per woning in de DAEB.

24. Totaal van 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 wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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 liep 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 personeelskosten, wordt primair gekeken naar de inzet van de medewerkers op de diverse 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 verslagjaar 2020" die door SBR in 2020 is gepubliceerd.

12.8 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.

12.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 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 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	683.142.253	94.906.708	778.048.961
Cumulatieve herwaarderings	349.512.062	16.189.808	365.701.870
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-69.578.866	-30.050.066	-99.628.932
Boekwaarde per 1 januari 2020	963.075.449	81.046.450	1.044.121.899
Mutaties			
Investerings – initiële verkrijgingen	358.737	-	358.737
Investerings – oplevering nieuwbouw	3.837.502	-	3.837.502
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	4.334.167	-	4.334.167
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-368.148	-800.468	-1.168.616
Overboekingen naar voorraden	-371.232	-184.338	-555.570
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	3.102.250	-	3.102.250
Overboekingen naar DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	169.792	-169.792	-
Aanpassing marktwaarde	47.840.839	6.820.075	54.660.914
Totaal mutaties 2020	58.903.907	5.665.477	64.569.384
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	694.099.434	92.677.236	786.776.670
Cumulatieve herwaarderings	393.472.569	20.045.941	413.518.510
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-65.592.647	-26.011.250	-91.603.897
Boekwaarde per 31 december 2020	1.021.979.356	86.711.927	1.108.691.283

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings € 413.518.510. Deze heeft voor € 393.472.569 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 20.045.941 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 2020 met € 58,9 miljoen gestegen. Deze stijging is het gevolg van voorraadmutaties (+ € 6,4 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 2,4 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens (+ € 51,8 miljoen, met name als gevolg van stijging WOZ-waarde

(€ 38,8 miljoen en stijging contractuur (€ 9,6 miljoen)) en wijzigingen in de waarderingsparameters (+ € 3,1 miljoen).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is in 2020 met € 5,7 miljoen gestegen. Deze stijging is het gevolg van voorraadmutaties (- € 1,1 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 0,3 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens (+ € 2,1 miljoen) en wijzigingen in de waarderingsparameters (+ € 5,0 miljoen).

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

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Tabel 37: Disconteringsvoet bij de marktwaardeberekening per ultimo 2020

Type vastgoed	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,44%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,90%
Parkeergelegenheden	6,58%
Intramuraal vastgoed	8,90%

Bij het bepalen van de marktwaarde voor het niet-DAEB-vastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Leegwaarde

Voor 34 van de 38 complexen geldt dat voor het vaststellen van de leegwaarde is afgeweken van de basisversie van het handboek. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat bij deze complexen de uitkomst van de WOZ-waarde geïndexeerd met de leegwaardestijging niet aansluit bij de marktsituatie. Voor deze complexen is de leegwaarde op basis van de comparatieve methode vastgesteld.

Markthuur

De markthuur voor negen complexen is aangepast ten opzichte van de markthuur uit de basisversie van het handboek. De reden hiervoor is dat de modelmatig berekende markthuur uit de basisversie van het handboek niet aansluit met de te realiseren markthuur van de objecten op basis van referentieonderzoek.

Mutatiekans

Voor één woongelegenhedencomplex is de mutatiekans verhoogd ten opzichte van de mutatiekans uit de basisversie van het handboek. De reden hiervoor is dat dit complex anti-kraak in beheer is gegeven in verband met sloop op korte termijn. Als gevolg hiervan kan het complex op elk gewenst moment vrij van verhuur worden opgeleverd en tegen de leegwaarde worden uitgepand.

Exit yield

Voor 12 complexen is de exit yield aangepast ten opzichte van de basisversie van het handboek. Voor vijf woongelegenhedencomplexen is de exit yield naar boven bijgesteld vanwege het feit dat deze woningen een relatief hoge leegwaarde hebben ten opzichte van de betaalde huurprijs. Dit leidt tot een relatief hoge kapitalisatiefactor. Het risico dat de eindwaarde niet kan worden gerealiseerd is groter, waardoor de exit yield is aangepast. Voor zeven overige complexen is de exit yield aangepast naar een niveau dat beter aansluit bij het marktbeeld.

Disconteringsvoet

Voor drie complexen met parkeervoorzieningen en één BOG-complex is de disconteringsvoet naar beneden bijgesteld ten opzichte van de basisversie van het handboek omdat de gehanteerde waarden uit de basisversie niet aansluiten bij de markt.

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 door middel van de volgende indeling bepaald:

Tabel 38: 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 – 2020

Parameters

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

Tabel 39: Parameters bij de marktwaardeberekening per ultimo 2020

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – EGW	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – MGW	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360
Instandhoudingshoud per vhe bij uitponden – EGW	€ 599	€ 599	€ 599	€ 599	€ 599
Instandhoudingshoud per vhe bij uitponden – MGW	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1317%	0,1317%	0,1317%	0,1317%	0,1317%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde zelfstandige woongelegenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
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 geregeleerde 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	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%

Vervolg parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
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)	0,4275%	0,4275%	0,4275%	0,4275%	0,4275%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
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	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
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	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
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)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
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 een markttechnische update verricht door de taxateur. Voor het jaar 2020 is het volledige niet-DAEB-vastgoed getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier

waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van De Goede Woning en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het vastgoed is 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 vastgoed 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 7.989 (2019: 7.957) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 934 (2019: 943) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2021 van deze verhuureenheden bedraagt € 1,389 miljard (2019: € 1,336 miljard).

Beleidswaarde

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 beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Goede Woning en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

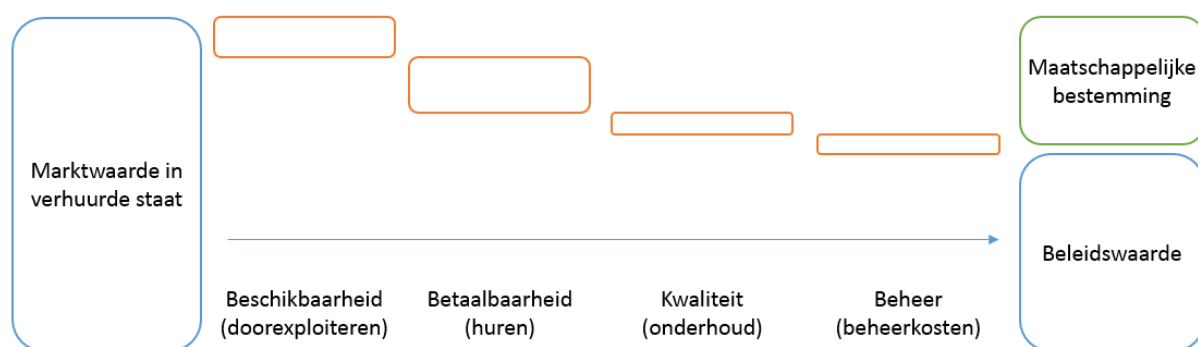
De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 528,6 miljoen (31 december 2019 € 476,7 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 59,5 miljoen (31 december 2019 € 52,9 miljoen).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexpluatiescenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaaarde per 31 december 2020	1.021.979.356	86.711.927
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)	-119.117.452	-13.791.498
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-254.204.931	-8.870.772
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-124.184.760	-6.085.259
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	4.094.825	1.544.146
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>528.567.038</u>	<u>59.508.544</u>
	DAEB- vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaaarde per 31 december 2019	963.075.449	81.046.450
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)	-146.971.944	-11.791.108
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-228.230.001	-13.113.465
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-116.037.950	-4.755.550
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	4.885.303	1.472.159
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>476.720.857</u>	<u>52.858.486</u>

De afslagen en opslagen op de marktwaaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)

Ten opzichte van de marktwaaarde wordt in de beleidswaarde voor de gehele woningportefeuille het doorexpluatiescenario uit de marktwaaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexpluatiescenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Voor de vijf complexen in de Niet-DAEB tak waarbij gebruik is gemaakt van een exit yield voor de bepaling van de eindwaarde, wordt deze exit yield vervangen door een eindwaarde die wordt bepaald conform de rekenmethodiek uit de basisversie van het handboek. Daarnaast worden de overdrachtskosten op nihil gezet.

Het verschil van de uitkomst van deze stap (doorexpluatiescenario) met de marktwaaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

In deze stap wordt in het doorexplotatiescenario de markthuur voor woningen vervangen door de eigen streefhuur (ook wel beleidshuur) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurverhoging verwerkt, rekening houdend met de kaders vanuit wetgeving. Voor De Goede Woning betekent dit dat er geen boveninflatoire huurstijging wordt ingerekend en de streefhuur in de DAEB tak afgetopt is op de liberalisatiegrens (€ 737,14). De gemiddelde markthuur voor woningen in de DAEB tak bedraagt € 777,58. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 620,01. De gemiddelde markthuur voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 971,73. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 862,40. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit het doorexplotatiescenario is de afslag voor betaalbaarheid.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen voor onderhoud. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de marktwaardeberekening vervangen door een eigen onderhoudsnorm.

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau, waarbij voor de definitie van onderhoud is aangesloten bij de definitie die is gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst- en verliesrekening. De gemiddelde marktnorm voor onderhoud voor woningen in de DAEB tak bedraagt € 652,20. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.103,57. De gemiddelde marktnorm voor onderhoud voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 686,28. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.287,06. In de eindwaardeberekening van de beleidswaarde wordt toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald op basis van de beleidsonderhoudsnorm.

Opslag wegens beheer (beheerskosten)

De eigen beheerskosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. In deze stap wordt de marktconforme norm voor beheerskosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten vervangen door één eigen beheernorm. Deze eigen beheernorm is gebaseerd op het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de winst- en verliesrekening minus de verhuurderheffing, minus de saneringsheffing en minus de bijdrageheffing voor de Autoriteit woningcorporaties. Ook is rekening gehouden met incidentele lasten of voorziene structurele veranderingen. Hierdoor is een eigen langjarige toekomstige beheernorm ingerekend. De gemiddelde marktnorm voor beheer voor woningen in de DAEB tak bedraagt € 797,73. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 741,72. De gemiddelde marktnorm voor beheer voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 946,23. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 741,72. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst wegens kwaliteit is de opslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

Parameters beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Tabel 40: Parameters bij de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2020

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	6,43%	6,80%
Streefhuur per maand	€ 632 per woning	€ 610 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.112 per woning	€ 2.021 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 742 per woning	€ 718 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.854 per woning	€ 2.739 per woning

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde ultimo 2020 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van bovenstaande uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde 2020	Effect op de beleidswaarde 2019
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- 51.741.514	- 42.861.006
Streefhuur per maand	+ € 25	+ 26.969.132	+ 26.013.821
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	- 41.779.906	- 37.810.834

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud / verbetering en beheerlasten.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden €
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	48.715.554
Cumulatieve herwaarderingen	13.320.910
Boekwaarde per 1 januari 2020	62.036.464

Mutaties

Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.102.250
Herclassificatie naar voorraden	-426.972
Herwaarderingen	6.002.721
Totaal mutaties 2020	2.473.499

31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	45.186.332
Cumulatieve herwaarderingen	19.323.631
Boekwaarde per 31 december 2020	64.509.963

	2020 Koopgarant	2019 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	380	403
Terugkopen boekjaar	-20	-23
Aantal verhuureenheden 31 december	360	380

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 op moment van verkoop van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsindexaties voor de regio Apeldoorn, zoals gepubliceerd door de NVM.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie €
1 januari 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.895.796	40.000
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-405.630	-
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>1.490.166</u>	<u>40.000</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	4.517.964	-
Opleveringen	-3.837.502	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	-38.925	-
Totaal mutaties 2020	<u>641.537</u>	<u>-</u>
31 december 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.576.258	40.000
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-444.555	-
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.131.703</u>	<u>40.000</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2019: € nihil) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2020 bedraagt € 2.171.703 (2019: € 1.530.166).

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 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.018.711
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.300.988
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>2.717.723</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	114.886
Desinvesteringen	-23.905
Afschrijvingen	-377.753
Afschrijvingen desinvesteringen	18.655
Totaal mutaties 2020	<u>-268.117</u>
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.109.692
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.660.086
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.449.606</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Kantoor	lineair	45 jaar
Grond kantoren	geen afschrijvingen	-
Installaties kantoren	lineair	10-15 jaar
Automatisering	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

	2020 €	2019 €
Boekwaarde per 1 januari respectievelijk 31 december	<u>1.070</u>	<u>1.070</u>

Betreft de deelneming in Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht. Het eigen vermogen volgens de vastgestelde jaarrekening 2019 bedroeg ultimo 2019 € 5.663 (x € 1.000). Het resultaat over 2019 bedroeg € -1.513 (x € 1.000).

3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Leningen	226.434	256.455
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	146.065	89.204
Vastgoed in exploitatie	3.651.503	3.143.286
Nog in aftrek te nemen rente	997.238	561.570
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	3.968.595	6.097.581
Boekwaarde per 31 december	<u>8.989.835</u>	<u>10.148.096</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Leningen	224.034.662	223.066.079	968.583	242.146	226.434
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.449.606	4.779.682	2.330.076	168.012	146.065
Vastgoed in exploitatie	1.108.691.283	1.047.779.701	-60.911.582	4.024.474	3.651.503
Nog in aftrek te nemen rente	-	4.296.804	4.296.804	1.074.201	997.238
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	16.195.832	16.195.832	4.048.958	3.968.595
					<u>8.989.835</u>

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 4.557.836 (2019: € 5.279.653) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 9.557.791 (2019: € 10.895.811). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 3,61 jaar (2019: 2,93 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € -37.120.287. Dit betreft een tijdelijk belastbaar verschil dat hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in deze jaarrekening van het vastgoed in exploitatie (€ -60.911.582). Voor vastgoed in exploitatie waarbij de fiscale waardering hoger is dan de waardering in deze jaarrekening en waarop fiscaal nog kan worden afgeschreven wordt een latente belastingvordering opgenomen. Voor vastgoed in exploitatie waarbij de fiscale waardering lager is dan de waardering in deze jaarrekening wordt geen latente belastingverplichting opgenomen. Dit betekent dat een tijdelijk belastbaar verschil van € -77.009.477 niet in de waardering van de latente belastingvordering is opgenomen. Voor een nadere toelichting op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in deze jaarrekening van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de paragraaf hieronder. Een tijdelijk verrekenbaar verschil van € 1.658.030 tussen de fiscale waardering en de waardering in deze jaarrekening van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is niet opgenomen in de waardering van de latente belastingvordering als gevolg van de fiscale bodemwaarde waarmee in de afwikkeling van het tijdelijke verschil rekening gehouden moet worden. Per saldo is een tijdelijk verrekenbaar verschil van € 38.231.160 opgenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 16.195.832. Voor het volledige bedrag aan voorwaartse verliescompensatie is een latentie gevormd tegen de nettorente.

Vastgoed in exploitatie

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van complexen waarop fiscaal nog kan worden afgeschreven is een latente belastingvordering van € 3.651.503 (2019: € 3.106.523) in de balans opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de fiscale bodemwaarde.

Voor het overige vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2020 zijn er twee verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

*3.3 Leningen u/g**Starters renteregeling*

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	115.141	115.141
Verrekening i.v.m. vervroegde aflossing	-69.791	-
Stand per 31 december	<u>45.350</u>	<u>115.141</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).

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*

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	345.141	470.134
Verkopen	-590.858	-1.124.354
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	555.570	-
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	426.972	999.361
Boekwaarde per 31 december	<u>736.825</u>	<u>345.141</u>
31 december		
Koopwoningen bestaand bezit	555.570	-
Koopgarant teruggekocht	181.255	345.141
	<u>736.825</u>	<u>345.141</u>

In totaal zijn er per ultimo 2020 4 (2019: geen) koopwoningen bestaand bezit en 1 (2019: 2) teruggekochte Koopgarant woning(en) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat de 5 woningen met een boekwaarde van € 736.825 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 1.200.692.

Per ultimo 2020 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2019: geen).

4.2 Overige voorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Boekwaarde	<u>101.798</u>	<u>83.053</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

*5. Vorderingen**5.1 Huurdebiteuren*

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Huurdebiteuren	574.150	647.879
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-300.000	-140.000
Boekwaarde	<u>274.150</u>	<u>507.879</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 1,0% van de nettojaarhuur (2019: 1,2%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	140.000	140.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	372.399	104.630
Afgeboekte oninbare posten	-212.399	-104.630
Boekwaarde per 31 december	<u>300.000</u>	<u>140.000</u>

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Pensioenen	65.201	65.201
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>65.201</u>	<u>65.201</u>

5.3 Overige vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	18.567	26.398
Stichting B.W.S.A.	71.429	152.570
Vaanster	3.911	136.872
Nog te ontvangen STEP-subsidie	514.700	161.300
Diversen	1.806	85.770
Totaal overige vorderingen	<u>610.413</u>	<u>562.910</u>

Ultimo 2020 zijn er geen vorderingen met een looptijd langer dan een jaar (2019: geen).

5.4 Overlopende activa

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vooruitbetaalde kosten	130.268	42.802
Afrekening servicekosten	-	5.754
Overig	-	1.084
Totaal overlopende activa	<u>130.268</u>	<u>49.640</u>

6. Liquide middelen

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Kas	17	17
Overige banken	4.658.940	3.538.306
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>4.658.957</u>	<u>3.538.323</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 2020 € 4 miljoen (2019: € 4 miljoen) (rekening-courant krediet). Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

*7. Eigen vermogen**7.1 Herwaarderingsreserves*

Het verloop van de herwaarderingsreserves is in 2020 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 2020	349.512.062	16.189.808	28.270.196	393.972.066
Realisatie uit hoofde van verkoop	-95.540	-	-	-95.540
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	46.237.252	3.887.658	5.794.116	55.919.026
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.969.742	-29.313	-	-1.999.055
Overige mutaties	-211.463	-2.212	-1.568.037	-1.781.712
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>393.472.569</u>	<u>20.045.941</u>	<u>32.496.275</u>	<u>446.014.785</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves was in 2019 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 2019	292.144.004	13.665.359	26.178.262	331.987.625
Realisatie uit hoofde van verkoop	-90.028	-	-	-90.028
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	60.543.057	2.526.889	3.763.234	66.833.180
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.084.971	-2.440	-3.475	-3.090.886
Overige mutaties	-	-	-1.667.825	-1.667.825
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>349.512.062</u>	<u>16.189.808</u>	<u>28.270.196</u>	<u>393.972.066</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.

Per 31 december 2020 is in totaal € 446,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (2019: € 394,0 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 520,6 miljoen (2019: € 514,5 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van De Goede Woning niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Goede Woning. De mogelijkheden voor De Goede Woning om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van De Goede Woning is om duurzaam 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. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitsituatie van de corporatie.

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

	2020 €	2019 €
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:

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	358.427.484	301.333.257
Winstverdeling vorig boekjaar	79.951.032	119.078.667
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-52.042.719	-61.984.440
Stand per 31 december	<u>386.335.797</u>	<u>358.427.484</u>

7.4 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het verloop van de post resultaat na belastingen boekjaar is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	79.951.032	119.078.667
Resultaatverdeling	-79.951.032	-119.078.667
Resultaat boekjaar	<u>69.221.192</u>	<u>79.951.032</u>
Stand per 31 december	<u>69.221.192</u>	<u>79.951.032</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 69.221.192 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 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van De Goede Woning is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	223.081.966	222.572.303
Bij: nieuwe leningen	45.000.000	30.000.000
Af: aflossingen	-44.047.304	-29.490.337
Boekwaarde per 31 december	<u>224.034.662</u>	<u>223.081.966</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.172.817	-40.047.304
Langlopend deel per 31 december	<u>218.861.845</u>	<u>183.034.662</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>313.717.409</u>	<u>288.978.099</u>

Marktwaarde

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

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen banken bedraagt ultimo 2020 circa 2,7% (2019: 3,4%).

Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft De Goede Woning een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8,7 miljoen (2019: € 8,6 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rente-percentages	€	Rente-herzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	1.000.000	maandelijks	1.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	5.172.817
0% - 1%	50.000.000	geen	223.034.662	van 1 tot 5 jaar	57.223.271
1% - 2%	75.000.000			van 5 tot 10 jaar	16.638.574
2% - 3%	-			van 10 tot 15 jaar	30.000.000
3% - 4%	2.500.000			van 15 tot 20 jaar	40.000.000
4% - 5%	83.485.991			> 20 jaar	75.000.000
5% - 6%	12.048.671				
Totaal	224.034.662		224.034.662		224.034.662

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 vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2020 €	2019 €
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	52.079.464	55.732.014
Vermeerderingen/verminderingen	7.026.053	4.201.265
Boekwaarde per 1 januari	<u>59.105.517</u>	<u>59.933.279</u>
 <i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	4.294.484	2.824.788
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-3.372.417</u>	<u>-3.652.550</u>
Saldo mutaties	<u>922.067</u>	<u>-827.762</u>
 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.707.047	52.079.464
Vermeerderingen/verminderingen	<u>11.320.537</u>	<u>7.026.053</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>60.027.584</u>	<u>59.105.517</u>

Gedurende 2020 zijn 20 woningen (2019: 23) onder een VOV-regeling teruggekocht. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 3,4 miljoen (2019: € 3,7 miljoen). Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2020 met € 4,3 miljoen (2019: € 2,8 miljoen).

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.694	25.694
Af: aflossingen	-2.530	-
Bij: toevoegingen	2.100	-
Boekwaarde per 31 december	<u>25.264</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 banken

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	5.172.817	40.047.304
BNG	-	2.619.211
Totaal schulden aan banken	<u>5.172.817</u>	<u>42.666.515</u>

De kredietfaciliteit bij de BNG bedraagt per 31 december 2020 € 4 miljoen (2019: € 4 miljoen) (rekening-courant krediet). Per 31 december 2020 was hiervan € nihil (2019: € 2,6 miljoen) in gebruik. Voor de faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

10.2 Schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	148.801	130.865
Omzetbelasting	<u>1.315.846</u>	<u>1.556.108</u>
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>1.464.647</u>	<u>1.686.973</u>

10.3 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	-	41.547
Verplichting verlofuren	218.125	180.976
Vaanster	42.270	43.567
Overig	237	5.214
Totaal overige schulden	260.632	271.303

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Niet vervallen rente	3.157.573	4.019.601
Beheerkosten	369.579	483.656
Afrekening servicekosten	8.581	-
Vooruit ontvangen huur	935.207	756.884
Servicefonds	190.880	183.396
Totaal overlopende passiva	4.661.820	5.443.537

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van De Goede Woning opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Goede Woning is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt De Goede Woning risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit betreft schulden van 1 niet gekoppelde roll over lening. De Goede Woning maakt geen gebruik van hedge-instrumenten om de renterisico's af te dekken.

Renterisico's vastrentende leningen:

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

De rente van de variabel rentende lening (roll over lening) is gebaseerd op eenmaands euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 29 basispunten.

Marktrisico

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Goede Woning over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van De Goede Woning en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Om te waarborgen dat De Goede Woning aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van € 4.000.000 (2019: € 4.000.000).

Kredietrisico

De Goede Woning beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

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 (2020: 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 2020 heeft De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 8.731.209 (2019: € 8.588.656).

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 (2019: € 9.483). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 7.112 (2019: € 7.112) en tussen 1 en 5 jaar € 2.371 (2019: € 2.371). Het huurcontract heeft een looptijd tot 1 mei 2021.

Investeringsverplichtingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor renovatie en nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in de periode 2021. 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 8 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Tabel 41: Toekomstige minimale leasebetalingen

Lengte periode	Bedrag
< 1 jaar	€ 46.167
1 jaar - < 5 jaar	€ 106.023
Totaal	€ 152.190

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 4,5 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 2020 bedraagt het nog niet bestede budget € 207.114 (2019: € 206.481).

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Koopgarant

Met betrekking tot Koopgarant woningen speelt nog steeds het risico van de lopende juridische procedures. Ons standpunt in de procedures is dat we juist gehandeld hebben en dat de claims van de huishoudens onterecht zijn. We hebben deze claims dan ook afgewezen. We laten ons bijstaan door twee advocaten die voor meerdere corporaties Koopgarant-zaken behandelen.

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 42: Omvang van het terugkooprecht

Koopvariant	2020		2019	
	€	aantal	€	aantal
MGE	2.462.461	12	2.202.559	12
Koopplus	4.366.526	20	4.312.022	22
Totaal	6.828.987	32	6.514.581	34

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2020 zijn de fiscale posities tot en met 2017 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De fiscale positie over 2018 is definitief opgesteld en de aangifte is ingediend. De fiscale positie over 2019 is definitief opgesteld en de aangifte is afgerond, maar nog niet ingediend. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2020. De fiscale positie over 2020 is nog niet definitief opgesteld en de aangifte is nog niet afgerond. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat voor de verwerking van een eventuele opwaardering de gegevens uit de WOZ-beschikking 2022 benodigd zijn. De aangifte over 2020 zal in het voorjaar van 2022 worden afgerond. Als gevolg hiervan is ook de fiscale positie over 2020 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 2020 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangiften 2019 en 2020 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

Gebeurtenissen na balansdatum

De algemene vergadering van branchevereniging Aedes heeft in het congres van 9 februari 2021 het besluit genomen om als corporatiesector een bijdrage te leveren aan het oplossen van de financiële problemen van woningcorporatie Vestia uit Rotterdam. De rentelasten voor deze corporaties stijgen daardoor naar verwachting met ongeveer € 12 tot € 14 per VHE per jaar. Voor De Goede Woning betekent dit een bedrag van in totaal € 4,0 tot € 4,7 miljoen.

12.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

11. Huuropbrengsten

	2020 €	2019 €
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	51.517.437	50.490.875
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	736.599	730.848
	52.254.038	51.221.723
Af: huurderving	-803.795	-532.658
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>51.450.243</u>	<u>50.689.065</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.498.260	3.513.701
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	556.376	557.627
	4.054.636	4.071.328
Af: huurderving	-138.942	-137.079
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.915.694</u>	<u>3.934.249</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>55.365.936</u>	<u>54.623.314</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 1,9%.

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2020 €	2019 €
Overige goederen, leveringen en diensten	2.472.560	2.370.874
	2.472.560	2.370.874
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-29.176	-12.486
Te verrekenen met huurders	-117.544	-161.118
	-146.720	-173.604
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.325.840</u>	<u>2.197.270</u>

12.2. Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.926.340	2.570.733
Totaal servicecontracten	<u>2.926.340</u>	<u>2.570.733</u>

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.892.345	1.903.097
Toegerekende overige organisatiekosten	1.589.401	1.310.119
Toegerekende afschrijvingen	162.864	157.177
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.644.610</u>	<u>3.370.393</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.258.514	6.790.378
Onderhoudslasten (cyclisch)	9.042.625	9.992.189
Toegerekende personeelskosten	1.475.197	1.405.592
Toegerekende overige organisatiekosten	1.632.572	1.252.904
Toegerekende afschrijvingen	133.184	116.263
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>18.542.092</u>	<u>19.557.326</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.742.279	18.905.128
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	799.813	652.198
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>18.542.092</u>	<u>19.557.326</u>

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

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	10.430.642	11.438.988
Mutatieonderhoud	4.847.178	5.370.577
Klachtenonderhoud	2.464.459	2.095.563
Totaal onderhoudslasten	<u>17.742.279</u>	<u>18.905.128</u>

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

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	536.076	152.958
Mutatieonderhoud	90.067	295.738
Klachtenonderhoud	173.670	203.502
Totaal onderhoudslasten	<u>799.813</u>	<u>652.198</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€	€
Zakelijke lasten	2.053.858	1.930.985
Verzekeringen	283.388	367.600
Verhuurderheffing	6.694.659	6.158.208
Overige kosten exploitatie bezit	78.672	90.064
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.110.577</u>	<u>8.546.857</u>

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2020	2019
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	515.873	1.207.500
Af: direct toerekenbare kosten	-122.138	-117.222
Af: boekwaarde	-245.004	-767.853
Af: toegerekende organisatiekosten	-23.244	-47.476
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>125.487</u>	<u>274.949</u>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-124.304	-163.483
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.183</u>	<u>111.466</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.928.001	1.334.502
Af: direct toerekenbare kosten	-33.116	-49.721
Af: boekwaarde	-1.380.255	-934.933
Af: toegerekende organisatiekosten	-86.870	-52.469
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>427.760</u>	<u>297.379</u>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-66.962	16.238
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>360.798</u>	<u>313.617</u>

17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-504.126	-409.284
Terugname waardeverminderingen	<u>224.568</u>	<u>1.873.235</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-279.558</u>	<u>1.463.951</u>

De waardeverminderingen hebben betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw (€ 444.555) (2019: € 405.630) en sloop (€ 59.571) (2019: € nihil). De terugname van de waardeverminderingen betreffen het terugnemen van het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw (€ 224.568) als gevolg van lagere investeringsuitgaven en een grotere stijging van de marktwaarde dan eerder voorzien.

In 2019 bestond de terugname van de waardeverminderingen uit de ontvangst van een Rijksbijdrage voor het ondergronds brengen van hoogspanningslijnen waarvan de kosten in het verleden als waardevermindering zijn verantwoord (€ 1.221.262) en het terugnemen van het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investeringen in renovatie uit 2018 (€ 651.973) als gevolg van een grotere stijging van de marktwaarde dan eerder voorzien.

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

	2020 €	2019 €
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	51.284.464	67.181.886
Afname marktwaarde	-3.262.563	-3.432.663
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>48.021.901</u>	<u>63.749.223</u>
	2020 €	2019 €
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.853.521	4.271.724
Afname marktwaarde	-33.446	-23.444
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.820.075</u>	<u>4.248.280</u>

Het verschil tussen de niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie en de toelichting op de vastgoedbeleggingen bedraagt € 181.062. Dit betreft het verschil tussen de lagere marktwaarde en de investeringsuitgaven voor in het boekjaar opgeleverde nieuwbouw. Voor dit verschil was reeds in 2019 een voorziening gevormd. In 2020 is dit verschil onttrokken uit de voorziening.

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

	2020 €	2019 €
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	6.121.961	4.348.707
Afname marktwaarde	-119.240	-16.062
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-4.103.218	-2.677.540
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>1.899.503</u>	<u>1.655.105</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.

18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	4.835	4.806
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>4.835</u>	<u>4.806</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Kantoorgebouwen	85.268	76.171
Inventaris	48.001	55.496
Automatisering	237.069	203.457
Vervoermiddelen	7.415	5.823
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>377.753</u>	<u>340.947</u>

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

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	3.679.974	3.514.207
Sociale lasten	566.354	601.889
Pensioenlasten	595.387	558.118
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.841.715</u>	<u>4.674.214</u>

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

	2020	2019
Directie en staf	7	8
ICT	2	2
Wonen	25	25
Financiën en control	15	13
Vastgoed	15	14
Totaal	<u>64</u>	<u>62</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	74.294	91.114
VVE bijdragen	98.710	61.618
Algemene beheerskosten	139.980	128.236
Overige personeelskosten	295.043	355.126
Advieskosten	117.757	130.270
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	43.149	46.678
Saneringsheffing	-	-
Toegerekende personeelskosten	862.445	748.494
Toegerekende overige organisatiekosten	361.276	263.202
Toegerekende afschrijvingen	78.007	61.712
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.070.661</u>	<u>1.886.450</u>

Honoraria accountantsorganisatie

2020	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	118.274
Andere controleopdrachten	<u>13.011</u>
	<u>131.285</u>
2019	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	87.908
Andere controleopdrachten	<u>16.638</u>
	<u>104.546</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.

23. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	598.678	628.825
Leefbaarheid (cyclisch)	377.610	308.667
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>976.288</u>	<u>937.492</u>

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

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	947.290	908.570
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	28.998	28.922
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>976.288</u>	<u>937.492</u>

De kosten leefbaarheid per woning in de DAEB bedragen over 2020 € 129,89 (2019: € 125,25). De norm voor 2020 bedroeg € 131,37 (2019: € 129,17).

24. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	€	€
Overige rentebaten	50.855	52.399
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50.855	52.399

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten leningen banken	6.797.014	8.224.380
Rentelasten rekening-courant	31.719	12.880
Overige rentelasten	92.614	52.798
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	6.921.347	8.290.058

25. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2020	2019
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	70.379.453	83.260.122
Af:		
Fiscale afschrijving	-2.491.782	-2.489.420
Correctie onderhoud	-2.392.894	-1.207.740
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-282.536	-335.860
Correctie waardeveranderingen	-56.741.479	-71.116.559
Correctie opbrengst verkopen	-472.596	-1.074.722
Investeringsaftrek	-16.307	-16.051
Bij:		
Correctie marktwaarde	10.357.931	10.491.338
Correctie onderhoud	873.695	386.799
Correctie overige bedrijfslasten	450.000	-
Gemengde kostenafrek	13.588	13.642
Correctie waardeveranderingen	279.558	-
Saneringsheffing	-	-
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.279.866	2.926.290
Mutatie compensabel verlies	-21.236.497	-20.837.839
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000	-	-
Belastingbedrag 25% over het meerdere	-	-
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-	-

De totale (acute en latente) belastinglast inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2020 €	2019 €
Latente vennootschapsbelasting	-1.158.261	-3.309.090
Totaal belastingen	-1.158.261	-3.309.090

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 1,65% (2019: 3,97%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktw waarde van het vastgoed in exploitatie, welke fiscaal buiten beschouwing blijft en waarvoor ook geen latente is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert. Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 16.196.425 (2019: € 26.072.855) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

12.11 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 2020 (2019: nihil).

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op De Goede Woning. De Goede Woning is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Voor deze klasse is het bezoldigingsmaximum in 2020 € 168.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functie vervulling

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	mw. G.M.C. Walter
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	01/01 – 30/09
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	108.397
Beloningen betaalbaar op termijn	17.373
<i>Subtotaal</i>	<i>125.770</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	125.770
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	125.770
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.868
Beloningen betaalbaar op termijn	21.703
<i>Subtotaal</i>	<i>178.571</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Bezoldiging	178.571

Voor 2019 maakt mevrouw Walter gebruik van de overgangsregeling.

1b. Leidinggevende toefunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	dhr. R. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/10 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	436
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	80.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	80.400
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	48.000
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	48.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	48.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. J.C. van den Brink	mw. E.G. Pieters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 30/03	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.400	3.197	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	4.131	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.400	3.197	13.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. J.C. van den Brink	mw. E.G. Pieters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.700	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	13.000

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	dhr. P.C. Jaspers	dhr. A.E. van der Horst
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.250	6.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.100	8.100

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB per 31 december 2020

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Activa</i>		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.021.979.356	963.075.449
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.743.836	56.488.500
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.131.703	1.490.166
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.082.854.895	1.021.054.115
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.449.606	2.717.723
Totaal van materiële vaste activa	2.449.606	2.717.723
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	80.365.814	70.626.197
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.080.000	12.428.000
Latente belastingvorderingen	8.459.763	9.766.367
Totaal van financiële vaste activa	98.905.577	92.820.564
Totaal van vaste activa	1.184.210.078	1.116.592.402
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	552.487	-
Overige voorraden	96.372	78.626
Totaal van voorraden	648.859	78.626
Vorderingen		
Huurdebiteuren	259.538	480.809
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.632.169 *	2.348.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	61.726	61.726
Overige vorderingen	629.592	501.219
Overlopende activa	122.001	10.283
Totaal van vorderingen	2.705.026	3.402.037
Liquide middelen	-	98.379
Totaal van vlottende activa	3.353.885	3.579.042
Totaal van activa	1.187.563.963	1.120.171.444

* Het saldo van de vorderingen op groepsmaatschappijen bestaat uit de aflossingsverplichting van de niet-DAEB-tak op de interne lening aan de niet-DAEB-tak van € 2.348.000 minus de negatieve stand liquide middelen in de DAEB-tak van € 715.831.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	422.768.372	374.947.708
Wettelijke en statutaire reserves	58.538	58.538
Overige reserves	409.582.210	377.451.842
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>69.221.192</u>	<u>79.951.032</u>
Totaal van eigen vermogen	901.630.312	832.409.120
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	218.861.845	183.034.662
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>54.463.053</u>	<u>53.625.038</u>
Totaal van langlopende schulden	273.324.898	236.659.700
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	5.172.817	42.666.515
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.259.421	1.159.151
Schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.402.545	1.659.626
Overige schulden	234.970	248.514
Overlopende passiva	<u>4.539.000</u>	<u>5.368.818</u>
Totaal van kortlopende schulden	12.608.753	51.102.624
Totaal van passiva	<u>1.187.563.963</u>	<u>1.120.171.444</u>

Balans Niet-DAEB per 31 december 2020

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Activa</i>		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	86.711.927	81.046.450
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.766.127	5.547.964
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.000	40.000
Totaal van vastgoedbeleggingen	92.518.054	86.634.414
<i>Financiële vaste activa</i>		
Andere deelnemingen	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	530.072	381.729
Leningen u/g	45.350	115.141
Totaal van financiële vaste activa	576.492	497.940
Totaal van vaste activa	93.094.546	87.132.354
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	184.338	345.141
Overige voorraden	5.426	4.427
Totaal van voorraden	189.764	349.568
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	14.612	27.070
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.475	3.475
Overige vorderingen	46.659	61.691
Overlopende activa	8.267	39.357
Totaal van vorderingen	73.013	131.593
<i>Liquide middelen</i>	5.374.788	3.439.944
Totaal van vlottende activa	5.637.565	3.921.105
Totaal van activa	98.732.111	91.053.459

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	23.246.413	19.024.358
Overige reserves	47.576.548	44.532.426
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>9.542.853</u>	<u>7.069.413</u>
Totaal van eigen vermogen	80.365.814	70.626.197
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.080.000	12.428.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.564.531	5.480.479
Overige schulden	<u>25.264</u>	<u>25.694</u>
Totaal van langlopende schulden	15.669.795	17.934.173
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	72.080	20.234
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.348.000	2.348.000
Schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	62.102	27.347
Overige schulden	65.002	22.789
Overlopende passiva	<u>149.318</u>	<u>74.719</u>
Totaal van kortlopende schulden	2.696.502	2.493.089
Totaal van passiva	<u>98.732.111</u>	<u>91.053.459</u>

Winst- en verliesrekening DAEB over 2020

Functioneel model	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	51.450.242	50.689.065
Opbrengsten servicecontracten	2.191.959	2.032.719
Lasten servicecontracten	-2.667.827	-2.371.832
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.518.117	-3.292.323
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.742.279	-18.905.128
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.785.525	-8.156.988
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.928.453	19.995.513
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	515.873	1.207.500
Toegerekende organisatiekosten	-269.686	-328.181
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-245.004	-767.853
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.183	111.466
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-279.558	1.465.703
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.021.901	63.749.223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.784.330	1.477.866
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.526.673	66.692.792
Opbrengst overige activiteiten	143	188
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	143	188
Overige organisatiekosten	-1.917.058	-1.769.676
Kosten omtrent leefbaarheid	-947.290	-908.570
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	314.186	359.054
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.921.347	-8.290.058
Totaal van financiële baten en lasten	-6.607.161	-7.931.004
Totaal van resultaat voor belastingen	60.984.943	76.190.709
Belastingen	-1.306.604	-3.309.090
Resultaat uit deelnemingen	9.542.853	7.069.413
Totaal van resultaat na belastingen	69.221.192	79.951.032

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020

Functioneel model	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	3.915.694	3.934.249
Opbrengsten servicecontracten	133.881	164.551
Lasten servicecontracten	-258.513	-198.901
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-126.493	-78.070
Lasten onderhoudsactiviteiten	-799.813	-652.198
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-325.052	-389.869
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.539.704	2.779.762
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.928.001	1.334.502
Toegerekende organisatiekosten	-186.948	-85.952
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.380.255	-934.933
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	360.798	313.617
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-	-1.752
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.820.075	4.248.280
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	115.173	177.239
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.935.248	4.423.767
Opbrengst overige activiteiten	4.692	4.618
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	4.692	4.618
Overige organisatiekosten	-153.603	-116.774
Kosten omtrent leefbaarheid	-28.998	-28.922
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.069	6.714
Rentelasten en soortgelijke kosten	-270.400	-313.369
Totaal van financiële baten en lasten	-263.331	-306.655
Totaal van resultaat voor belastingen	9.394.510	7.069.413
Belastingen	148.343	-
Totaal van resultaat na belastingen	9.542.853	7.069.413

Kasstroomoverzicht DAEB over 2020

(Volgens de directe methode)	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	51.949.812	50.807.907
Vergoedingen	2.307.697	1.803.704
Overige bedrijfsontvangsten	79.229	65.601
Ontvangen interest	270.400	313.432
Saldo ingaande kasstromen	54.607.138	52.990.644
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.641.799	4.618.477
Onderhoudsuitgaven	14.651.404	16.976.274
Overige bedrijfsuitgaven	9.028.977	8.150.508
Betaalde interest	7.782.159	8.711.026
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	40.689	44.014
Verhuurdersheffing	6.538.016	6.044.903
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	274.720	414.901
Saldo uitgaande kasstromen	42.957.764	44.960.103
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.649.374	8.030.541
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	504.560	1.414.274
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	504.560	1.414.274
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.844.487	-201.960
Verbeteruitgaven	4.917.436	7.511.477
Aankoop	3.710.499	3.125.981
Investeringsoverig	177.207	437.825
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	13.649.629	10.873.323
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.145.069	-9.459.049
FVA		
Ontvangsten overig	2.348.000	2.348.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.348.000	2.348.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.797.069	-7.111.049

	2020 €	2019 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.000.000	30.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-44.047.304</u>	<u>-29.490.337</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>952.696</u>	<u>509.663</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	1.805.001	1.429.155
Wijziging kortgeld	-1.903.380	-1.396.928
Geldmiddelen aan het begin van de periode	98.379	66.152
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-	98.379

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020

(Volgens de directe methode)	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.943.715	3.925.476
Vergoedingen	172.745	155.734
Overige bedrijfsontvangsten	84.948	98.994
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>4.201.408</i>	<i>4.180.204</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	261.337	260.024
Onderhoudsuitgaven	507.261	521.627
Overige bedrijfsuitgaven	682.167	610.222
Betaalde interest	270.400	313.369
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2.460	2.664
Verhuurdersheffing	156.643	125.215
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	10.186	11.194
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.890.454</i>	<i>1.844.315</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.310.954	2.335.889
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.110.466	1.732.760
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>2.110.466</i>	<i>1.732.760</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	750	-
Verbeteruitgaven	-	2.320
Aankoop	343.726	1.297.852
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>344.476</i>	<i>1.300.172</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>1.765.990</i>	<i>432.588</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	136.109	120.866
Ontvangsten overig	69.791	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>205.900</i>	<i>120.866</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.971.890	553.454

	2020 €	2019 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-2.348.000</u>	<u>-2.348.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.348.000</u>	<u>-2.348.000</u>
Toename van geldmiddelen	1.934.844	541.343
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.439.944	2.898.601
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.374.788	3.439.944

12.12 Ondertekening

Deze jaarrekening is opgesteld door dhr. R. van Beek, Directeur-bestuurder a.i.

Apeldoorn, 21 juni 2021

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 juni 2021

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. J.A. Gerritsen

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. E.G. Pieters

Mw. M.M. Seip

Mw. A. Hartstra



Overige gegevens

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire winstverdeling

In de statuten van De Goede Woning zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Schenkade 50d
2595 AR Den Haag
Postbus 90721
2509 LS Den Haag
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9813
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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Deloitte.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 27.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigenvermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.100.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1.350.000 voor de jaarrekening als geheel en boven de € 55.000 vanuit het lagere materialiteitsniveau, rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Woningstichting De Goede Woning, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van de Woningstichting De Goede Woning beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Woningstichting De Goede Woning waaronder de bestuurscontroller om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Deloitte.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting De Goede Woning.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting De Goede Woning door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, het management en de bestuurscontroller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de bestuurscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdend dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woningstichting De Goede Woning onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten.

Deloitte.

Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,0 miljard wat neerkomt op 93% van het balans totaal van Woningstichting De Goede Woning. Woningstichting De Goede Woning past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 83 en 84 van de jaarrekening voor het DAEB-vastgoed ad € 1 miljard. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woningstichting De Goede Woning. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting De Goede Woning. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 96 tot en met 100 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

2106D330B1/JS/4

Deloitte.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Woningstichting De Goede Woning geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 84, 85, 100, 101, 102 en 103 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Goede Woning gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Woningstichting De Goede Woning, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina 84, 85, 100, 101, 102 en 103 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Deloitte.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- 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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben 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 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting De Goede Woning vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Deloitte.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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.

Deloitte.

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

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 21 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA

2106D330B1/JS/8

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69

E > info@degoedewoning.nl
W > www.degoedewoning.nl