

A photograph of a family of four sitting around a wooden dining table. A woman with red hair and glasses, wearing a red and black plaid shirt, is in the center. To her left is a young girl with blonde hair and glasses, wearing a grey sweater. To her right is a young boy with blonde hair, wearing a blue shirt. In the foreground, the back of a young man with brown hair, wearing a blue patterned shirt, is visible. They are all looking at a board game on the table. There are glasses of red liquid and a bowl on the table. A large, round, woven basket hangs from the ceiling. Sunlight streams in from a window in the background, creating shadows on the wall.

Jaarstukken 2021

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 2021

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Voorwoord.....	9
2	Samenvatting in infographics.....	10
3	Goede prijs.....	12
3.1	Woningtoewijzing	12
3.1.1	Toewijzingen in 2021	12
3.1.2	Leegstand.....	14
3.1.3	Mutatiegraad	14
3.2	Huurprijsbeleid	14
3.2.1	Huurverlaging en huurverhoging 2021.....	15
3.2.2	Energetische maatregelen en woonlastenreductie	15
4	Goede woning.....	17
4.1	Ontwikkelingen in het woningaanbod	17
4.1.1	Portefeuilleplan	17
4.1.2	Verdere ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn	17
4.1.3	Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling	17
4.2	Samenstelling van de woningvoorraad	18
4.3	Mutaties in de woningvoorraad	19
4.4	Kwaliteit van de woning.....	20
4.4.1	(Basis)kwaliteit	20
4.4.2	Onderhoud en investeringen.....	20
5	Goed wonen.....	22
5.1	Dienstverlening.....	22
5.1.1	Krachtig onthaal	22
5.1.2	Verhuisproces	22
5.1.3	Digitalisering.....	22
5.2	Bijzondere doelgroepen	23
5.3	Goed wonen	23
5.3.1	Overlast	23
5.3.2	Woonfraude.....	24
5.3.3	Samen 055	25
5.4	Huurbemiddeling	25
5.4.1	Huurachterstand.....	25
5.4.2	Begeleiding bij huurachterstand.....	26
5.5	Ontruimingen.....	26
6	Goede woonomgeving	27
6.1	Schoon, heel en veilig	27
6.2	Buurtbeheerders.....	27
6.3	Samenwerking en initiatieven	27
6.3.1	Samen met sociale partners	27
6.3.2	Initiatieven van huurders	28
7	Stakeholders en netwerken	29
7.1	Gemeente en huurdersbelangenvereniging.....	29
7.1.1	Bod en prestatieafspraken	29
7.1.2	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel	29
7.1.3	Gemeente Apeldoorn	29
7.2	Samenwerkingsverbanden.....	30
7.3	Verbindingen	31
8	Organisatie.....	33
8.1	Benchmark en klanttevredenheid.....	33
8.1.1	Resultaten	33
8.1.2	Aan de slag met de uitkomsten.....	34

8.2	Mensen.....	34
8.2.1	Ziekteverzuim en arbodienstverlening	35
8.2.2	Scholing.....	35
8.3	Organisatie	35
8.3.1	Ondernemingsplan	35
8.3.2	Expeditie DGW.....	36
8.3.3	Organisatieplan	36
8.3.4	Formatie en organigram	36
8.3.5	Digitalisering.....	37
8.4	Bestuur	37
8.4.1	Bestuurder	37
8.4.2	Naleving Governancecode.....	38
8.5	Ondernemingsraad.....	38
9	Financiële prestaties	40
9.1	Sturen.....	40
9.2	Financiële prestaties	41
9.2.1	Resultaat	41
9.2.2	Vermogen.....	46
9.2.3	Financiering.....	49
9.3	Fiscaliteiten	50
9.4	Risicomanagement.....	50
9.4.1	Organisatie van risicomanagement	51
9.4.2	Strategische risico's	51
9.4.3	Actuele risico's	52
9.5	Overige verwachtingen en ontwikkelingen.....	52
10	Kengetallen	54
11	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC).....	56
11.1	Inleiding	56
11.2	Over besturen en toezichthouden	56
11.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	60
11.4	Verslag vanuit de werkgeversrol	61
11.5	Verslag vanuit de klankbordfunctie	62
11.6	Samenstelling en functioneren.....	62
11.7	Overzicht Raad van Commissarissen	63
11.8	Vergadering en overleg	65
11.9	Tot slot.....	67

Jaarrekening

12	Jaarrekening	69
12.1	Balans per 31 december	69
12.2	Winst- en verliesrekening over 2021	71
12.3	Kasstroomoverzicht 2021.....	72
12.4	Toelichting op de jaarrekening	74
	Algemeen	74
	Activiteiten	74
12.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	74
	Continuïteit van de activiteiten / impact coronavirus.....	74
	Oordelen en schattingen	74
	Stelselwijzigingen	75
	Schattingswijzigingen	75
	Financiële instrumenten	75
12.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
	1. Vastgoedbeleggingen	76
	2. Materiële vaste activa	79
	3. Financiële vaste activa.....	79
	4. Voorraden.....	80

5. Vorderingen.....	80
6. Liquide middelen	81
7. Eigen vermogen	81
8. Voorzieningen	83
9. Langlopende schulden	84
10. Kortlopende schulden	85
12.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	85
11. Huuropbrengsten	85
12. Opbrengsten en lasten servicecontracten	85
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	85
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	85
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	86
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	86
17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten.....	86
19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	86
20. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten.....	87
21. Pensioenlasten.....	87
22. Overige organisatiekosten	87
23. Kosten omtrent leefbaarheid	87
24. Totaal van financiële baten en lasten	87
25. Belastingen	87
26. Toerekening baten en lasten	88
27. Leasing.....	88
12.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
12.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	89
1. Vastgoedbeleggingen	89
2. Materiële vaste activa	99
3. Financiële vaste activa.....	99
4. Voorraden.....	102
5. Vorderingen.....	102
6. Liquide middelen	103
7. Eigen vermogen	104
8. Voorzieningen	106
9. Langlopende schulden	106
10. Kortlopende schulden en overlopende passiva	108
Financiële instrumenten	109
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	110
Gebeurtenissen na balansdatum	111
12.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	112
11. Huuropbrengsten	112
12.1. Opbrengsten servicecontracten	112
12.2. Lasten servicecontracten	112
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	112
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	113
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	113
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	114
17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	114
17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115
17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.....	115
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten.....	115
19. Afschrijvingen materiële vaste activa.....	116
20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	116
22. Overige organisatiekosten	116
23. Kosten omtrent leefbaarheid	117

24. Totaal van financiële baten en lasten	117
25. Belastingen	118
12.11 Overige toelichtingen	119
Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen.....	119
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens.....	119
Balans DAEB per 31 december 2021	123
Balans Niet-DAEB per 31 december 2021	125
Winst- en verliesrekening DAEB over 2021	127
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021	128
Kasstroomoverzicht DAEB over 2021	129
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021	131
12.12 Ondertekening.....	132

Overige gegevens

13 Overige gegevens	134
13.1 Statutaire winstverdeling	134
13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	134



Bestuursverslag

1 Voorwoord

Met deze jaarstukken kijken we terug op 2021. Het is het tweede jaar waarin we werken aan de doelen van ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen Buurten'. Dit plan richt zich op de periode 2020 – 2024. In het 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.

2021 was een bijzonder jaar. Het coronavirus had net als in 2020 grote impact op onze bedrijfsvoering. Onze medewerkers werkten voor een groot 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 werden veel huren bevroren of zelfs verlaagd.

Ondergetekende werd per 1 september benoemd tot 'vaste' bestuurder van De Goede Woning. Als prioriteiten voor 2021, maar ook de komende jaren, kozen we voor:

- Versnellen en vergroting van het aantal nieuwbouwwoningen;
- Doorpakken in de verduurzaming van onze woningen;
- Vergroten van onze impact in vitale wijken;
- Verbeteren van onze klantgerichtheid.

Deze speerpunten kwamen ook naar voren in onze 'Expeditie DGW'. Daarin werken we met alle medewerkers aan de verbetering van onze organisatie en onze prestaties in de stad, de buurten en de wijken.

Het is mooi om te zien dat de eerste drie speerpunten ook de kern vormen van de prestatieafspraken voor 2022 en 2023 tussen de Apeldoornse corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente. We werken zo veel mogelijk samen aan goed wonen in Apeldoorn, zeker voor de mensen die dat op eigen kracht moeilijk kunnen realiseren.

'Resultaat op straat', dat is waar het uiteindelijk om gaat. De eerste resultaten met betrekking tot onze speerpunten zijn al in 2021 behaald. We werken dit in 2022 verder uit door vernieuwing van ons ondernemingsplan.

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze activiteiten in 2021. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties vindt u in de samenvatting in infographics. In de overige hoofdstukken van het bestuursverslag 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 2021 weer met veel plezier mochten doen!

Apeldoorn, 20 juni 2022

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

2 Samenvatting in infographics

Woningaantallen en verhuureenheden



Nieuwbouw, verkopen, terugkopen



Huur



Naast deze woningen hebben we ook 158 eenheden in de intramurale zorg.

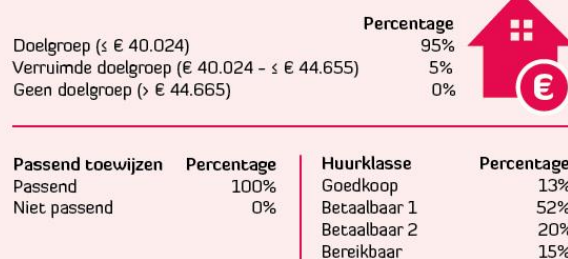
Jaarlijkse huuraanpassing



Nieuwe huurovereenkomsten



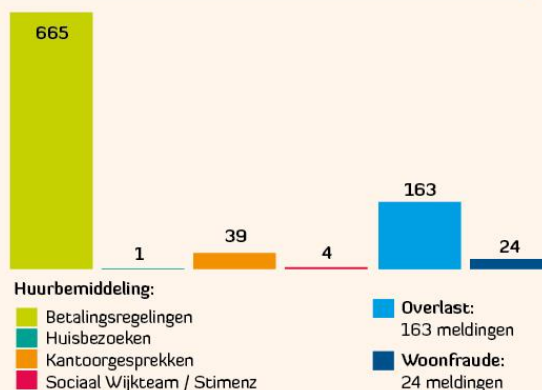
Toewijzingen sociale huurwoningen



Bijzondere doelgroepen



Huurbemiddeling, woonfraude, overlast



Van de 23 vonnissen zijn 12 woningen ontruimd.

Investerings en onderhoud



€ 1.273.000
Woningverbeteringen

1.117.000
Energetische
woningverbeteringen

€ 156.000
Overige
woningverbeteringen



€ 6.172.000
Dagelijks onderhoud

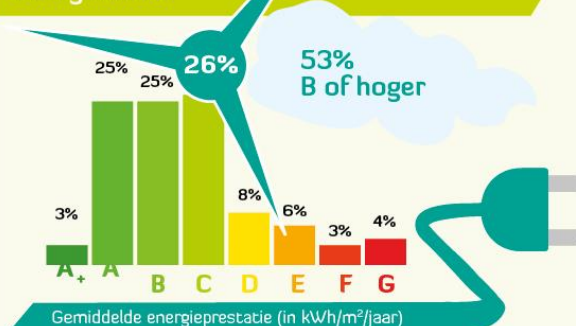
€ 2.545.000
Reparatiekosten
€ 3.627.000
Mutatieonderhoud



€ 9.740.000
Planmatig onderhoud

€ 8.225.000
Contractonderhoud
€ 1.515.000
Planmatig onderhoud

Energie labels



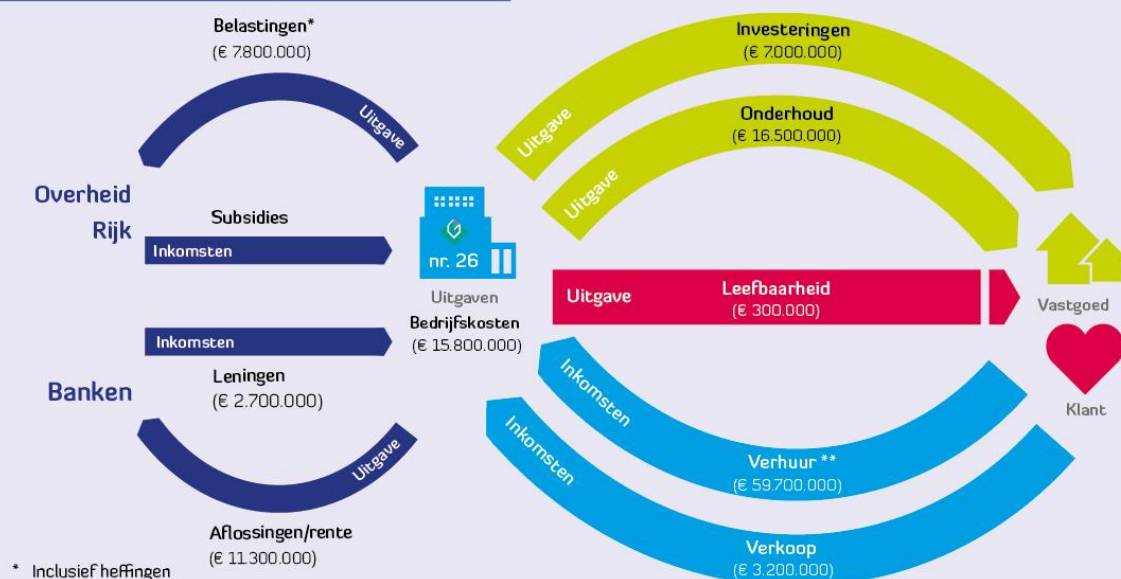
Tevredenheid huurders



Medewerkers



Inkomsten / uitgaven



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 regionaal niveau, 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 2021

In 2021 sloten we 572 nieuwe huurovereenkomsten af. Het grootste gedeelte hiervan (556 woningen) betrof sociale huurwoningen, met een huurprijs van maximaal € 752,33¹. De overige 16 woningtoewijzingen betroffen toewijzingen in de vrije sector (huur > € 752,33).

Tabel 1: *Wijze van aanbieden woningen*

<i>Wijze van aanbieden</i>	<i>Aandeel</i>
Via Woonkeus (regulier)	65%
Via Woonkeus (loting)	11%
Publicatie De Goede Woning	6%
Zonder publicatie	18%
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 2021 kwam ruim 11% van de nieuwe verhuringen tot stand via loting.

We hebben 6% van de woningen zelf aangeboden. Dit zijn met name kamers en vrije sector woningen. De overige woningen werden 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. Dit zijn 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.

Staatssteunregeling 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 2021, tenzij anders vermeld.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling betekent dat corporaties minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 40.025² (de primaire en secundaire doelgroep³). 10% van de woningen mag worden toegewezen aan de verruimde doelgroep: huishoudens met een inkomen van € 40.025 tot en met € 44.655 (de middeninkomens). Maximaal 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Tabel 2: Toewijzen van woningen aan doelgroepen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Doelgroep (≤ € 40.024)	530	95,3%
Verruimde doelgroep (€ 40.025 - ≤ € 44.655)	26	4,7%
Geen doelgroep (> € 44.655)	0	0,0%
Totaal	556	100,0%

In 2021 hebben we 556 nieuwe sociale huurovereenkomsten afgesloten. Deze woningen zijn allemaal toegewezen aan onze doelgroep en verruimde doelgroep.

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 556 verhuurde sociale huurwoningen zijn er 408 verhuurd aan huishoudens die passend toegewezen moeten worden. Bij de overige nieuwe huurders was de passendheidstoets niet van toepassing.

Tabel 3: Passend toewijzen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Passend	408	100,0%
Niet passend	0	0,0%
Totaal	408	100,0%

Slaagkans

De slaagkans voor inwoners van de gemeente Apeldoorn voor het vinden van een sociale huurwoning binnen de gemeente daalde in 2021 naar 16%. Dit was in 2020 nog 21%. Als ook gekeken wordt naar woningzoekenden van buiten de gemeente, dan zien we een daling van 15% naar 12%. Hiermee zet de dalende trend uit de afgelopen jaren door.

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 2021, 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 € 23.725 (huishoudens in de AOW-leeftijd € 23.650). Voor meerpersoonshuishoudens bedraagt de grens € 32.200 (huishoudens in de AOW-leeftijd € 32.075). De secundaire doelgroep zijn huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel een inkomen van maximaal € 40.024 in 2021. Zij komen dus wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Tabel 4: Richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW

Huurklasse	Richtlijn	Verhuringen
Goedkoop ($\leq$ € 442,46)	10%	13%
Betaalbaar 1 (€ 442,47 - $\leq$ € 633,25)	50%	52%
Betaalbaar 2 (€ 633,26 - $\leq$ € 678,66)	20%	20%
Bereikbaar (€ 678,67 - $\leq$ € 752,33)	20%	15%
Totaal	100%	100%

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 2021 voldeden hieraan.

Ook spraken we af dat we woningen met een huur onder € 633,25 niet toewijzen aan kandidaten met een inkomen boven de grens voor het passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen boven € 40.024 komen alleen voor woningen in de huurklasse 'bereikbaar' in aanmerking. Hiermee behoudt 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 per maand 43 woningen leeg, ruim 0,5% 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 langere 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 ervoor om een tijd lang geen woningbezichtigingen in bewoonde staat uit te voeren, 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 2021 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 7,2% 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.

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: Verdeling woningbezit naar huurprijs

Huurklasse	Aantal	Percentage
Goedkoop ($\leq$ € 442,46)	843	11%
Betaalbaar 1 (€ 442,47 - $\leq$ € 633,25)	4.904	62%
Betaalbaar 2 (€ 633,26 - $\leq$ € 678,66)	896	11%
Bereikbaar (€ 678,67 - $\leq$ € 752,33)	713	9%
Boven liberalisatiegrens ($>$ € 752,33)	387	5%
Onzelfstandig: kamer	61	1%
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	104	1%
Eindtotaal	7.908	100%

We begrenzen de huurprijsontwikkeling 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.

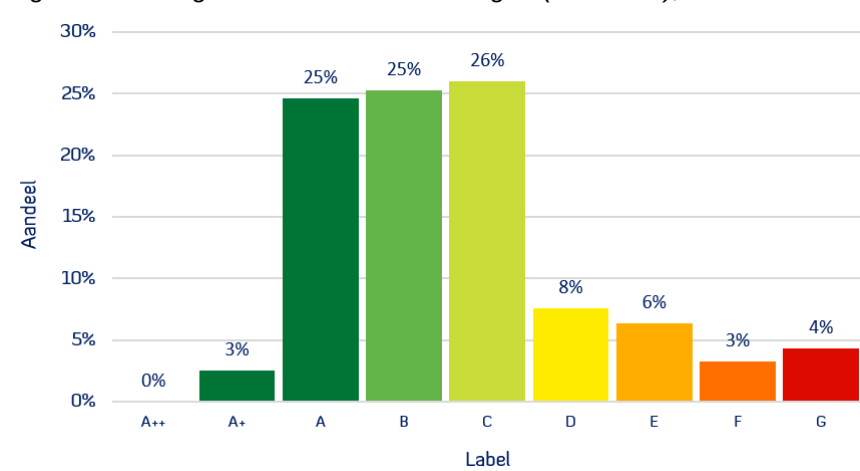
3.2.1 Huurverlaging en huurverhoging 2021

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet hield in dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hadden op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur woonden. Het ging hierbij om 683 huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen een eenmalige huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Gemiddeld bedroeg deze verlaging € 45 per maand (6,3%).

Aanvullend op de eenmalige huurverlaging nam de tweede kamer begin 2021 de motie Huurbevrozing aan, waarin om een huurbevrozing voor sociale huurwoningen werd gevraagd. De bevrozing gold voor al onze sociale huurwoningen, waaronder ook onzelfstandige kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen waren niet toegestaan. We kozen ervoor om ook bij onze vrije sectorwoningen in principe geen huurverhoging door te voeren. Alleen bij 33 vrije sector woningen verhoogden we de huur met gemiddeld € 14 (1,9%), om zo te kunnen blijven voldoen aan de regels in de Woningwet.

3.2.2 Energetische maatregelen en woonlastenreductie

Figuur 1: Energielabels van onze woningen (NTA8800), ultimo 2021



De doelstelling dat ons woningbezit in 2021 gemiddeld label B zou hebben was eind 2020 al gerealiseerd. Per 1 januari 2021 is de systematiek drastisch gewijzigd. Er wordt nu gekeken naar de gemiddelde energieprestatie (EP) van een woning, die wordt vertaald in een label. Deze nieuwe

systematiek heeft als gevolg dat ons bezit eind 2021 een gemiddeld label C heeft. Dit komt doordat ons type woningbezit (onder andere relatief veel kleine woningen en twee-onder-één-kapwoningen) in de nieuwe systematiek slechter scoort. Onze doelstelling voor 2028 (gemiddeld label A) handhaven we. De maatregelen voor de komende jaren zijn daar opgericht.

Bij ruim 500 woningen voerden we in 2021 energetische verbeteringen uit. Daarbij ging het bij 265 woningen minimaal om het plaatsen van zonnepanelen, veelal aangevuld met isolerende maatregelen en het vervangen van glas door isolerend glas. Bij de overige woningen voerden we wel energetische maatregelen uit, maar plaatsten we geen zonnepanelen. 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 die we in de stad hebben gemaakt. Met tevredenheid kunnen we vaststellen dat voor alle geplande werken het benodigde percentage (70%) akkoordverklaringen is gehaald, waardoor binnen deze clusters alle woningen verbeterd konden worden. Hiermee hebben we weer stappen voorwaarts gemaakt waar het gaat om het verduurzamen van ons bezit. Door het plaatsen van zonnepanelen en het isoleren van woningen, hebben we ook onze doelstelling om de woonlasten te reduceren voor deze huurders waargemaakt. Bij twee clusters (C1394 Loudonstaete en C0333 Ibisplein) bleek het plaatsen van zonnepanelen niet rendabel, omdat er te weinig panelen geplaatst konden worden. Om deze reden besloten we om voor deze woningen af te zien van het plaatsen van zonnepanelen.

Energietransitie

In december heeft de gemeenteraad de definitieve warmtevisie voor Apeldoorn vastgesteld. In deze warmtevisie is opgenomen welke wijken de komende 10 jaar 'van het gas van af moeten' en wat daarbij de voorkeur is voor de vervangende energiebron. Voor de wijk Kerschoten is uitgesproken dat het de voorkeur heeft om daar een warmtenet aan te leggen. De wens is om zoveel mogelijk woningen voor 2030 aan te sluiten. Wij participeren in dit project en hebben in 2021 een samenwerkingsovereenkomst getekend met de overige woningcorporaties in Apeldoorn en enkele andere organisaties.

4 Goede woning

We zorgen voor kwalitatief goede woningen en een gedifferentieerd woningaanbod. Daarbij labelen we 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 hebben we het duurzaamheidsbeleid verder uitgewerkt. De implementatie hiervan vindt plaats vanaf 2022.

4.1 Ontwikkelingen in het woningaanbod

We streven naar een passende woningkwaliteit voor onze klanten door rekening te houden met inkomenssituatie, huishoudengrootte en leeftijd van onze doelgroepen.

4.1.1 Portefeuilleplan

Onze plannen voor ingrepen in onze woningvoorraad zijn gebaseerd op ons Portefeuilleplan 2020-2035. De stip op de horizon baseren we op de opgaven in de stad Apeldoorn. 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: de nieuwbouw van 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.

In 2021 leverden we 18 woningen op aan de Imkershof. Verder startten we de voorbereiding voor nieuwe projecten aan de Deventerstraat, de Vlijtseweg en de Pinksterbloem. Voor de vervanging van de woningen aan de Goeman Borgesiusstraat / Savornin Lohmanstraat (C0462, H-flats) is een plan in voorbereiding en hebben we bewoners geïnformeerd over de voorgenomen sloop en nieuwbouw. De planvorming voor deze locaties is opgestart, maar nog niet afgerond.

Naast nieuwbouw hebben we volop aandacht voor het duurzamer en levensloopbestendig maken van bestaande woningen, woonwagens/standplaatsen en voor de combinatie van wonen en zorg. Ook in 2021 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 lag in 2021 op het isoleren van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen.

4.1.2 Verdere ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn

Volgens de nieuwste inzichten moeten er de komende jaren (tot 2040) minimaal 8.000 nieuwe woningen bij komen in Apeldoorn. De nadruk ligt daarbij op woningen in het goedkope en het middensegment. Samen met de andere corporaties ondersteunen we, naast de netto toevoeging van 500 sociale huurwoningen tot 2023, de versnelling in de nieuwbouwopgave met nog eens 2.000 sociale huurwoningen tot 2040. 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.

De woningen in Apeldoorn gaan in de periode tot 2050 van het gas af. De gemeente heeft eind 2021 de Warmtetransitie Visie vastgesteld, waarin opgenomen de fasering van buurten en de mogelijke alternatieve warmtebron. Wij hebben deze informatie verwerkt in onze (Aedes) Routekaart 2.0. De komende tijd vindt een nadere uitwerking plaats.

4.1.3 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

Mandala (Sportlaan)

Dit project betreft de uitbreiding van het bestaande gebouw met 11 woningen waar eerder diverse bedrijfsruimtes waren. De aanbesteding en opdrachtverstrekking hebben plaatsgevonden en de verwachte oplevering is in 2022.

Pinksterbloem

Hier slopen we 2 vrijstaande woningen en bouwen 14 beneden-/bovenwoningen en 5 eengezinswoningen terug. De aanbesteding en opdrachtverstrekking hebben plaatsgevonden en de verwachte oplevering is begin 2023.

H-flats (Staatsliedenkwartier)

Dit is een sloop/nieuwbouwproject, waarin we in drie fases 126 appartementen slopen en 153 appartementen terugbouwen. De verwachte oplevering van fase 1 is eerste kwartaal 2024, de oplevering van de laatste appartementen in fase 3 is volgens de huidige planning in 2027. De huurders van deze appartementen hebben de mogelijkheid om, na de werkzaamheden terug te keren naar een appartement in deze nieuwbouw. Van de 24 huurders in fase 1 willen vier gebruik maken van deze mogelijkheid. Alle andere huurders hebben een andere woning gehuurd of gekocht. Huurders in fase 2 en 3 kunnen hun keuze op een later moment kenbaar maken.

Deventerstraat

Dit nieuwbouwproject van 63 appartementen is in voorbereiding. De plannen zijn besproken in de Welstandscommissie van de gemeente Apeldoorn en akkoord bevonden. Het nader informeren van de omwonenden en de start van de bestemmingsplanprocedure hebben begin 2022 plaatsgevonden. We verwachten dat we de woningen in 2024 kunnen opleveren.

De Vliet 1 (aankoop)

De Vliet 1 is een nieuwbouwproject van een externe ontwikkelaar. Wij nemen in 2022 8 eengezinswoningen af van deze partij.

Voor al deze projecten heeft de interne besluitvorming inmiddels plaatsgevonden. Daarnaast onderzoeken we diverse andere mogelijkheden die bij kunnen dragen aan het halen van onze ambitie om onze nieuwbouw te versnellen.

4.2 Samenstelling van de woningvoorraad

Eind 2021 bestond onze verhuurvoorraad uit 7.908 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 158 intramurale eenheden en 5 woningen in de verkoopvoorraad.

Tabel 6: Samenstelling verhuurvoorraad naar DAEB / niet-DAEB segment, ultimo 2021

Administratief Eigenaar	Woningtype	Aantal
DAEB	Eengezinswoning	3.196
	Appartement met lift	2.072
	Appartement zonder lift	1.220
	Seniorenwoning	708
	Duplexwoning	176
	Onzelfstandig: kamer	61
	Onzelfstandig: standplaats / woonwagen	104
Totaal DAEB		7.537
Niet-DAEB	Eengezinswoning	224
	Appartement met lift	141
	Seniorenwoning	6
Totaal Niet-DAEB		371
Eindtotaal		7.908

4.3 Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 7: Mutaties in de woningvoorraad

Huurklasse	Stand Ultimo 2020	In exploitatie		Uit exploitatie			Verschuiving		Stand Ultimo 2021
		Nieuw- bouw	Terug- gekocht	Sloop	Ver- kocht	Naar verkoop- voorraad	Naar intramurale zorg	Prijs- mutatie	
Goedkoop (≤ € 442,46)	669	0	0	-2	-3	0	0	179	843
Betaalbaar 1 (€ 442,47 -≤ € 633,25)	4.276	18	1	0	-1	-1	-1	612	4.904
Betaalbaar 2 (€ 633,26 -≤ € 678,66)	1.230	0	2	0	0	0	0	-336	896
Bereikbaar (€ 678,67 -≤ € 752,33)	1.117	0	7	0	-1	0	0	-410	713
Boven liberalisatiegrens (> € 752,33)	434	0	1	0	-1	-2	0	-45	387
Onzelfstandig: kamer	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	105	0	0	0	-1	0	0	0	104
Totaal verhuurvoorraad	7.892	18	11	-2	-7	-3	-1	0	7.908
Verkoop	5	0	4	0	-7	3	0	0	5
Intramurale zorg	157	0	0	0	0	0	1	0	158
Totaal	8.054	18	15	-2	-14	0	0	0	8.071

Sloop en nieuwbouw

Er zijn dit jaar geen woningen gesloopt. Wel namen we twee woningen uit exploitatie met het oog op de voorgenomen sloop van deze woningen in 2022.

In maart 2021 leverden we achttien nieuwbouwwoningen op aan de Imkershof. Het betreft grondgebonden woningen in twee bouwlagen zonder kap, met drie slaapkamers. Voor deze woningen is een RVV-subsidie toegekend. Daarom zijn ze verhuurd in de huurklasse 'betaalbaar 1'.

Verkoop en terugkoop

Het aantal teruggekochte woningen als onderdeel van terugkoop Koopgarant en Koopplus nam opnieuw af. De doorlooptijden vanaf het moment van ontvangst van de terugkoopaanbieding tot 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 2021 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 2021 sprake van oplopende transactieprijzen.

Het merendeel van de teruggekochte woningen nemen we weer in verhuur. Slechts twee woningen die we in 2021 terugkochten en die niet in onze vastgoedportefeuille pasten, verkochten we door. Het aantal verkopen nam mede hierdoor verder af. Ook de lage mutatiegraad in onze verkoopvijver speelde een rol in het lage aantal verkopen in 2021.

Tabel 8: Teruggekochte woningen

Bestemming	Aantal woningen
In verhuur genomen	11
Doorverkocht	2
Verkoopvoorraad	2
Totaal	15

Tabel 9: Verkochte woningen

<i>Herkomst verkoop</i>	<i>Aantal</i>
Uit verhuurvoorraad	6
Uit verkoopvoorraad	5
Doorverkoop van terugkoop in 2021	2
Standplaats uit verhuurvoorraad	1
Totaal	14

Prijsmutaties

De prijsmutaties worden vooral veroorzaakt door de jaarlijkse huuraanpassing en de huurharmonisatie bij mutaties. De jaarlijkse huuraanpassing bestond in 2021 uit de wettelijke eenmalige huurverlaging in het voorjaar en een huurbevriezing per 1 juli. De eenmalige huurverlaging varieerde van enkele euro's per maand tot grotere bedragen. In het geval van harmonisatie gaat het vaak om wat grotere bedragen, zowel naar boven als naar beneden.

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 is het uitgangspunt dat we de woningen die hier nog niet aan voldoen op dit niveau 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 verwijderd, voordat we de bouwkundige werkzaamheden (keukenvervanging of energetische maatregel) uitvoerden. Ook dit heeft bijgedragen aan een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit.

4.4.2 Onderhoud en investeringen

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

Tabel 10: Onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad

<i>Soort onderhoud</i>	<i>Realisatie (x € 1.000)</i>
Reparatieonderhoud	2.545
Mutatieonderhoud	3.627
Totaal dagelijks onderhoud	6.172
Contractonderhoud	1.515
Planmatig onderhoud	8.225
Totaal planmatig onderhoud	9.740
Toegerekende kosten	3.025
Totaal onderhoud ten laste van het resultaat	18.937
Energetische woningverbeteringen	1.117
Overige woningverbeteringen	156
Totaal woningverbeteringen	1.273
Totaal	20.210

Planmatig onderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 8,2 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Dit betreft onder andere schilderen van houtwerk, herstellen van metsel- en voegwerk, reinigen van buitenpanelen en kunststof kozijnen, vervangen van cv-ketels, badkamers en/of keukens, liftonderhoud, etc. In 34 clusters zijn de werkzaamheden in 2021 afgerond. In 11 clusters is wel gestart met de werkzaamheden, deze worden in 2022 afgerond.

Er zijn twee belangrijke factoren geweest, waardoor we niet alle geplande werkzaamheden in 2021 konden uitvoeren. Ten eerste was er door corona ook bij onze onderhoudspartijen meer ziekte en/of mensen die in quarantaine moesten. Daarnaast was er zeker in het laatste kwartaal sprake van forse vertragingen als gevolg van problemen met het leveren van materialen.

Contractonderhoud

De contracten die we afsluiten betreffen over het algemeen schoonmaakwerkzaamheden, inspecties en onderhoud van installaties (cv, brandmeldsystemen, liften, intercom e.d.) en het onderhoud van omgevingsgroen. Grotendeels betreft dit serviceonderhoud, waarvan we de kosten als servicekosten in de (bruto) huur in rekening brengen bij de huurders voor wie dit onderhoud wordt uitgevoerd. Het beheer van en dus ook het onderhoud aan de bijzondere warmte-installaties (pellet-installatie en WKO's) is ondergebracht bij een externe partij.

Dagelijks onderhoud

De kosten voor het reparatieonderhoud bedroegen in 2021 ruim € 2,5 miljoen. Huurders zijn over het algemeen tevreden over het resultaat van dit onderhoud. Het gemiddelde rapportcijfer over 2021 was een 7,4. Dit is net onder onze norm (7,5). In 2022 wordt een verbeterplan voor het vergroten van de klanttevredenheid opgesteld en uitgevoerd. De verwachting is dat het resultaat hiervan pas na 2022 zichtbaar wordt. De dienstverlening lag met een gemiddelde van 7,5 precies op de norm. Per saldo was er sprake van een licht dalende trend in de klanttevredenheid over het reparatieonderhoud in 2021.

In totaal besteedden we in 2021 ruim € 3,6 miljoen aan mutatie-onderhoud. De nieuwe huurders gaven de staat van de woning gemiddeld een 6,9. Dit is 0,1 onder onze norm hiervoor. In de periode juni tot en met oktober, was er een daling in deze cijfers. De reden van onvrede ligt met name in het opknappen van de woning. We leveren onze woningen schoon, heel en veilig op, conform afspraak. Maar huurders verwachten dat we meer doen of hebben een andere smaak waardoor ze zelf veel werk hebben om de woning naar wens te maken.

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 duidelijk uit wat we van de huurders verwachten en wat wij kunnen betekenen.

5.1 Dienstverlening

5.1.1 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.

5.1.2 Verhuisproces

In het eerste half jaar van 2021 heeft het verhuisproces veel hinder ondervonden van de coronamaatregelen. Veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers van zowel de aannemers als van ons stonden vanzelfsprekend voorop. De afwikkeling van huuropzeggingen, het uitvoeren van onderhoud en het opnieuw verhuren van de woningen hebben gedurende het eerste half jaar van 2021 meer tijd gekost dan gewenst was, waardoor meer leegstand ontstond. Inmiddels is het verhuisproces weer op het gewenste niveau.

5.1.3 Digitalisering

Om beter aan te sluiten bij de behoeften van de woningzoekenden is in 2021 een nieuwe Woonkeus website gelanceerd. Met de vernieuwde website kunnen woningzoekenden nog makkelijker een woning zoeken. De woningadvertenties zijn overzichtelijker en vragen en antwoorden zijn makkelijker te vinden via een uitgebreide kennisbank. Bovendien kunnen woningzoekenden hun inschrijfggegevens beter beheren en weten ze op welke woningen ze kunnen reageren.

In het klantportaal op onze website is een ingekorte vraagboom gekomen, waardoor het voor huurders makkelijker is geworden om via zelfservice een reparatieverzoek te melden.

Het onderhoudsproces is verder geoptimaliseerd door de implementatie van een koppeling (Kovra) tussen ons primair systeem en de software van onze vaste aannemers. Daarnaast realiseerden we in 2021 een koppeling tussen ons primair systeem en het woonruimtebemiddelingssysteem van Woonkeus-Stedendriehoek, waardoor het verhuren van woningen verder geautomatiseerd is.

Het digitaal tekenen van het huurcontract, waarvan de voorbereidingen in 2019 al startten, heeft wederom vertraging opgelopen. De gekozen methodiek bleek behoorlijk complex en bij het testen bleek dat deze niet optimaal werkte. Inmiddels hebben we een andere oplossing op het oog voor het digitaal tekenen van de huurcontracten. We verwachten deze in de loop van 2022 te implementeren, gecombineerd met een proces-verbaal van oplevering.

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 begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen. We werken hierbij samen met diverse zorg- en welzijnsorganisaties, die de benodigde begeleiding bieden.

Tabel 11: Toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen

Toegewezen aan	Doelstelling	Realisatie
Opstapwoningen	39	32
Wonen met Kansen	11	10
Doorstroom Wonen met Kansen	4	3
Dak- of thuisloze (Housing First)	1	2
Vergunninghouders	61	26
Kleiner wonen	10	4
Totaal	126	75

Onze taakstelling bestond uit het huisvesten van 91 vergunninghouders (personen) in 2021. Dit is inclusief nagereisde familieleden in het kader van gezinshereniging. We hebben in 2021 alle vergunninghouders, die hiervoor via vluchtelingenwerk in aanmerking kwamen, gehuisvest. In totaal waren dit in 77 vergunninghouders. Het was moeilijk om geschikte woonruimte te vinden voor vergunninghouders met grote gezinnen. Daarom maakten we afspraken met de gemeente over een financiële bijdrage voor het geschikt maken van enkele van onze woningen voor deze groep vergunninghouders. Hierdoor konden we enkele grote gezinnen huisvesten. Het aantal woningen dat we nodig hadden voor het huisvesten van de vergunninghouders was mede hierdoor beperkt. In 2022 zal naar verwachting het aantal te huisvesten vergunninghouders fors stijgen.

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 2021 hielpen wij 32 'opstappers' aan een woning, conform de vraag van onze zorgpartners.

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

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

5.3.1 Overlast

We ontvingen 163 nieuwe overlastmeldingen. Dat zijn er fors minder dan voorgaande jaren. Het is onduidelijk wat deze daling veroorzaakt. We merken wel dat er steeds meer sprake is van ingewikkelde overlastsituaties en dat overlastsituaties vaak een multiprobleemachtergrond kennen. Dit past bij het landelijke beeld, dat steeds meer mensen met een specifieke problematiek in een reguliere

woning blijven of komen wonen. Van ons vraagt dit een grote inzet op de dossiers. Het lukt ons nog altijd wel om bij veruit het grootste gedeelte tot een goede oplossing te komen. Slechts drie maal hoefden we over te gaan tot ontruiming van de woning als gevolg van overlast.

Tabel 12: Aantal nieuwe dossiers overlast

Soort overlast	Aantal meldingen
Gedrag	57
Geluidsoverlast	69
Huisdieren	6
Stank en vervuiling	21
Tuin/balkon	10
Totaal	163

Tabel 13: Aantal afgeronde dossiers overlast

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Afgewezen	6
Opgelost	87
Afspraken	48
Vrijwillig opgezegd	6
Ontruiming overlast	2
Ontruiming huurschuld	1
Niet opgelost	20
Totaal	170

5.3.2 Woonfraude

Ook het aantal meldingen in verband met mogelijke woonfraude is gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. En ook hiervan kennen we de oorzaak niet. Dit jaar hebben we 24 meldingen van woonfraude ontvangen, vorig jaar waren dit er 52. Deze daling, een halvering, is zichtbaar op alle onderdelen.

In vergelijking met 2020 zijn er, in lijn met de halvering van de meldingen, ook bijna de helft minder woonfraudedossiers afgerond. Bij de aanpak van woonfraude is een onverwachts huisbezoek een belangrijk instrument. Samen met onze convenantpartners, zoals de gemeente, werden we ook in 2021 nog bij onze gezamenlijke werkwijze beperkt door de coronacrisis en konden minder huisbezoeken plaatsvinden.

Tabel 14: Aantal nieuwe dossiers woonfraude

Vermoeden	Aantal meldingen
Bedrijfsactiviteiten	3
Inwoning	3
Leegstand	10
Onderverhuur	3
Opiumwet	5
Totaal	24

Tabel 15: Aantal afgeronde dossiers woonfraude

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen woonfraude	10
Waarschuwing	3
Vrijwillig opgezegd	4
Ontruiming huurschuld	2
Opgelost	7
Totaal	26

5.3.3 Samen 055

De gemeente Apeldoorn heeft binnen het sociaal domein gekozen voor een andere organisatievorm, Samen 055. Hierin hebben bijvoorbeeld de sociale wijkteams een andere opzet gekregen en is ook de aanpak van de vroegsignalering van schuldproblematiek opgenomen.

Via Samen 055 kunnen bewoners en instellingen vragen stellen en signalen afgeven over situaties waar ondersteuning nodig kan zijn. Hulpvragen van inwoners worden beantwoord. Daarnaast bespreekt het team van de dag casuïstiek waarin bewonersvraagstukken aan de orde komen die door professionals zijn ingebracht en waar een multidisciplinaire aanpak nodig kan zijn. Via Samen 055 kan de bewonersondersteuning worden opgeschaald.

Voor ons hadden de veranderingen tot gevolg dat afspraken en werkwijzen met de gemeente voor het toeleiden van huurders met problemen naar hulpverlenende instanties met als doel 'ontruiming voorkomen' aangepast moesten worden. We werken hieraan (in VSW-verband) actief mee, onder andere bij de ontwikkeling en implementatie van de Routekaart 055.

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 betalingsachterstand oploopt. Vaak is er sprake van zware schulden en/of speelt een combinatie van problemen. Vanwege de voortdurende coronacrisis zijn we extra coulant om blijven gaan met huurachterstanden en het aanbieden van passende betalingsregelingen.

De huurachterstand van onze huidige huurders bedroeg op 31 december 0,41% (€ 253.000). Dit is de huurachterstand exclusief betalingsregelingen. Mede door onze actieve begeleiding en samenwerking lukte het ons de huurachterstand bijna structureel onder onze aangescherpte norm van 0,65% te houden. De huurachterstand van vertrokken huurders bedraagt per eind december 0,40% (€ 245.000). Ook dit is exclusief de betalingsregelingen.

De totale huurachterstand inclusief betalingsregelingen is per 31 december 1,09% (€ 676.462) en daarmee iets lager dan vorig jaar 1,11%.

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. Vanwege de coronamaatregelen besloten we om de fysieke contacten te beperken, waardoor het aantal huisbezoeken en kantoorgesprekken laag was.

Tabel 16: Acties bij huurachterstand

Actie bij huurachterstand	Aantal
Betalingsregelingen	665
Huisbezoeken	1
Kantoorgesprekken	39
Aangemeld bij Sociaal wijkteam	1
Aangemeld bij Stimenz	3

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een zeer belangrijk onderdeel van de brede aanpak schuldhulpverlening. Per 1 januari 2021 zijn we vanuit de wet verplicht om huurachterstanden door te geven aan de gemeente. Doordat meerdere schuldeisers (woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars) dit doen krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij helpen met een passende oplossing zoals een betalingsregeling of schuldhulpverlening. Door de grotere rol van de gemeente in de aanpak van schulden is het aantal aanmeldingen bij Stimenz en/of het sociaal wijkteam gedaald ten opzichte van vorig jaar.

5.5 Ontruimingen

Ons beleid is erop 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.

Tabel 17: Aantal vonnissen en ontruimingen naar reden

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruimingen
Huurschuld	20	9
Overlast	2	2
Woonfraude	1	1
Totaal	23	12

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.

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.

6.1 Schoon, heel en veilig

Schoon, heel en veilig zijn de speerpunten die bijdragen aan een goede woonomgeving. Dit zijn aandachtspunten die dagelijks in ons reguliere werk voorbijkomen. We houden toezicht op de zorg voor de schoonmaak, het beheer van algemene ruimtes en het onderhoud van het groen rondom ons bezit. De werkzaamheden zelf worden uitgevoerd door externe contractpartners. Waar nodig spreken we huurders aan om de directe omgeving rondom hun woning bij te houden.

Onder andere 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 te verbeteren. Dit geldt voor de korte termijn door dagelijks beheer. Daarnaast werken we met bewoners en professionals in de buurt samen in het integrale actieplan 'Sprenkelaar Samen Schoon' om ook op langere termijn de leefbaarheid in deze buurt op peil te houden. In 2021 hebben we hierbij onder andere aandacht besteed aan het scheiden van afval en het aanbieden van grofvuil.

6.2 Buurtbeheerders

Vanuit verschillende locaties zijn zeven buurtbeheerders actief in onze wijken in de stad. Vooral in wijken waarin we 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.

6.3 Samenwerking en initiatieven

6.3.1 Samen met sociale partners

In 2021 is de Vitaliteitsagenda Orden afgerond. Dit plan, opgesteld onder regie van de gemeente, geeft voor ons veel handvatten om samen met de andere stakeholders in de wijk, gericht te werken aan een vitalere wijk. De Vitaliteitsagenda Orden is vertaald in een aantal concrete projecten, die in 2022 nadere invulling gaan krijgen.

Ook voor de buurten Zevenhuizen (Sprenkelaar) en het Staatsliedenkwartier zijn vitaliteitsagenda's in voorbereiding. Vooruitlopend hierop begonnen we, in overleg met huurder Leger des Heils, in 2021 al met de planvorming voor uitbreiding van Ontmoetingsplek Het Atrium in Sprenkelaar. Dit initiatief is een samenwerking met de gemeente en Stimenz vanuit het plan Vitale wijken Sprenkelaar. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor een bewonersbedrijf in deze wijk. Het bewonersbedrijf is een initiatief van 40 vrouwen waarbij onder andere maaltijden bezorgd worden.

We hebben een unieke werkwijze ontwikkeld om statushouders te helpen integreren in de wijk: Welkom in de wijk. Er wordt eerst vooraf zorgvuldig onderzocht welke woning en wijk passend is. Bij het aanbieden van een woning vindt een kennismakingsgesprek plaats met een voorlichting over wat het wonen in een huurwoning in de Nederlandse samenleving betekent. Het gaat daarbij om praktische zaken zoals het scheiden van afval, het ventileren van de woning en het gebruik van de tuin en berging. Er is ook aandacht voor de introductie en integratie in de buurt en de regels die van toepassing zijn bij het wonen in Apeldoorn. Onze werkwijze slaat aan en collega-corporaties tonen interesse in onze persoonlijke en preventieve aanpak. Welkom in de wijk is nu nog gericht op de

eerste maanden van het verblijf van de statushouders. Wij startten dit jaar een onderzoek naar Welkom in de wijk 2.0, waarin we met onze netwerkpartners (onder andere de gemeente en Vluchtelingenwerk) langduriger begeleiding bieden.

6.3.2 Initiatieven van huurders

Koningsdag Woudhuis

Bewoners van het Gaasterland in de wijk Woudhuis hebben in april de Koningsdag voor de kinderen in de buurt georganiseerd. Activiteiten voor kinderen zijn meestal een goed middel om burens met elkaar in contact te brengen. Daarom gaven we dit initiatief financiële ondersteuning voor het huren van oudhollandse spelen, een springkussen en ranja en chips.

Moestuin jongerencomplex De Hegge

De jongeren die woonachtig zijn in het complex De Hegge hadden een idee om een moestuin bij het complex aan te leggen en te verzorgen. Wij hebben dit initiatief gestimuleerd en gefaciliteerd. De huurders hebben het idee samen met een hovenier en onze buurtbeheerder uitgewerkt en uitgevoerd. De jongeren onderhouden de moestuin zelf.

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 toezichhouders.

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 hebben we namens de gezamenlijke corporaties ons Bod uitgebracht. In 2021 bevatte dit Bod voor het eerst onze voorgenomen werkzaamheden voor de komende twee jaar. Dit bod hebben we zowel aan de gemeente als aan de huurdersbelangenverenigingen aangeboden. Na de zomerperiode bespraken we het Bod met deze partijen en stelden we samen de Prestatieafspraken voor de komende twee jaar op. We hebben daarbij gekozen voor een compactere opzet met de nadruk op de afgesproken focuspunten.

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 2021 spraken we op constructieve wijze onder andere over:

- landelijke en lokale ontwikkelingen;
- jaarplan en begroting 2022;
- prestatieafspraken en het Bod 2022-2023;
- klachtencommissie KLAC;
- Woonkeus Stedendriehoek;
- voortgang werving nieuwe directeur-bestuurder;
- voortgang en werving nieuwe leden KLAC;
- onderhoud, renovatie en energetische projecten;
- eenmalige huurverlaging;
- herstructurering H-flats;
- nieuwbouw Deventerstraat;
- warmtetransitie visie;
- coronamaatregelen voor de verschillende processen;
- Aedes benchmark 2021.

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- de jaarlijkse huuraanpassing;
- de verhoging van de bijdrage aan het servicefonds (instemmingsrecht);
- de jaarlijkse huuraanpassing van de woonwagens en standplaatsen van BWSA;
- het Bod 2022-2023;

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

7.1.3 Gemeente Apeldoorn

In 2021 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 tripartite overleg troffen we elkaar daarnaast op bestuurlijk niveau ook vier keer in 2021. Daarnaast is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda.

In de ontmoetingen is veel gesproken over de bouw van de extra sociale huurwoningen, het thema wonen en zorg, de energietransitie, de Vitaliteitsagenda, veerkrachtige wijken en Skaeve Huse. Voor 2021 waren de vier bestuurlijke prioriteiten:

- **Wonen en zorg**
Ook in 2021 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 weinig huurders gebruik van het project Kleiner Wonen. Hierbij krijgen senioren voorrang voor een kleinere woning en wordt begeleiding aangeboden. In 2022 wordt daarom gebruik gemaakt van de inzet van een speciale verhuiscoach.
- **Realisatie van 2.000 extra woningen in het sociale segment**
In 2021 hadden we de nodige nieuwbouwwoningen in voorbereiding, maar we leverden een bescheiden aantal van 18 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 huurwoningen. De komende jaren (tot 2040) moeten er minimaal 8.000 nieuwe woningen bij komen. De nadruk ligt daarbij op goedkope en woningen in het middensegment. Naast de netto toevoeging van 500 sociale huurwoningen tot 2023 ondersteunen wij samen met de andere corporaties de versnelling in de nieuwbouwopgave met nog eens 2.000 sociale huurwoningen tot 2040. Wij hebben het 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 2022.

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 2020, de implementatie van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem, het Wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen en de vrije toewijzingsruimte en evaluatieproces en regels urgentietoewijzing.

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 woonwagengebruikers als kermisexploitanten in Apeldoorn. De gemeente stelde begin 2020 een plan

van aanpak op voor het vervolg. De corporaties hebben daarbij bestuurlijk aangegeven te streven naar een goede huur/koop-verhouding. De follow up van genoemd onderzoek maakt deel uit van de Prestatieafspraken 2022-2023.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) verleende met haar brief van 16 december 2020 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 gold voor 2021 en betrof een aanvulling op het besluit van de Aw van 20 december 2018. Op 7 januari 2022 ontvingen we een brief van de Aw, waarin de ontheffing ook voor 2022 is verleend.

Klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC)

We streven naar een optimale dienstverlening, waarbij we 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 of teamleider. Eerst probeert de betrokken medewerker de klacht afdoende te behandelen. Als dat niet lukt, vindt altijd een gesprek plaats met de klager, de betrokken medewerker en de leidinggevende.

Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, dan kan hij zich melden bij de KLAC. Sinds 1 juli 2017 zijn wij aangesloten bij de KLAC, zoals ook alle andere corporaties binnen de Stedendriehoek. De KLAC geeft 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. In 2021 gaven we verdere uitwerking aan ons klachtenmanagement. Er is naast de registratie van klachten die naar de KLAC gaan ook een registratie van klachten bijgehouden die via de website (info-mail) bij ons binnenkomen. Dit wordt in 2022 verder uitgewerkt naar een integrale rapportage.

Er zijn in 2021 in totaal 27 klachten binnengekomen via het klachtenformulier op onze website. Vier klachten kwamen bij ons binnengekomen via de KLAC, omdat de interne klachtenprocedure nog niet goed was doorlopen. Het merendeel van de klachten had betrekking op ontevredenheid over onze dienstverlening binnen de primaire processen (verhuur, reparatie en leefbaarheid), de communicatie of het gedrag c.q. houding van een medewerker.

Er zijn in 2021 in totaal 12 klachten aangemeld bij de KLAC. Van deze 12 klachten in 2021 zijn drie klachten niet ontvankelijk verklaard. Vier klachten zijn intern opgelost. Twee klachten hebben geleid tot een hoorzitting. Naar aanleiding van deze hoorzittingen zijn beide adviezen van de KLAC overgenomen. Er lopen nog drie klachtenprocedures. Indien nodig worden deze in 2022 behandeld.

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 2021

Verbinding	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2021 (€)	
						Lasten	Baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting					88.501	
Woonkeus	Stichting					22.736	
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting				208.718	-173.110	
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (24 VvE's)	Vereniging					197.554	
Totaal			1.120	-	208.718	135.681	-

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 2021 zijn geen bijzonderheden of activiteiten te melden.

Coöperatie 'Smart Finance' b.a.

Deze coöperatie heeft de Startersrentevergoeding in de markt gezet. In 2021 hebben de laatste drie van de oorspronkelijke twaalf starters die bij De Goede Woning een koopwoning hebben gekocht hun financieringsovereenkomst beëindigd. Daarmee zijn de openstaande vorderingen van Smart Finance afgelost. We hebben het lidmaatschap van Smart Finance per einde van het kalenderjaar 2021 opgezegd.

'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben één participatie in deze energiecoöperatie. 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 2021 zijn er geen nieuwe VvE's bijgekomen waarin wij participeren.

8 Organisatie

8.1 Benchmark en klanttevredenheid

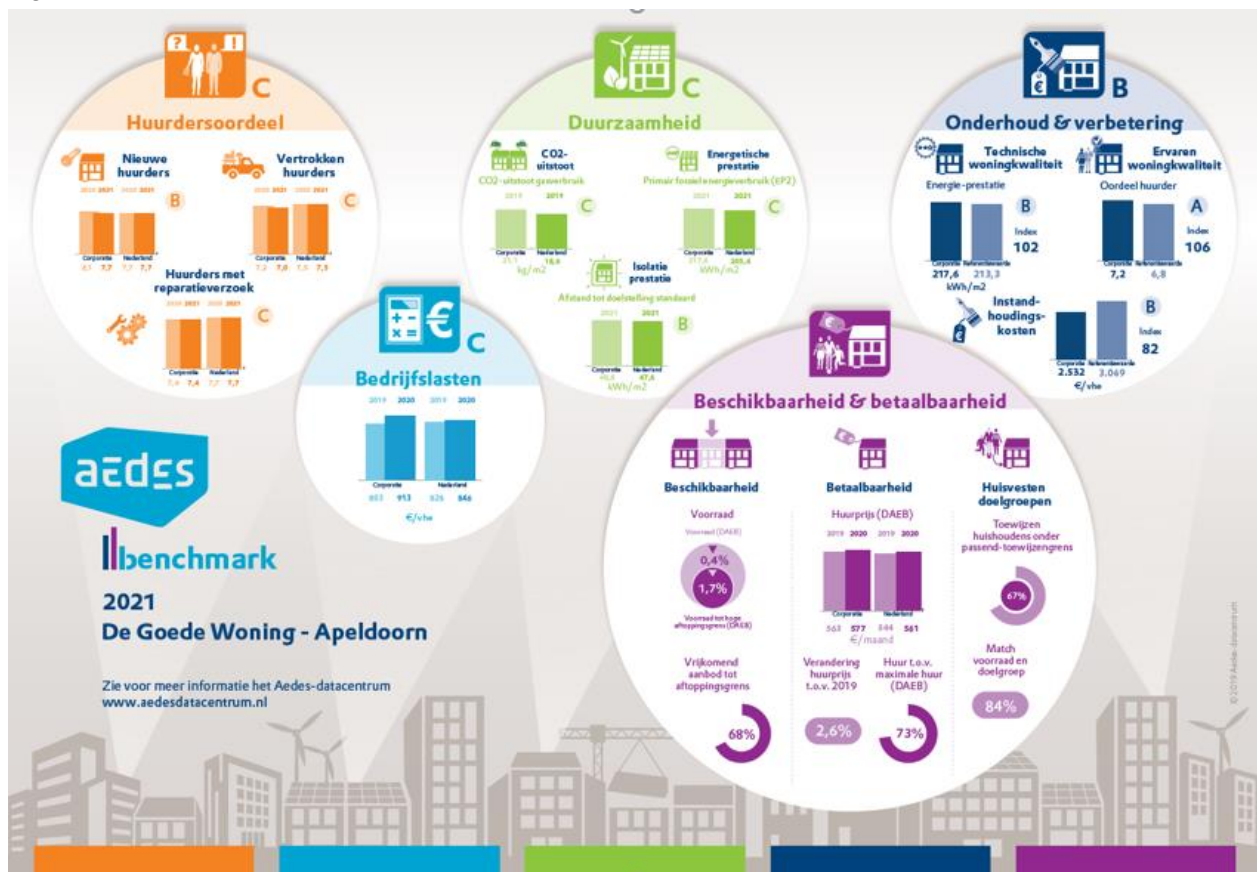
We laten ons werk en behaalde resultaten op een aantal manieren extern beoordelen. Zo nemen we jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark en voeren we maandelijks een klanttevredenheidsonderzoek (KTO) uit. Verder laten we ons vierjaarlijks visiteren. Het doel van deze onderzoeken is om (gezaamenlijk) te leren 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 2021 op de diverse prestatievelden af te lezen.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2021



Klanttevredenheidsonderzoek (KTO)

Ook in 2021 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 maandelijkse 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.

De waardering van de nieuwe huurder met betrekking tot de dienstverlening is in vergelijking met 2020 licht gedaald. De beoordeling lag nog wel boven de gestelde norm (7,8 versus 7,5). De waardering van de kwaliteit van de woning en buurt lagen iets boven de gestelde norm. Het contact met De Goede Woning en de dienstverlening bij reparatieverzoeken voldeden aan de norm. Het effect van de coronamaatregelen op de tevredenheid van onze huurders was bij ons vooral te merken in de dienstverlening aan de vertrokken huurders. 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

Onderdeel	Rapportcijfer 2021	Doel
Contact met DGW	7,5	7,5
Kwaliteit woning	7,1	7,0
Waardering buurt	7,3	7,0
Dienstverlening nieuwe huurders	7,8	7,5
Dienstverlening vertrokken huurders	6,8	7,5
Dienstverlening reparatieverzoek	7,5	7,5

8.1.2 Aan de slag met de uitkomsten

Regelmatig bespreken we de cijfers uit het maandelijks KTO in het managementteam. De resultaten van de KTO worden ook maandelijks besproken op afdelingsniveau. Met elkaar bespreken we onze leerpunten en bepalen we vervolgacties om te komen tot verbetering van onze dienstverlening. 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, 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 prettig ervaren. Ook leren we weer van deze gesprekken.

8.2 Mensen

2021 was het tweede jaar waarin we door de coronapandemie weer veel vanuit huis moesten werken en elkaar vooral online hebben ontmoet. Ook dit jaar faciliteerden we dit thuiswerken maximaal en waar gewenst was het mogelijk arbo-voorzieningen te treffen.

Het periodiek medisch onderzoek (PMO) hebben we afgelopen jaar niet ingevuld met een medisch onderzoek op locatie, maar met het programma SmartVitaal. SmartVitaal is een online gezondheidsplatform dat een gezondheidstest met een persoonlijk vitaliteitsprogramma combineert. Ondanks uitgebreide aandacht voor dit programma bleef de deelname achter bij onze verwachting. Wij zijn dan ook aan het onderzoeken hoe we hier in 2022 een andere invulling aan kunnen geven.

Als organisatie willen we optimaal functioneren. Hiervoor investeren we in de ontwikkeling van onze mensen. We werken onder andere met Insights Discovery® Een kleurenmodel dat in combinatie met een persoonlijk profiel mensen meer inzicht geeft in zichzelf en anderen. Een sterke basis voor effectieve samenwerking en optimaal functioneren. Iedere medewerker heeft in 2021 of eerder een persoonlijk profiel ontvangen. In 2022 maken we een start met de verdieping van persoonlijke- en teameffectiviteit met behulp van het Insights instrumentarium.

We voerden in 2021 een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO) uit. Maar liefst 90% van de medewerkers nam hieraan deel. Uit dit onderzoek kwamen verschillende verbeterpunten naar voren. Hier hebben we diverse acties op georganiseerd om zo de tevredenheid en betrokkenheid van medewerkers te verhogen. Om dit goed te blijven monitoren voerden we vanaf september 2021 twee zogenaemde pulse-metingen uit. Hier zagen we op nagenoeg alle thema's een zeer positieve ontwikkeling. In 2022 krijgen deze metingen een vervolg.

Halverwege het jaar heeft een extern bureau ons bezocht in het kader van de op te stellen Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E). Voor de totstandkoming van deze rapportage is er tijdens het bedrijfsbezoek gesproken met verschillende medewerkers, waaronder afgevaardigden van de BHV⁵-organisatie en HR. Ondanks enkele verbeterpunten overheerste een duidelijk positieve indruk. Het rapport is afgerond en besproken met het managementteam en de Ondernemingsraad. De verbeterpunten zijn opgepakt.

8.2.1 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ons ziekteverzuim bedroeg in 2021 gemiddeld 5,4%. Dit is 1,2% lager dan in 2020. De meldingsfrequentie is 0,8 (0,1 lager dan vorig jaar). Bijna 40 procent van de medewerkers heeft zich dit jaar geen enkele keer ziekgemeld. Zieke medewerkers worden conform ons beleid begeleid. De daling van het verzuim hing vooral samen met een afname van middel- en 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

Duur verzuim	Percentage
Kort	1,8%
Middel	0,8%
Lang	2,8%
Totaal	5,4%

8.2.2 Scholing

Het opleidingsbudget 2021 is voor 52% 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. 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 cao Woondiensten.

8.3 Organisatie

8.3.1 Ondernemingsplan

Het jaar 2021 was het tweede volle jaar van het ondernemingsplan 2020-2024 "Samen Buurten". De Woonvisie van de gemeente Apeldoorn met de opgave voor de stad is de basis geweest voor dit 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

⁵ BHV: bedrijfshulpverlening

⁶ PVB: Planning, Voortgang en Beoordeling

huidige en toekomstige bewoners van onze buurten en wijken in Apeldoorn. We bieden circa 8.000 huishoudens in Apeldoorn woonruimte in de periode 2020-2024.

Het doel was om het ondernemingsplan in 2022 te herijken, maar door diverse ontwikkelingen is besloten om een bredere update te doen. De versnelling van de nieuwbouwpoging in Apeldoorn, het verder verduurzamen van onze voorraad en onze inzet in vitale wijken en buurten maken dat we onze opgave en inzet tegen het licht willen houden. Daarnaast willen we de externe opgave nadrukkelijker spiegelen aan de missie en kernwaarden die nu geformuleerd zijn. Passen deze nog bij ons en wat willen we uitstralen. Hiervoor is eind 2021 een traject gestart om het ondernemingsplan te hernieuwen. In de eerste helft van 2022 wordt dit proces afgerond. In dit proces krijgen medewerkers een actieve rol, maar ook onze huurders en partners in Apeldoorn.

8.3.2 Expeditie DGW

In 2021 zijn we samen op expeditie gegaan. In deze 'Expeditie DGW' werken we met alle medewerkers aan de verbetering van onze organisatie en onze prestaties in de stad, de buurten en de wijken. Voor de verbetering van de organisatie werken collega's onder de noemer 'de Binnenwereld' aan de thema's Basis op orde, Betere interne samenwerking, Reflecteren & leren, Feedback geven & ontvangen en Organisatie verbeteren. Er zijn veel concrete ideeën opgehaald voor verbetering op deze thema's. Voor de prestaties in de stad ('de Buitenwereld') formuleerden we de thema's Versnellen productie nieuwbouw, Verduurzamen, Klantvisie & klantbejegening, Veerkrachtige buurten en wijken & samenwerking en het thema Open space. Ook aan de Buitenwereld leveren veel collega's een bijdrage. De bijdragen van de collega's worden verzameld door een kernteam, dat inmiddels voor beide werelden een actielijst heeft opgesteld. De expeditie gaat door in 2022. Daarnaast nemen de we deze waardevolle opbrengst mee als input voor de update van ons ondernemingsplan.

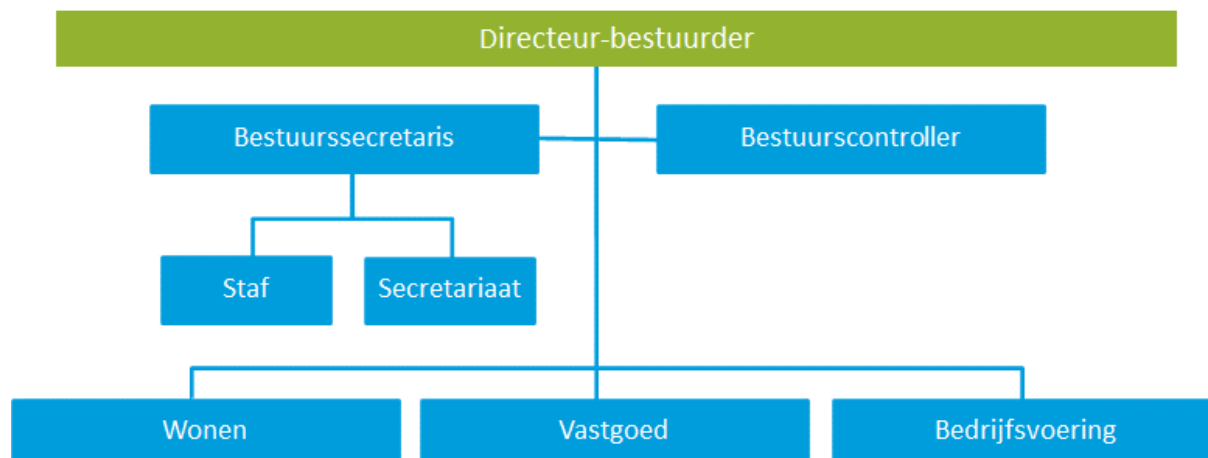
8.3.3 Organisatieplan

In de cao Woondiensten is de bepaling opgenomen dat elke werkgever de plicht heeft om elke twee jaar een strategische personeelsplanning (SPP) te maken. Eind 2020 zijn we hiermee gestart. Halverwege 2021 konden we dit afronden. De bevindingen zijn meegenomen in ons organisatieplan. In dit organisatieplan beschrijven we hoe we hoe de organisatie er uit zou moeten zien om onze ambities waar kunnen maken en mee kunnen gaan in de veranderingen van het werk in onze sector. Het organisatieplan gaat onder andere in op onze kernwaarden, procesverbetering, digitalisering, leiderschap en capaciteit. Ook wordt een aantal organisatorische stappen genoemd, zoals het herinrichten van afdelingen en opvullen van vacatures. Het organisatieplan levert geen blauwdruk voor de toekomst, maar biedt houvast in de ontwikkelingen die voor ons liggen. In 2022 volgt een evaluatie van de strategische personeelsplanning. Op deze manier houden we optimaal vinger aan de pols en sturen we bij waar nodig.

8.3.4 Formatie en organigram

Dit jaar sloten we af met 65,27 formatieplaatsen (fte). Dit is 1 formatieplaats meer dan vorig verslagjaar. In het formatieplan is 68 fte begroot. In de loop van 2021 namen we 13 medewerkers in dienst. De 12 collega's die vertrokken gingen met pensioen of vonden een baan bij een andere organisatie.

Figuur 3: Organigram, ultimo 2021



8.3.5 Digitalisering

Voor de dienstverlening aan de huurders, efficiënte processen en kostenbeheersing is een goede digitale werkomgeving essentieel. Het beheer van de digitale omgeving en informatiesystemen hebben we uitbesteed. In 2021 liep het 5-jarig contract met de dienstverlener voor hosting en beheer af. Dit was aanleiding voor een marktverkenning met aandacht voor hybride werken, veilig online samenwerken met ketenpartners en een marktconform kostenniveau. Op basis van de aanbiedingen is een overstap gemaakt naar een nieuwe dienstverlener en naar een moderne werkplek. Onderdeel van deze overstap is een applicatiearchitectuur waarbij informatiesystemen op basis van het methode software-as-a-service worden afgenomen. Dit maakt veilig online samenwerken en het beheer van de informatiesystemen eenvoudiger. Op kantoor zijn delen van de ICT-infrastructuur vernieuwd om de bescherming van gegevens van huurders en medewerkers te verbeteren en het beheer te vereenvoudigen.

Voor het datagedreven aansturen van de operationele processen en meer strategische vraagstukken starten we met de implementatie van een nieuw managementinformatiesysteem.

In 2021 zijn diverse opleidingen en trainingen gegeven op het vlak van online samenwerken en beveiligingsbewustzijn en is gewerkt aan een visie op een toekomstvaste organisatie van onze informatisering en automatisering.

8.4 Bestuur

8.4.1 Bestuurder

Het bestuur van de organisatie wordt in 2021 gevormd door de heer Rob van Beek. Tot 1 september vervulde de heer Van Beek deze rol als interimbestuurder. Na een zorgvuldige werving- en selectieprocedure met verschillende kandidaten is de heer Van Beek per 1 september door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning als vaste directeur-bestuurder benoemd. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen van De Goede Woning (RvC).

De bestuurder vertegenwoordigt 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 2021 bekleedde de heer Van Beek geen nevenfuncties.

Navolgend overzicht geeft de salariering van het bestuur in 2021 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT). De heer van Beek heeft 35 PE-punten behaald in 2021.

Tabel 21: Salariering directeur-bestuurder, 2021

Specificatie	Tot en met 31-8-2021	Vanaf 1-9-2021
Functie	Directeur-bestuurder a.i.	Directeur-bestuurder
Dienstbetrekking	Nee, gedetacheerd	Ja, tot en met 31-8-2025
Omvang	Deeltijd	Voltijd
Bezoldiging, waarvan	€ 140.000,00	€ 56.665,20
• Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	n.v.t.	€ 50.580,00
• Werkgeversbijdrage pensioen	n.v.t.	€ 6.085,20

8.4.2 Naleving Governancecode

De Goede Woning onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020 en leeft deze na. We laten zien waar we voor staan en waar we op aanspreekbaar zijn. Deze code geldt voor het bestuur en toezicht, maar ook voor medewerkers van de corporatie. Iedereen levert een bijdrage aan het gewenste gedrag en de organisatiecultuur. In de jaarlijkse Governanceagenda zijn de onderdelen vanuit de code vertaald naar activiteiten, zodat kan worden getoetst of we hieraan voldoen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De Governanceagenda wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

In 2021 is principe 5⁷ tweemaal aan de orde geweest met als thema risicomanagement en de visie op opdrachtgeverschap en aanbesteden. Verder zijn in het kader van principe 1⁸ de geactualiseerde Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling uitgebreid besproken en goedgekeurd. Tot slot is de visie op besturen en toezicht houden besproken vanuit hetzelfde principe. Deze visie wordt in 2022 geactualiseerd.

8.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) kijkt terug op een uitdagend en intensief jaar. Wederom een jaar van veranderingen in het werken door corona, van kantoor naar (tijdelijk) thuiswerken en veel digitaal vergaderen. Dit gecombineerd met het werken met een nieuw computersysteem voor de gehele organisatie. De OR is blij met de benoeming per 1 september 2021 van onze interim directeur-bestuurder de heer Rob van Beek tot vaste directeur-bestuurder. Het organisatie ontwikkeltraject dat is ingezet kon hierdoor zonder vertraging worden doorgezet.

De OR heeft het eerste half jaar veel werk verzet in het doornemen, adviseren en instemmen van nieuwe en geactualiseerde bestaande personeelsregelingen. Daarnaast is de OR nauw betrokken geweest bij het organisatieplan waarin de gewenste aanpassingen in de periode tot en met 2025 zijn vastgelegd. De OR heeft hierop een positief advies gegeven.

De OR voerde zeven keer overleg met de directeur-bestuurder en de medewerker HRM. 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. De OR is geïnformeerd over diverse thema's zoals het jaarverslag, het jaarplan en de begroting, personele ontwikkelingen, duurzaamheid, personeelsregelingen, organisatieontwikkelingen, ICT-veranderingen en werken tijdens de coronaperiode. Het overleg met de aanvulling met twee leden van de Raad van Commissarissen is dit jaar niet doorgegaan. Wel heeft de OR-kennis gemaakt met twee nieuwe leden van de RvC. Ook is

⁷ Principe 5: Besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

⁸ Principe 1: Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop. Dit principe gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

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

Naast de bovengenoemde organisatieontwikkeling en personeelsregelingen bracht de OR advies uit op de profielschets en het voorgenomen besluit voor de nieuwe directeur-bestuurder, de functie strategisch adviseur Organisatie en communicatie, het ICT-platform en het coronaprotocol. De OR stemde in met de externe vertrouwenspersonen, het toepassen van de regeling tijdelijke versoepeling RVU-regeling, de selectie van het adviesbureau voor het RI&E-onderzoek en verplichte verlofdagen 2022.

Naast advies en instemming is de OR betrokken geweest bij het medewerkerbetrokkenheids-onderzoek. Ook namen twee OR-leden deel aan de expeditie/routekaart van de organisatie en nam één OR-lid deel in de aan de stuurgroep voor het digitaliseringstraject.

Binnen de OR zijn diverse veranderingen geweest. De OR is in 2021 niet compleet bezet. Drie leden zijn gestopt. Voor de ontstane vacatures zijn in december 2020 en maart 2021 verkiezingen uitgeschreven. Voor beide verkiezingen heeft zich één kandidaat aangemeld. Beiden zijn inmiddels lid van de OR.

De OR heeft dit jaar drie keer een OR-nieuwsbulletin uitgebracht en gaat onderzoeken hoe met het nieuwe ICT-platform de communicatie met haar achterban het beste kan plaatsvinden. De OR heeft zich aangemeld bij de OR-groep van Samenwerk@corporatie en gaat zich hierin verder verdiepen.

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 2020-2024 "Samen Buurten" en ons geactualiseerde Portefeuilleplan 2020-2035. De ambities die we hierin hebben opgenomen passen binnen onze financiële kaders.

9.1 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.

Financiële kaders

DGW hanteert in de financiële sturing signaalwaarden die hoger liggen dan de normen die de externe toezichthouder Aw en het borgingsinstituut WSW hanteren. De gedachte achter deze (risico)buffers/vluchtstrook is het hebben van een veiligheidsmarge, zodat de financiële impact van een risico opgevangen kan worden zonder dat (direct) bijsturing nodig is en het realiseren van de doelstellingen van de organisatie direct in gevaar zouden komen. Onderstaande tabel vat ons financiële kader samen. Voor onze niet-DAEB activiteiten hanteren wij geen eigen interne normen / signaalwaarden. De niet-DAEB resultaten monitoren wij aan de externe normen van de Aw.

Tabel 22: Beoordelingskader versus realisatie

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Norm / signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Continuïteitsratio's				
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,4	≥ 1,70	3,14	2,79
Loan to Value (LTV)	≤ 85%	≤ 75%	32,8%	38,1%
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 20%	58,6%	56,6%
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 65%	23,0%	28,7%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 65%	25,0%	28,3%

De ICR valt in 2021 hoger uit dan in 2020. Onze operationele kasstroom is ten opzichte van 2020 met € 1,0 miljoen gedaald, vooral vanwege hogere onderhoudsuitgaven, bedrijfsuitgaven en vennootschapsbelasting. Onze rentelasten zijn echter met € 1,7 miljoen gedaald ten opzichte van 2020, waardoor dit per saldo een positief effect heeft gehad op de ontwikkeling van de ICR. Door een stijging van de beleidswaarde is de realisatie van de kengetallen LTV en solvabiliteit verbeterd ten opzichte van 2020. Voor de LTV geldt dat de afname van nominale waarde van de leningportefeuille ten opzichte van 2020 ook een gunstig effect heeft op de ontwikkeling van dit kengetal. Het agio dat is ontstaan door de leningruil met Vestia blijft hierbij buiten beschouwing. De dekkingsratio is verbeterd ten opzichte van 2020, doordat de marktwaarde van de leningen is gedaald en de marktwaarde van ons vastgoed is gestegen. De marktwaarde van de leningen is gedaald doordat de omvang van de

leningportefeuille is gedaald en doordat de rentetarieven zijn opgelopen ten opzichte van 2020. In de bepaling van de onderpandratio wordt alleen de marktwaarde van het vastgoed dat in onderpand is gegeven bij het WSW meegenomen. In 2021 hebben wij een nieuwe volmacht afgegeven aan het WSW, waarbij alleen ons DAEB vastgoed in onderpand is gegeven. Hierdoor ligt de realisatie hoger dan de dekkingsratio.

9.2 Financiële prestaties

Ons financieel beleid baseren we op het duurzaam financieel 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. 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 en verduurzaming bij voorkeur vanuit de lopende exploitatie wordt gefinancierd, omdat dit niet of nauwelijks financieel rendement oplevert. We bewaken onze financiële prestaties door te sturen op resultaat; vermogen, rendement en financiering.

9.2.1 Resultaat

(Operationeel) resultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2021 af met een positief resultaat na belasting van € 129,0 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed met € 145,3 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 2021 komt het resultaat uit verhuuractiviteiten uit op € 11,6 miljoen positief. In 2020 bedroeg dit € 13,8 miljoen positief. De winst- en verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. 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 2021	Begroting 2021	Vershil realisatie 2021 – begroting 2021	Realisatie 2020	Vershil realisatie 2021 – realisatie 2020
Huren en opbrengsten servicecontracten	59.133	59.480	-347	58.061	1.072
Overige bedrijfsopbrengsten	552	259	293	211	341
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	59.685	59.739	-54	58.272	1.413
Personeelskosten	4.793	4.985	-192	4.842	-49
Onderhoudslasten	15.912	17.444	-1.532	15.301	611
Leefbaarheid	254	411	-157	337	-83
Lasten servicecontracten	3.319	2.701	618	2.926	393
Overige bedrijfslasten	11.784	8.014	3.770	7.474	4.310
Heffingen	6.128	7.291	-1.163	6.695	-567
Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen	42.190	40.846	1.344	37.575	4.615
Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten	17.495	18.893	-1.398	20.697	-3.202
Financiële baten en lasten	-5.919	-5.884	-35	-6.870	951
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	11.576	13.009	-1.433	13.827	-2.251

Operationeel resultaat ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten van € 11,6 miljoen komt € 1,4 miljoen lager uit dan we hadden begroot. Dat wordt met name veroorzaakt door de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia en de heffing obligo van het WSW (€ 4,3 miljoen), die verantwoord is onder de overige bedrijfslasten. Daarnaast zijn de lasten servicekosten € 0,6 miljoen hoger dan begroot. Een positief effect op het resultaat hebben de lagere uitgaven onderhoud (€ 1,5 miljoen) en minder kosten personeel, leefbaarheid, overige bedrijfslasten, heffingen en rente (€ 2,0 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 € 0,6 miljoen.

De lagere onderhoudskosten (€ 1,5 miljoen) worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door onderuitputtingen met betrekking tot planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Er zijn twee belangrijke factoren geweest, waardoor we niet alle geplande planmatig onderhoudswerkzaamheden in 2021 konden uitvoeren. Ten eerste was er door corona ook bij onze onderhoudspartijen meer ziekte en/of mensen die in quarantaine moesten. Daarnaast was er zeker in het laatste kwartaal sprake van forse vertragingen als gevolg van problemen met het leveren van materialen. De kosten voor mutatieonderhoud in 2021 zijn binnen de begroting gebleven, doordat het aantal mutaties lager was dan verwacht bij de begroting.

De vitaliteitsagenda's van de gemeente hebben in 2021 nog niet geleid tot concrete projecten. Mede hierdoor vonden in 2021 minder leefbaarheidsactiviteiten plaats dan in het jaarplan was voorzien. Voornamelijk hierdoor zijn de uitgaven aan leefbaarheid € 0,2 miljoen lager dan begroot.

De hogere lasten dan begroot van servicecontracten (€ 0,6 miljoen) worden voornamelijk veroorzaakt door hogere uitgaven dan begroot aan tuinonderhoud, schoonmaakkosten, en beheer van collectieve warmte-installaties.

De belangrijkste oorzaak van de overschrijding van de overige bedrijfslasten zijn de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia en de heffingen van WSW van in totaal € 4,3 miljoen. Daarnaast zorgden vacatures en langdurig zieken voor extra uitgaven voor inhuur van uitzendkrachten en werving van personeel ten opzichte van de begroting (€ 0,6 miljoen). Diverse veranderingen van de ICT-organisatie hebben geleid tot extra uitgaven van € 0,2 miljoen. Naast de genoemde overschrijdingen zijn op veel activiteiten minder uitgaven (€ 1,2 miljoen) gedaan dan begroot. Dit betreft onder andere € 0,2 miljoen minder uitgaven overige personeelskosten, € 0,1

miljoen lagere huisvestingskosten, € 0,3 miljoen lagere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren, € 0,2 miljoen lagere OZB-heffing en zuiveringslasten en een hoger exploitatieresultaat BWSA van € 0,2 miljoen.

Het niet innen van saneringsheffing (€ 0,6 miljoen) en een lagere verhuurderheffing (€ 0,6 miljoen) zijn de oorzaken van de lagere uitgaven aan heffingen dan begroot.

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 marktwaaarde 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 2020.

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

Omschrijving	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil realisatie 2021 - begroting 2021	Realisatie 2020	Vershil realisatie 2021 - realisatie 2020
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	11.576	13.009	-1.433	13.827	-2.251
Resultaat verkoop	853	431	422	472	381
Fiscale aspecten en resultaat deelnemingen	-6.910	-3.905	-3.005	-1.158	-5.752
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	123.448	-7.349	130.797	56.080	67.368
Resultaat na belastingen	128.967	2.186	126.781	69.221	59.746

Resultaat na belasting ten opzichte van de begroting

Het resultaat na belasting bedraagt € 129,0 miljoen. Dit is € 126,8 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 marktwaaarde is opgenomen in de jaarrekening.

Het resultaat verkoop komt € 0,4 miljoen hoger uit dan begroot. We verkochten één woning meer dan begroot, maar het resultaat per verkochte woning is gunstiger, vooral als gevolg van een hogere verkoopopbrengst dan begroot door de krapte op de woningmarkt.

Het negatieve fiscale resultaat bestaat uit de acute last over 2021 van € 2,0 miljoen en de afname van de latente belastingvordering van € 4,9 miljoen en komt voor 2021 uit op € 6,9 miljoen. In de begroting is rekening gehouden met een fiscale last van € 3,9 miljoen. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door de mutatie op de latente belastingvordering. Het saldo te verrekenen compensabele verliezen ultimo 2020 is € 6,0 miljoen hoger dan verwacht in de begroting 2021. Hierdoor is de afname van de latente belastingvordering € 2,9 miljoen hoger dan in de begroting 2021.

Resultaat voor belasting ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat voor 2021 ligt € 2,2 miljoen lager dan voorgaand boekjaar (€ 13,8 miljoen). Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2021 en 2020 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.

Ondanks de door overheid opgelegde eenmalige huurverlaging en huurbevriezing zijn de bedrijfsopbrengsten met € 1,4 miljoen gestegen. De in 2020 doorgevoerde reguliere huurverhoging (1 oktober 2020) is met name de oorzaak van de gestegen huuropbrengst in 2021 ten opzichte van 2020. Andere oorzaken zijn huurharmonisatie bij mutatie, lagere huurderiving, oplevering van nieuwbouw, daarnaast een eenmalige ontvangst uit een tussentijds opgezegd huurcontract (€ 0,3 miljoen) en stijging van de opbrengsten servicekosten (€ 0,2 miljoen). De personeelskosten zijn licht gedaald door de openstaande vacatures gedurende 2021. De gestegen onderhoudskosten (€ 0,6 miljoen) betreffen planmatig en mutatie onderhoud. Als gevolg van het coronavirus en vacatures

liepen werkzaamheden van planmatig onderhoud in de woning vertraging op. Lagere uitgaven aan leefbaarheid (€ 0,1 miljoen) zijn een gevolg van minder activiteiten door belemmeringen van het coronavirus en minder uitgaven aan juridische kosten (minder signaleringen, proceswijziging en meer juridische kennis intern). De hogere lasten servicecontracten (€ 0,4 miljoen) worden voornamelijk veroorzaakt door hogere uitgaven tuinonderhoud, schoonmaakkosten en beheer van collectieve warmte-installaties. De stijging van de overige bedrijfslasten (€ 4,3 miljoen) is onder meer het gevolg van de eenmalige heffingen Vestia en WSW van in totaal € 4,3 miljoen en een stijging van de inhuur van uitzendkrachten (€ 0,6 miljoen) om activiteiten bij vacatures en langdurig zieken doorgang te kunnen laten vinden. Naast genoemde stijgende uitgaven zijn er diverse activiteiten geweest waarvoor minder uitgaven (€ 0,6 miljoen) dan in 2020 zijn gedaan. Dit betreft onder andere € 0,1 miljoen minder uitgaven overige personeelskosten, € 0,3 miljoen lagere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren en € 0,2 miljoen hoger exploitatieresultaat BWSA.

De lagere heffingen (€ 0,6 miljoen) worden veroorzaakt door de daling van verhuurderheffing in 2021 als gevolg het tarief en gedeeltelijk vrijstelling voor nieuwbouw activiteit. De lagere financiële lasten (€ 1,0 miljoen) worden veroorzaakt door de lagere rentepercentages die bij (her)financieringen zijn overeengekomen.

Resultaat na belasting ten opzichte van voorgaand boekjaar

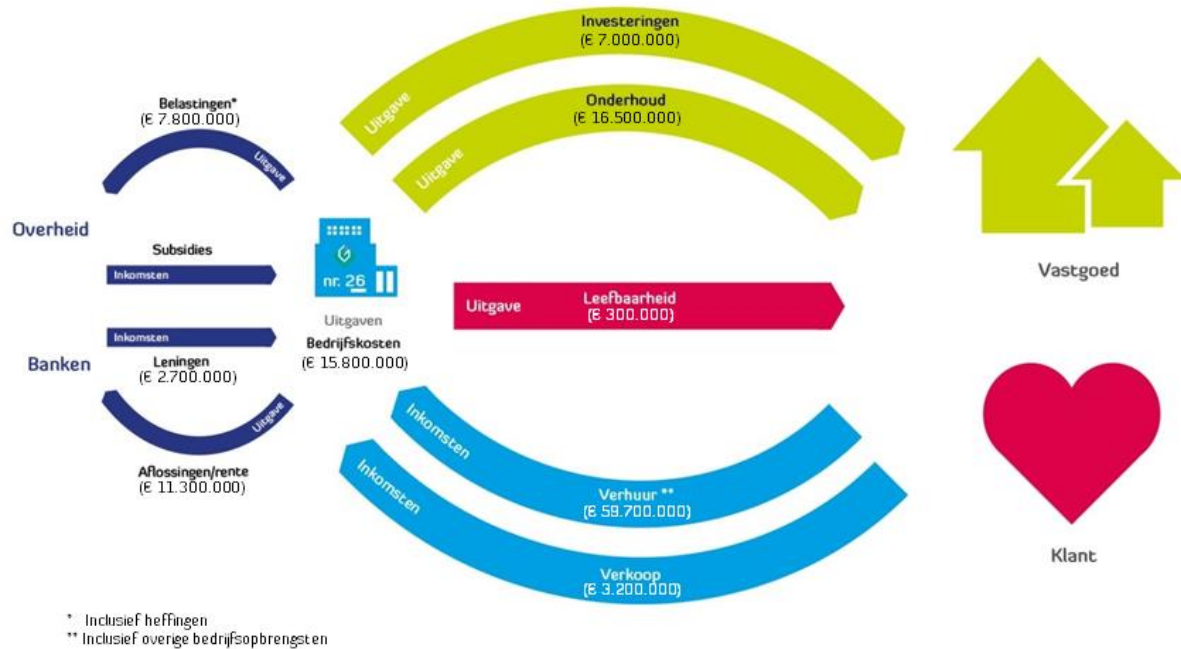
De stijging van de niet gerealiseerde waardeveranderingen (€ 67,4 miljoen) ten opzichte van 2020 wordt verklaard door een forse stijging van de marktwaarde in 2021 ten opzichte van 2020. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarde als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze stijging van de leegwaarde vertaalt zich door in de marktwaarde van ons vastgoed. De stijging wordt gedempt door de onrendabele verliezen op investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw (€ 21,5 miljoen) die voortkomen uit ons investeringsprogramma.

De toename van het resultaat verkoop (€ 0,4 miljoen) is te verklaren door een toename van het aantal verkochte woningen (twee), afname verkochte standplaatsen (een) en een toename van de gemiddelde verkoopopbrengst per woning (€ 28.000) als gevolg van de krapte op de woningmarkt.

De stijging in de fiscale last wordt veroorzaakt door de acute last in 2021 van € 2,0 miljoen en door de wijziging op de mutatie van de latente belastingvordering van € 3,8 miljoen. In 2021 zijn alle compensabele verliezen uit het verleden gecompenseerd en resteert een belastbaar bedrag van € 8,2 miljoen. De afname van de latente belastingvordering is hoger dan in 2020. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat ultimo 2021 geen compensabele verliezen meer aanwezig zijn.

Kasstromen

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



De stand van de liquide middelen per 31 december 2021 is € 11,6 miljoen (31 december 2020: € 4,7 miljoen). Het verschil (€ 6,9 miljoen) is het gevolg van:

- Saldo operationele kasstroom: + € 13,0 miljoen (2020: + € 14,0 miljoen);
- Saldo investeringskasstroom: - € 3,6 miljoen (2020: - € 11,2 miljoen);
- Saldo financieringskasstroom: - € 2,5 miljoen (2020: + € 0,9 miljoen);
- Saldo opgenomen krediet bij de BNG: € nihil (2020: - € 2,6 miljoen).

De operationele kasstroom laat een daling zien van € 1,0 miljoen ten opzichte van 2020. Dit komt grotendeels door een stijging van de onderhoudsuitgaven (€ 1,3 miljoen) en bedrijfsuitgaven (€ 1,4 miljoen). Ook de vennootschapsbelasting steeg met € 1,5 miljoen. Daar staat een stijging van huurinkomsten en vergoedingen met € 1,2 miljoen en een daling van de betaalde interest met € 1,7 miljoen tegenover. Ook de verhuurderheffing daalde met € 0,6 miljoen. De overige posten stegen met bijna € 0,3 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 2021 investeerden we € 7,6 miljoen minder dan in 2020. De investeringen nieuwbouw daalden met ruim € 2,6 miljoen. Ook de investeringen in verbetering van woningen daalde met € 3,5 miljoen. De overige (des)investeringen zijn per saldo € 1,5 miljoen lager dan vorig jaar. Dit betreft onder andere de aankoop en verkoop van woningen en investeringen in ICT en ons bedrijfspand.

De financieringskasstroom is met € 3,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. Er is € 42,3 miljoen minder aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken, maar ook € 38,9 miljoen minder afgelost op geborgde leningen dan in 2020.

9.2.2 Vermogen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. 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 € 143 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 1,2 miljard. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 13%.

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 2020, als gevolg van de huurbefrozing en verplichte huurverlaging in 2021 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.

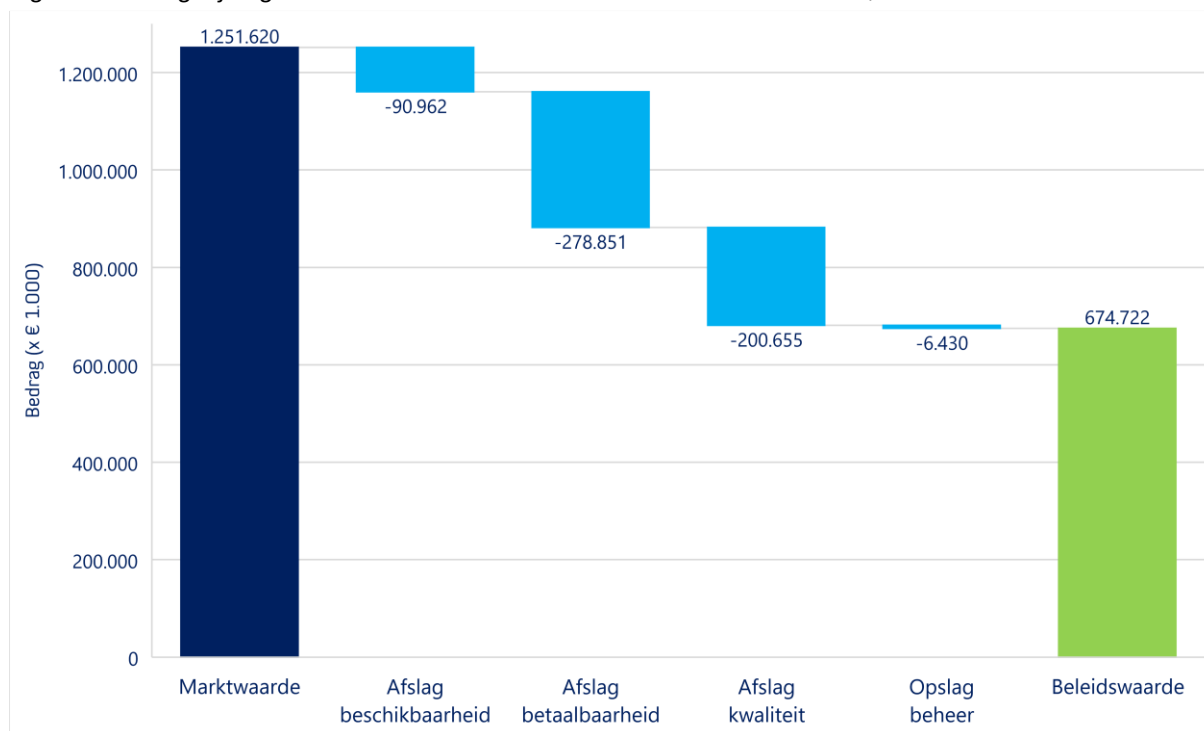
Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (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 DCF⁹-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.

⁹ 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 2021



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 voorgenoemde 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 2021 en in overeenstemming met de voor 2021 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 2021 is in totaal € 585 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (2020: € 446 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 markthuurlen 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 markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 74% (2020: 72%) van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 40% (2020: 38%) van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 25: Beleidswaarde 31-12-2021 (x € 1.000)

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	1.152.215	99.405	1.251.620
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-76.710	-14.252	-90.962
Betaalbaarheid (huren)	-270.379	-8.472	-278.851
Kwaliteit (onderhoud)	-190.639	-10.016	-200.655
Beheer (beheerkosten)	-7.481	1.051	-6.430
Subtotaal afslagen	-545.209	-31.689	-576.898
Beleidswaarde	607.006	67.716	674.722

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel 26: 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 (doorexpluiten)	-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

De beleidswaarde is in 2021 gestegen met bijna € 87 miljoen ten opzichte van 2020. 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 € 71 miljoen. Door wijzigingen in de voorgeschreven tariefstelling van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met circa € 66 miljoen. Als gevolg van een hogere ontwikkeling van de WOZ-waarde, die zich vertaalt in een hogere

verhuurderheffing, daalt de beleidswaarde met ruim € 11 miljoen. Aanpassing van overige macro economische parameters hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde met ruim € 11 miljoen. Mutaties in de voorraad van de vastgoedportefeuille zijn verantwoordelijk voor een stijging van de beleidswaarde met circa € 2 miljoen. Wijzigingen in de objectgegevens hebben geleid tot een daling van de beleidswaarde met € 4 miljoen. De aanpassingen in het beleid ten aanzien van de streefhuur (+ € 21 miljoen), onderhoud (- € 58 miljoen) en beheer (- € 11 miljoen) hebben geleid tot een daling van de beleidswaarde met circa € 48 miljoen.

9.2.3 Financiering

Financiering en risicospreiding

Eind 2021 hebben wij een leningenportefeuille van € 221,5 miljoen. Deze bestaat uit aangetrokken leningen ter waarde van € 225,5 miljoen minus € 4 miljoen teruggestort op de roll-overlening. 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 2021 losten we in totaal € 5,2 miljoen aan leningen af, € 2,5 miljoen fix-leningen en € 2,7 miljoen annuïtaire leningen. We sloten een nieuwe (Vestia) lening af van bijna € 2,7 miljoen. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille bedroeg eind 2021 15,1 jaar (2020: 15,4 jaar). De gemiddelde rentevoet ultimo 2021 was onveranderd ten opzichte van 2020 namelijk 2,67%.

Onze leningenportefeuille wordt gekenmerkt door de relatief korte gemiddelde looptijd ten opzichte van andere corporaties en grote herfinancieringsopgave voor 2022 van 25,3 miljoen.

Vestia lening

We hebben besloten om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Onze bijdrage bestaat uit het aantrekken van een door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde geldlening lening ad € 2,7 miljoen tegen een rente van 0,535% en deze vervolgens te ruilen voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage van 4,86%. De extra rentelasten van de ruil lening komen voor ons neer op circa € 130.000 per jaar.

WSW strategisch programma

Volmacht

We hebben er voor gekozen om een nieuwe volmacht af te geven aan het WSW. Het voordeel hiervan is, dat het niet-DAEB bezit uit de huidige volmacht onttrokken is. Dit kan in een later stadium dienen als zekerheid voor een eventuele niet-DAEB financiering. De omvang van de volmacht staat gelijk aan minimaal 200% van de verwachte omvang van de leningportefeuille per einde jaar en wordt met ingang van 2022 jaarlijks door het WSW getoetst. Aanvullend is in de volmacht 20% voor rente en kosten gereserveerd. De hoogte van de volmacht komt uit op € 720 miljoen.

Obligolening

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie, waarbij roll-over leningen met variabele hoofdsom voor 75% worden meegenomen. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Wij hebben onze lening ad. € 5,9 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank.

Addendum

Per 1 augustus 2021 is de standaard leningdocumentatie van WSW-geborgde leningen aangepast. Met deze wijziging wordt het WSW als schuldeiser aangemerkt voor de toekomstige rente- en

aflossingsverplichtingen (regresvordering). Hierdoor kan het WSW in geval van discontinuïteit alle gevestigde zekerheden uitwinnen.

Voor ons geldt een inspanningsplicht, die eruit bestaat dat de andere partijen verzocht worden akkoord te gaan met het addendum. Het proces ter ondertekening van dit addendum zal begin 2022 worden afgerond.

Achtervang Gemeente Apeldoorn

De nieuwe, generieke, achtervangovereenkomst is per 1 augustus 2021 ingegaan voor leningen die vanaf die datum zijn afgesloten. De achtervang van deze leningen wordt bepaald op basis van de nieuwe systematiek, namelijk naar rato van de marktwaarde van het DAEB bezit. Voor ons heeft deze nieuwe achtervangovereenkomst weinig impact; de enige achtervanggemeente betreft Apeldoorn en zij heeft de overeenkomst met WSW inmiddels getekend.

9.3 Fiscaliteiten

Fiscale risicobeheersing/Horizontaal toezicht

De afgelopen jaren zetten we al diverse stappen om de fiscale beheersing naar een hoger niveau te brengen. Processen zijn aangescherpt, diverse afstemmingen hebben plaatsgevonden met de Belastingdienst en verbeteracties zijn doorgevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat we over een hoge mate van risicobewustzijn beschikken.

Gelet op onze wens om een nieuw horizontaal toezichtconvenant te sluiten en de vereisten die hiervoor gelden, is overkoepelend gewerkt aan een fiscale risicomatrix. Hierin zijn onder andere de belangrijkste fiscale risico's met bijbehorende beheers- en monitoringsmaatregelen vastgelegd voor de vennootschapsbelasting, omzetbelasting en loonheffingen.

Taxplanning VPB

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 zijn ingediend bij de belastingdienst. De Belastingdienst heeft de aanslagen tot en met 2019 definitief opgelegd conform de ingediende aangiften. Over 2020 is nog geen definitieve aanslag opgelegd.

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.

9.4 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.

9.4.1 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 risicomanager en heeft vanuit haar rol de mogelijkheid om rechtstreeks afstemming te zoeken met de RvC, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder.

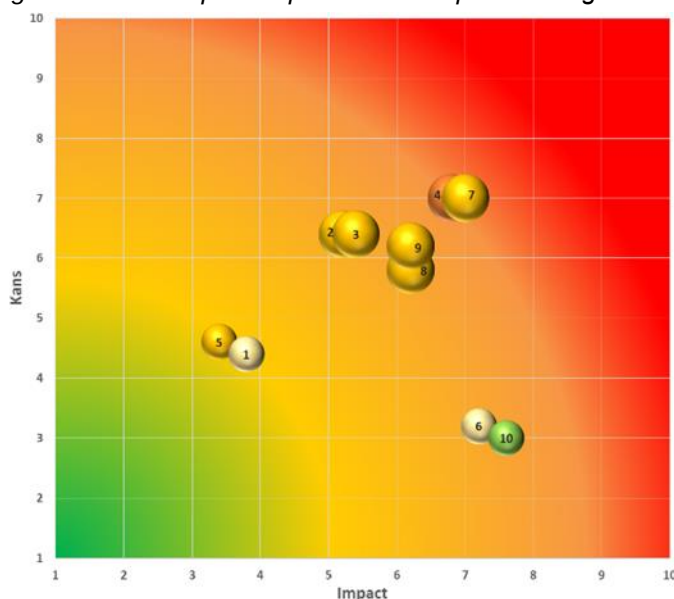
9.4.2 Strategische risico's

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 hebben we in 2021 opnieuw de grootste risico's bepaald die het realiseren van onze (strategische) doelstellingen in de weg kunnen staan. Uit deze analyse is een top 10 van strategische risico's gehaald:

1. Aansluiting aanbod bij vraag (betaalbaarheid);
2. Aansluiting aanbod bij vraag (beschikbaarheid);
3. Realisatie duurzaamheidsopgave;
4. Politieke onvoorspelbaarheid;
5. Realisatie kwaliteitsverbeteringen bezit;
6. Veiligheids- en klimaatgerelateerde calamiteiten;
7. Toenemend aandeel kwetsbare huurders en afnemende differentiatie in buurten;
8. Organisatie- en personeelsrisico;
9. Kwaliteit data en stuurinformatie;
10. Renterisico.

Deze risico's hebben we ingeschat op kans, impact en beheersing, hetgeen het volgende plaatje oplevert:

Figuur 6: Kans op en impact van de top 10 strategische risico's



We hebben voor alle risico's beheersmaatregelen beschreven, en uitgevoerd, waardoor het restrisico acceptabel is.

Het risico met de grootste impact is het renterisico. Een van de belangrijkste maatregelen die we hebben getroffen om dit risico te mitigeren is nieuwe leningen goed te verdelen in looptijd, zodat we tot een optimaal complex van leningen komen, waarbij we het renterisico spreiden.

Ook het risico klimaat en veiligheid heeft een grote impact. De kans hierop is laag, en niet geheel beïnvloedbaar. We hebben projecten en acties om onze woningen veiliger te maken, zoals de rookmelders die we geplaatst hebben. Daarbij hebben we op het gebied van klimaat gekeken naar warmte in woningen/clusters, waarbij maatregelen getroffen zijn om de hitte te beperken.

Als mitigerende maatregelen op het risico van de kwetsbare huurders en te weinig differentiatie in de wijk is, onder regie van de gemeente Apeldoorn, een start gemaakt met de uitvoering van de Vitaliteitsagenda.

Een slecht beheersbaar risico is de politieke onvoorspelbaarheid. In 2021 was er bijvoorbeeld de huurbevriezing. Door het uitvoeren van een scenario analyse en een stresstest is beoordeeld wat er gebeurt als de risico's (zoals externe stijging van prijzen) zich voordoen. Uit deze stresstest is gekomen dat we voldoende krachtig en wendbaar zijn om deze risico's nu op te vangen.

De ingevoerde maatregelen hebben ertoe geleid dat de organisatie een beperkt risico loopt om de ondernemingsdoelstellingen in gevaar te brengen.

9.4.3 Actuele risico's

Frauderisico

Het risico op fraude wordt steeds actueler. Wij hebben een frauderisicobeleid en een responseplan waarin staat hoe we als organisatie omgaan met fraude. Naast de harde control kant, zit hier vooral ook aandacht op de gedragkant. De update van het beleid is gestart en wordt begin 2022 afgerond. Fraude is een onderdeel van integriteit. We hebben afgelopen jaar onze integriteitscode opnieuw vastgesteld en laten ondertekenen door de medewerkers.

Ook op het gebied van cybersecurity hebben we flinke stappen gemaakt in de verbetering door het uitrollen van ons nieuwe platform.

9.5 Overige verwachtingen en ontwikkelingen

Oorlogssituatie Oekraïne

We verwachten dat de gevolgen van het oorlogsgeweld in Oekraïne invloed zal hebben op onze bedrijfsvoering. Wat de exacte gevolgen zijn van de oorlogssituatie in Oekraïne voor ons is onzeker. Een enorme vluchtelingenstroom richting andere landen heeft als gevolg dat ook Nederland rekening moet houden met een verdere toename van woningzoekenden op de korte, maar mogelijk ook op langere termijn. De woningmarkt komt hierdoor nog verder onder druk. Naast de druk op de woningmarkt komt ook de betaalbaarheid van huisvesting voor onze (potentiële) huurders verder onder druk als gevolg van stijgende energieprijzen en oplopende inflatie. Dit zou kunnen leiden tot een toename van betalingsachterstanden. Als gevolg van hogere energieprijzen stijgen ook de productiekosten van grondstoffen. De situatie in Oekraïne zorgt ook voor een verdere toename van de bouwkosten. Veel grondstoffen zoals klei, staal en aluminium komen uit Oekraïne en Rusland en zijn beperkt verkrijgbaar, mede als gevolg van sancties tegen aan Rusland gelieerde leveranciers. Dit zorgt voor een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Daarnaast heeft dit mogelijk een negatief effect op de haalbaarheid van onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Op dit moment is niet te overzien hoe lang de situatie zal voortduren en of er daarna herstel of blijvende krapte zal bestaan. Binnen de beheersing van projectrisico's bij investeringsbesluiten zal aanvullende aandacht worden geschonken aan de onzekerheden rondom de mogelijke verdere kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten. Mocht daartoe aanleiding zijn dan kan De Goede Woning actief sturen op investeringen door te temporiseren of uitstellen van projecten.

Impact coronavirus

Ook al zijn er momenteel geen coronamaatregelen meer, we bevinden ons nog altijd midden in de crisis door het coronavirus. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de rijksoverheid afgegeven richtlijnen en opgelegde maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren. We monitoren de mogelijke effecten van de crisis en stellen scenario-analyses op. Daarmee zijn we voorbereid als de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van wat we op dit moment inschatten en koppelen we daar ook te nemen maatregelen aan. Wij hebben het afgelopen boekjaar geen grote financiële hinder ondervonden van de gevolgen van de coronacrisis en verwachten dat deze blijvend weinig tot gering impact op onze kasstromen zal hebben. Wel zien we vertraging bij met name nieuwbouw- en renovatieactiviteiten. Dit zien we in het hele proces: van aanvraag tot start bouw tot oplevering. De onzekerheden die de coronapandemie met zich meebrengt, hebben impact op beschikbaarheid van materialen en personeel, prijsvorming, doorlooptijden vergunningen etc. Ook in 2022 zullen we de impact van de coronapandemie goed blijven monitoren, zodat zo goed als mogelijk kan worden geanticipeerd.

10 Kengetallen

Tabel 27: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2017	2018	2019	2020	2021
1. Zelfstandige wooneenheden	7.666	7.688	7.699	7.726	7.743
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	61	61
3. Onzelfstandig: woonwagens / standplaatsen	110	108	107	105	104
4. Intramurale zorg	155	155	157	157	158
5. Garages / parkeerplaatsen	711	711	711	709	696
6. Overige verhuureenheden	145	145	144	144	144
Totaal	8.848	8.868	8.879	8.902	8.906

Tabel 28: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2017	2018	2019	2020	2021
1. Aantal opgeleverd	64	0	0	20	18
2. Aantal teruggekocht	22	26	17	18	11
3. Aantal verkocht	-8	-3	-6	-9	-7
4. Aantal uit exploitatie i.v.m. toekomstige sloop	0	0	0	0	-2
5. Aantal gesimpleerd	0	0	0	0	0
6. Overig	-9	-3	-1	-4	-4

Tabel 29: Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2017	2018	2019	2020	2021
1. Goedkoop	937	843	899	835	1.008
2. Betaalbaar	5.180	5.315	5.331	5.506	5.800
3. Duur	1.374	1.298	1.209	1.117	713
4. Boven liberalisatiegrens	346	401	428	434	387
Totaal	7.837	7.857	7.867	7.892	7.908

Tabel 30: Verhuren van woningen

Verhuren van woningen	2017	2018	2019	2020	2021
1. Mutatiegraad (%)	9,5	8,0	8,1	7,9	7,2
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	6.602	6.701	6.821	6.925	7.040
3. Huurachterstand in % jaarhuur*	0,8	0,8	0,6	0,6	1,1
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	0,82	1,16	1,04	1,01	0,88

* t/m 2020 zittende huurders; vanaf 2021 zittende + vertrokken huurders. In 2020 was dit 1,11%

Tabel 31: Kosten van onderhoud van de woningen

Soort onderhoud	2017	2018	2019	2020	2021
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	2.038	3.932	7.601	6.541	6.341
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	404	566	888	819	791
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	903	1.267	1.288	1.161	1.248
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.307	1.833	2.175	1.980	2.039

Tabel 32: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2017	2018	2019	2020	2021
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	67,8%	71,9%	73,9%	75,5%	76,3%
2a. Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde*	38,8%				
2b. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde		53,9%	52,0%	56,6%	58,6%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	4,1%	3,9%	3,4%	2,7%	2,7%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	28.000	27.000	27.000	27.100	26.700
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	1.935	1.469	1.318	1.734	1.614
6. Bedrijfslasten per woning (€)	1.990	2.272	2.178	2.316	2.819

* vanaf marktwaarde conform waarderingshandboek

** op basis van directe methode

Tabel 33: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2017	2018	2019	2020	2021
1. Aantal fte (excl. detachering)	68,5	63,5	61,7	64,3	65,3
2. Aantal personeelsleden	76	70	70	73	73
3. Aantal woningen per fte	112,9	122,1	125,8	121,2	119,6

11 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

11.1 Inleiding

Voor De Goede Woning was 2021 het tweede jaar voor het ondernemingsplan 'Samen Buurten'. Een thema dat ook in 2021 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 aangepast aan 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.

In 2021 is de werving- en selectieprocedure doorlopen voor de werving van een vaste bestuurder. Bij de selectieprocedure waren de RvC, huurdersbelangenvereniging De Sleutel, de ondernemingsraad en een interne selectiecommissie betrokken. Na het doorlopen van twee gespreksrondes, waarin is gesproken met diverse kandidaten, is de procedure eind juni 2021 afgerond. Deze heeft geresulteerd in de benoeming van de interim-bestuurder Rob van Beek tot de vaste directeur-bestuurder per 1 september 2021. Hij is 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 aan deze rol.

In 2021 hebben we als RvC onze rol als toezichthouder, adviseur en werkgever vervuld. We zien dat de organisatie er goed voor staat, zowel in ontwikkeling als financieel. Ook zijn we waar mogelijk actief in het netwerk in de branche, onder andere via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Eind mei/begin juni heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd. Hiervoor is een gesprek gevoerd met zowel de voltallige raad als met de bestuurder. Vanuit dit gesprek is een aantal aanbevelingen gedaan die wij ons ter harte hebben genomen en actief hebben besproken tijdens onze zelfevaluatie en in het overleg met de bestuurder. In 2021 zijn twee nieuwe leden ingewerkt en na de zomer officieel benoemd in hun rollen binnen de RvC.

In de nu volgende paragrafen leggen we als RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2021 invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden. Er zijn belangrijke thema's de revue gepasseerd, zoals: onze bijdrage als corporatie aan het Vestia-dossier, de ontwikkeling van de energieprijzen en het effect op de huurders, de vitale wijken en duurzaamheid. Verder is er met de bestuurder uitgebreid stilgestaan bij de ontwikkeling van de organisatie en de bijbehorende expeditie en routekaart.

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. We onderschrijven deze code en leven deze geheel na. In de jaarlijkse Governanceagenda zijn de onderdelen vanuit de code vertaald naar activiteiten, zodat kan worden getoetst of we hier aan voldoen.

Om de vijf principes van de Governancecode levendig te houden is afgesproken regelmatig een principe te agenderen om gezamenlijk te doorgronden en te doorleven. In 2021 is principe 5 twee maal aan de orde geweest met als thema risicomanagement en de visie op opdrachtgeverschap en aanbesteden. Verder zijn in het kader van principe 1 de geactualiseerde Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling uitgebreid besproken en goedgekeurd. Tot slot is de visie op besturen en toezicht houden besproken vanuit ditzelfde principe. Deze visie wordt in 2022 geactualiseerd.

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.

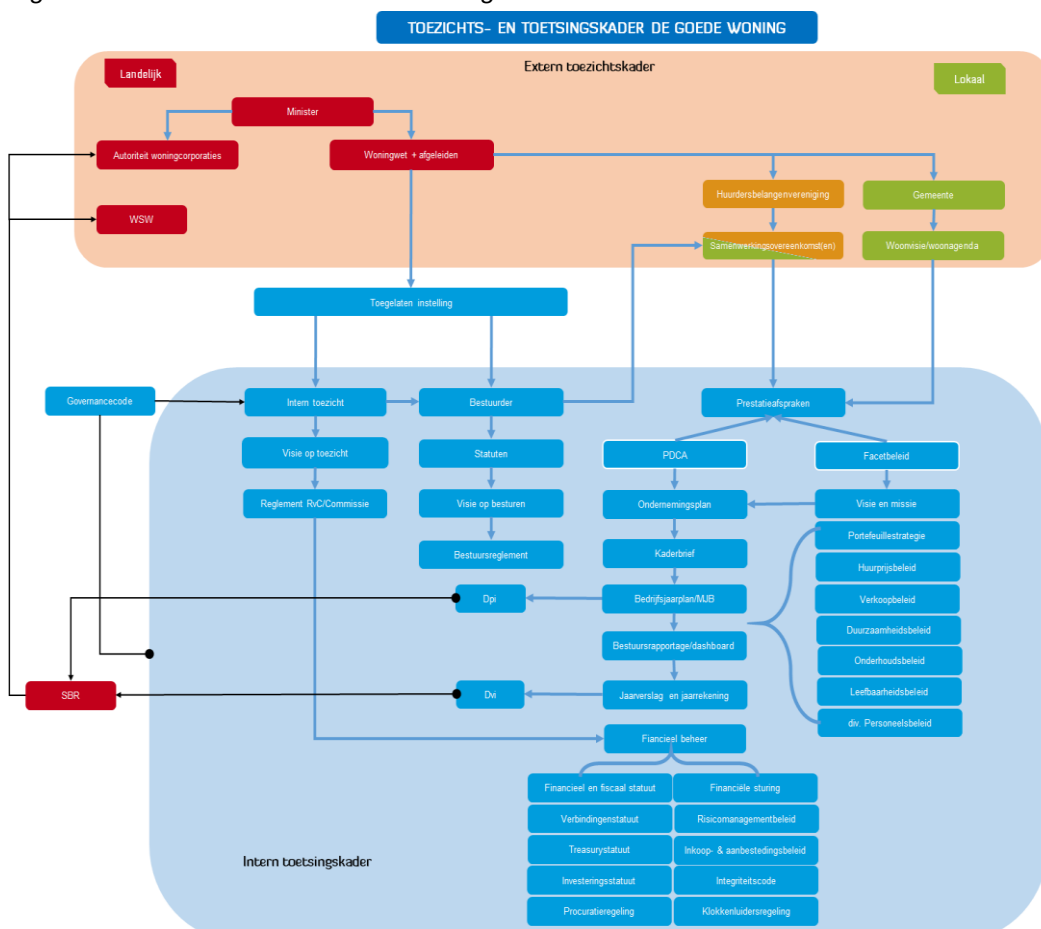
In het ondernemingsplan 2020 - 2024 staan de speerpunten opgenomen waarmee De Goede Woning de komende jaren haar verantwoordelijkheid en aandeel neemt in de volkshuisvesting in de stad Apeldoorn. Op bestuurlijk niveau is De Goede Woning bij diverse onderwerpen actief betrokken binnen de stad Apeldoorn, 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. Ook de RvC levert daarbij een bijdrage aan een open en integrale cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In 2021 zijn zowel de Integriteitscode als de Klokkenluidersregeling geactualiseerd en door de RvC goedgekeurd. De nieuwe documenten zijn gepubliceerd op de website. Daarnaast staat het thema integriteit een aantal maal per jaar op de agenda.

In het ondernemingsplan zijn de organisatiecompetenties opgenomen. Deze gelden vanzelfsprekend ook voor ons bestuur en de leden van de RvC.

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 7: 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. In het eerste tertiaal is daarnaast inzicht gegeven in het aantal ingediende klachten door middel van de rapportage van de KLAC (regionale klachtencommissie).

Eens per twee jaar organiseren de samenwerkende woningcorporaties in de stad een stakeholdersconferentie. Ook dan wordt verantwoording afgelegd. In 2021 heeft deze bijeenkomst door corona niet plaatsgevonden. 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.

Op 6 december heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de voorzitter en een huurdercommissaris en het dagelijks bestuur van de huurdersbelangenvereniging. Ook betrokken we de huurdersbelangenvereniging bij de werving en selectie van de vaste bestuurder en is indien nodig telefonisch contact geweest.

Er heeft in 2021 geen jaargesprek plaatsgevonden met de ondernemingsraad, onder andere vanwege corona. Wel is in een aantal gevallen telefonisch contact onderhouden met de OR en is fysiek overleg geweest over de werving en selectie van de vaste bestuurder. Op 3 februari 2022 heeft het eerstvolgende jaargesprek met de OR plaatsgevonden.

We hopen dat we elkaar in 2022 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.

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast zijn er functie specifieke profielen opgesteld.

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 2021 de vereiste PE¹⁰-opleidingspunten. In 2021 is één opleidingsbijeenkomst georganiseerd specifiek voor onze eigen RvC. Deze opleidingsbijeenkomst was gericht op het onderwerp treasury, ook in relatie tot bijvoorbeeld benchmarkgegevens.

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 de VTW gevolgd.

¹⁰ PE: permanente educatie

De honorering van de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld. De honorering van alle leden van de RvC voldoet aan de WNT2 en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. De honorering over 2021 is opgenomen in het overzicht van de commissarissen (paragraaf 11.7). Dit verslag is onderdeel van het totale jaarverslag over 2021 en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

Daarnaast heeft op 5 november de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder begeleiding van een bureau. Aan het eind van de bijeenkomst is de tijd genomen om een aantal aspecten te bespreken met de bestuurder en de bestuurssecretaris.

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.

Op 17 februari was een themabijeenkomst waar ook het managementteam aanwezig was. Voor het thema Scenario's Vastgoedsturing schoven ook de asset manager en twee financieel specialisten vanuit de organisatie aan. Verder is gesproken over de routekaart voor de organisatieontwikkeling en samenwerken.

Op 12 juli was een themasessie rondom risicomanagement. Onder begeleiding van de bestuurscontroller zijn de kans, impact en beheersing van verschillende risico's besproken. De input die tijdens de sessie is opgehaald wordt verwerkt in de risicokaarten en de uitkomsten worden meegenomen bij de scenario-analyse voor de begroting.

De nieuwjaarsbijeenkomst voor de organisatie en het bekendmaken van Rob van Beek als vaste bestuurder aan de organisatie vonden digitaal plaats.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging is goed. Er is eind 2021 een gesprek gevoerd met de voorzitter en de huurdercommissarissen en het dagelijks bestuur van De Sleutel. Helaas heeft de geplande themabijeenkomst in de tweede helft van 2021 niet plaatsgevonden vanwege de toen geldende coronamaatregelen.

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 onder leiding van de bestuurscontroller de strategische risico's in beeld gebracht. We voeren daarover het gesprek met het bestuur, managementteam en de RvC. Periodiek rapporteert de bestuurscontroller over de financiële en niet-financiële risico's die DGW loopt, de aard en omvang (kans en impact) van deze risico's en de genomen en mogelijk te nemen maatregelen ter beheersing van die risico's ten behoeve van het bestuur en de RvC. Deze rapportage is een integraal onderdeel van de tertiaalrapportage. Daarnaast wordt regulier in de auditcommissie de openstaande issues doorgesproken van thema's die naar voren komen vanuit bijvoorbeeld de managementletter van de accountant en interne audits.

In 2021 is de aanbesteding gedaan voor een nieuwe accountant omdat de termijn van de huidige accountant afloopt. Er is in dit proces een nieuwe accountant benoemd voor de periode van vier jaar. Tijdens het jaargesprek met de huidige accountant is afgesproken dat zij zorgdragen voor een warme overdracht aan de nieuwe accountant.

Ook is binnen de RvC stilgestaan bij een aantal samenwerkingsverbanden, onder andere de samenwerking binnen VSW, het Warmtenet Kerschoten en Skaeve Huse. En is ter voorbereiding op het inkoop- en aanbestedingsbeleid de visie op opdrachtgeverschap en aanbesteden besproken en goedgekeurd.

11.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC vergadert minimaal elke twee maanden en verder zo vaak als de RvC dat nodig acht. In 2021 heeft de RvC zeven reguliere vergaderingen gehad. 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 en/of stakeholderbijeenkomsten. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij de bewoners en bij de stakeholders. Hieronder een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die in de reguliere RvC-vergaderingen, die ook in 2021 voor een groot deel digitaal hebben plaatsgevonden, aan de orde zijn geweest.

In het kader van de jaarafsluiting hebben we als RvC:

- de managementletter 2020 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 het boekjaar 2021 opnieuw bekrachtigd;
- op basis van het gesprek over de jaarafsluiting decharge verleend aan de bestuurder over het gevoerde beleid in 2020.

Verder zijn de volgende, jaarlijks terugkerende, documenten besproken:

- de eerste en tweede tertiaalrapportage 2021;
- de kaderbrief voor de begroting van 2022;
- het Bod op de prestatieafspraken 2022-2023;
- het concept en de definitieve versie van de prestatieafspraken 2022-2023.

Periodiek spreken we met elkaar over de toetsingskaders. In 2021 zijn de volgende toetsingskaders geactualiseerd en goedgekeurd:

- Begroting en jaarplan 2022 en MJB 2022-2031;
- Investeringsstatuut;
- Klokkenluidersregeling;
- Integriteitscode.

In de RvC-vergaderingen 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;
- aanstelling van een nieuwe accountant per 2022;
- managementletter en accountantsverslag (eveneens in aanwezigheid van de accountant (inclusief bespreking van de jaarrekening/het jaarverslag 2020)).

Naast bovengenoemde onderwerpen hebben we o.a. 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;
- overzicht van actualiteiten binnen de sector (via een nieuwsbrief bij de ingekomen stukken);
- de activiteiten in de wervings- en selectieprocedure voor de vaste bestuurder;
- het jaarverslag van de klachtenadviescommissie (KLAC);
- diverse wettelijke informatie (onder andere vanuit Aedes, advocatenkantoor AKD, Rijksoverheid);
- brieven van het WSW (onder andere: actualisatie risicobeoordeling, volmacht DAEB-bezit, obligolening, aanpassen borgingsplafond, strategisch programma);
- brieven van de Aw (onder andere: rechtmatigheid verslagjaar, governanceinspectie);

- nieuwe volmacht WSW;
- leningruil Vestia;
- haalbaarheidsonderzoeken voor de locaties Pinksterbloem, Deventerstraat en de H-flats;
- Warmtenet Kerschoten;
- governanceagenda 2022.

Routekaart organisatie

In 2021 is tijdens de RvC-vergaderingen uitgebreid stilgestaan bij de routekaart voor de organisatie. De interim-bestuurder heeft de RvC-leden de eerste helft van 2021 meegenomen in onder andere de analyse van de intern gevoerde gesprekken, de strategische personeelsplanning (SPP) en het organisatieplan. De RvC herkent zich op hoofdlijnen in het beeld van de routekaart. Specifieke aandacht is gevraagd voor een aantal aanvullingen bij 'de basis op orde' en ook het van meet af aan voldoende aandacht geven aan de ontwikkeling van de softcontrols.

Geconstateerd is dat de routekaart geen 100% planbaar draaiboek is. Het is een expeditie die de organisatie samen aangaat. In dat perspectief heeft de RvC de (interim)bestuurder een basismandaat gegeven. De routekaart was in 2021 een vast agendapunt voor de RvC-vergaderingen. De RvC ontving een terugkoppeling van de genomen acties in de afgelopen periode en de te nemen acties de komende periode. Hierbij werd onderscheid gemaakt in:

- organisatieplan en afdelingsplannen
- expeditie De Goede Woning
- medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO)
- Samen Versnellen (ICT-traject)

RvC-commissies

We werkten in 2021 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 2022 starten we ook met een Volkshuisvestingscommissie.

Audit Commissie

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. Afgelopen jaar is bijzondere aandacht en tijd besteed aan het aanstellen van een nieuwe externe accountant. Vergaderingen worden goed voorbereid en er worden goede verslagen van gemaakt. Deze verslagen worden in de eerstvolgende RvC vergadering ter informatie aangeboden. Ook wordt vanuit de auditcommissie op bepaalde agendapunten advies uitgebracht aan de RvC. Het afgelopen jaar is de auditcommissie zes keer bijeengekomen.

Selectie- en Remuneratiecommissie

Dit jaar is er door de selectie- en remuneratiecommissie hard gewerkt aan de werving, selectie en benoeming van de vaste bestuurder. Ook is aandacht besteed aan de zelfevaluatie op 5 november 2021. Eind 2021 is de herbenoemingsprocedure opgestart voor mevrouw Pieters.

Volkshuisvestingscommissie

Deze commissie start in 2022 en heeft een meer beleidsmatige invulling. Deze commissie buigt zich over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke thema's, in het bijzonder onderwerpen die betrekking hebben op de kwaliteit, het beheer en de ontwikkeling van de woningvoorraad, met accent op het portefeuillebeleid, duurzaamheidsbeleid, huurbeleid, vitale buurten en huisvesting van doelgroepen.

11.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

De Goede Woning heeft haar governancestructuur 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.

In 2021 is het bestuur van de organisatie van 1 januari tot 1 september 2021 gevoerd door een interim-bestuurder. In maart 2021 is de selectie- en remuneratiecommissie, onder begeleiding van een daarvoor geselecteerd wervingsbureau en in samenspraak met de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie en het managementteam, gestart met de procedure voor de werving en selectie van een vaste bestuurder. Na het doorlopen van twee gespreksrondes waarin is gesproken met diverse kandidaten, is de procedure eind juni 2021 afgerond en heeft geresulteerd in de benoeming van de interim-bestuurder tot de vaste directeur-bestuurder per 1 september 2021.

Met de bestuurder zijn bij de vaste aanstelling doelstellingen overeengekomen die in 2022 voor het eerst worden besproken tijdens de remuneratie.

11.5 Verslag vanuit de 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.

In 2021 zijn één opleidingsbijeenkomst en twee themabijeenkomsten georganiseerd voor de RvC-leden, de bestuurder en het managementteam. Deze bijeenkomst zijn 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

Per 1 januari 2021 zijn twee nieuwe RvC-leden benoemd. 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. Het eerste halfjaar hebben de leden een inwerkperiode gevolgd.

Op 19 april 2021 is het rooster van aftreden vastgesteld en gepubliceerd op de website.

Tabel 34: Rooster van aftreden RvC

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. J.A. Gerritsen	29 maart 2016	29 maart 2024	Nee
Mw. E.G. Pieters	29 maart 2018	29 maart 2022	Ja
Dhr. P.C. Jaspers	1 juli 2019	1 juli 2023	Ja
Mw. A. Hartstra	1 januari 2021	1 januari 2025	Ja
Mw. M.M. Seip	1 januari 2021	1 januari 2025	Ja

Daarnaast zijn op 27 september afspraken gemaakt over een nieuwe taakverdeling. Mevrouw Pieters is per die datum benoemd tot vice-voorzitter van de RvC. Haar voorzittersrol in de selectie- en Remuneratiecommissie wordt overgenomen door mevrouw Hartstra. Ook zijn afspraken gemaakt over de invulling van een nieuwe commissie, de Volkshuisvestingscommissie, die vanaf 2022 van start gaat. De samenstelling van de functies en commissies ziet er per 27 september 2021 als volgt uit:

Tabel 35: Samenstelling van de functies en commissies van de RvC per 27-9-2021

Naam	Profiel	RvC	Audit Commissie	Remuneratie-commissie	Volkshuisvestings commissie (2022)
J.A. Gerritsen	Bestuurlijk	Voorzitter		Lid	
EG. Pieters	Juridisch, HBV	Lid/Vice voorzitter		Lid	Lid
P.C. Jaspers	Financieel	Lid	Voorzitter		
A. Hartstra	HRM	Lid		Voorzitter	
M.M. Seip	Vastgoed, HBV	Lid	Lid		Voorzitter

De herbenoemingsprocedure voor mevrouw Pieters is eind 2021 opgestart. Ter voorbereiding hierop zijn zowel het algemeen functieprofiel van de RvC als het functie specifieke (juridisch) profiel beoordeeld en beperkt geactualiseerd.

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.

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Wij evalueren jaarlijks en aan het einde van elke vergadering beoordelen we kort de kwaliteit van de vergadering, de onderlinge omgang etc. Op 5 november heeft de jaarlijkse zelfevaluatie plaatsgevonden. De actiepunten vanuit 2020 zijn besproken en er is gesproken over de focus en prioriteit van de RvC de komende periode. De bevindingen en voornemens zijn vastgelegd in een verslag.

11.7 Overzicht Raad van Commissarissen

Naam (geboortjaar)	Dhr. J.A. Gerritsen (1948)
Functie RvC	Voorzitter; Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
In functie sinds	29 maart 2016
Herbenoemd per	29 maart 2020
Aftredend per	29 maart 2024
Vergoeding 2021	€ 20.250
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	- VTW-ledenbijeenkomsten over: Veerkrachtige Wijken, Opgaven en Middelen, De Bestuurskamer en nieuwbouwinvesteringen, Gevolgen van de vergrijzing, Vestia ontwikkelingen; - Treasury en Financiële Performance (Thésor); - Aedes-benchmark
PE-punten in 2021	14

Naam (geboortejaar)	Mw. E.G. Pieters (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Vice voorzitter (vanaf 27 september 2021), Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie (tot 27 september 2021), lid Selectie- en Remuneratiecommissie (vanaf 27 september 2021), lid Volkshuisvestingscommissie (vanaf 2022)
Profiel	Juridische zaken
In functie sinds	29 maart 2018
Herbenoembaar per	29 maart 2022
Vergoeding 2021	€ 13.550
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	• Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier; • Lid RvC BYK Netherlands B.V. • Lid RvC Stichting Reggewoon
Relevante cursussen/seminars	• VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen (VTW) • RvC Netwerkbijeenkomst WoOn Twente (WoOn Twente) • Treasury en Financiële Performance (Thésor) • Workshop integriteit (Atrivé) • Opleidingsdag strategievorming en scenarioplanning (VTW Academie)
PE-punten in 2021	15

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 2021	€ 13.550
Relevante hoofdfunctie	Bestuurslid Bpf SPW (vanaf 9 juli 2021)
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim
Relevante cursussen/seminars	• Risicomanagement in de publieke sector (NBA) • Treasury en Financiële Performance (Thésor) • VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen (VTW)
PE-punten in 2021	10

Naam (geboortejaar)	Mw. M.M Seip (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie, voorzitter Volkshuisvestingscommissie (vanaf 2022)
Profiel	Vastgoed
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Vergoeding 2021	€ 13.550
Relevante hoofdfunctie	Concern-directeur / Loco-gemeentesecretaris bij de Gemeente Ede
Relevante nevenfuncties	• Lid Raad van Toezicht Zorgcollectief Midden-IJssel/Oost-Veluwe; Samenwerkingsverband kleine zorgorganisaties • Lid RvC Wooncorporatie ProWonen
Relevante cursussen/seminars	• Treasury en Financiële Performance (Thésor) • Opleiding Strategisch Leiderschap in het Publiek Domein, aan de NOB (Nederlands School Voor Openbaar Bestuur)
PE-punten in 2021	165

Naam (geboortejaar)	Mw. A. Hartstra (1971)
Functie RvC	Lid; lid Selectie- en Remuneratiecommissie (tot 27 september 2021), Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie (vanaf 27 september 2021)
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Vergoeding 2021	€ 13.550
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources en Marketing & Communicatie, Arkin, Amsterdam (tot 31 december 2021) Directeur Human Resources bij Alliade (vanaf 1 januari 2022)
Relevante nevenfuncties	• Lid 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)
Relevante cursussen/seminars	• Treasury en Financiële Performance, Thésor, • VTW Bijeenkomst Rapport Denktank en boekbespreking onder Commissarissen • Strategisch Partnerschap, NVTZ
PE-punten in 2021	5

11.8 Vergadering en overleg

Besluitenlijst RvC-vergadering 11 januari 2021

1. Bekrachten benoeming van mevrouw A. Hartstra tot commissaris van De Goede Woning voor de duur van vier jaar, met mogelijke herbenoeming voor nog een periode van vier jaar (bij positieve evaluatie), (met terugwerkende kracht) ingaande op 1 januari 2021.
2. Bekrachten benoeming van mevrouw M.M. Seip tot commissaris van De Goede Woning voor de duur van vier jaar, met mogelijke herbenoeming voor nog een periode van vier jaar (bij positieve evaluatie), (met terugwerkende kracht) ingaande op 1 januari 2021.
3. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 7 december 2020, V.20-051.
4. Goedkeuring Haalbaarheidsbesluit sloop en vervangende nieuwbouw project Pinksterbloem, N.20-088 en de investering van € 3.642.500,- incl. btw (prijsspeil 2020)
5. Goedkeuring Accountantskeuze.
6. Goedkeuring Jaarplan Bestuurscontroller en audit jaarplan 2021, N.20-086.

Besluitenlijst RvC-vergadering 29 maart 2021

1. Vaststellen van het verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 11 januari 2021, V.20-051
2. Vaststellen gespreksweergave Themabijeenkomst RvC/MT d.d. 17 februari 2021, V.21-008
3. De omvang saldo BNG-rekening komt bij de prolongatie tijdelijk door het maximum heen wat in het treasurystatuut staat. Dit betreft een aantal dagen in verband met aflossing van een lening. Het risico is beperkt, komt sporadisch voor. De RvC gaat akkoord met deze tijdelijke overschrijding.
4. De RvC stemt, met in achtname van de volgende aanpassingen, in met het voorstel zoals opgenomen in notitie N.21-029 met betrekking tot de Vestialeningen. De aanpassingen zijn als volgt:
 - De overwegingen vanuit de verklaring worden toegevoegd in het besluit.
 - In de verklaring wordt opgenomen dat wij, zoals vastgelegd binnen de kaders van ons Treasurystatuut, geen leningen overnemen waar derivaten aan gekoppeld zijn.
5. De Raad van Commissarissen gaat, in afwijking van wat in het investeringsstatuut is opgenomen, akkoord met communiceren met de huurders voor het te nemen haalbaarheidsbesluit over het onderzoek naar sloop/nieuwbouw voor de H-flats. Zo kan de organisatie ook de activiteiten opstarten met betrekking tot het sociaal plan.

Besluitenlijst RvC-vergadering 19 april 2021

1. Vaststelling verslag en actiepuntenlijst RvC d.d. 29 maart 2021, V.21-013.
2. Goedkeuring Kaderbrief 2022, N.21-025.
3. Goedkeuring Haalbaarheidsonderzoek Deventerstraat, N.21-016 en de investering van € 13.072.500,- incl. btw (prijsspeil 2020).
4. Vaststelling Rooster van aftreden RvC-leden N.21-039.

Besluitenlijst RvC-vergadering 21 juni 2021

1. De RvC stelt het verslag van 19 april 2021, V.21-017 onder dankzegging zonder wijzigingen vast.
2. De RvC besluit het advies over te nemen van de Audit Commissie en gaat over tot goedkeuring van het Bestuursverslag, het Volkshuisvestingsverslag en het verslag van de accountant over 2020 en stelt de Jaarrekening 2020 vast.
3. Aansluitend op bespreking, goedkeuring en vaststelling van het 'Jaarverslag 2020', inclusief de door de accountant goedgekeurde jaarrekening over dat jaar, en gehoord hebbende de adviezen van de accountant naar aanleiding van de controlebevindingen over 2020, besluit de RvC om:
 - a) De verantwoordelijk bestuurder, mevrouw K. Walter, over de periode 1 januari 2020 tot en met 30 september 2020 decharge te verlenen over het door haar in 2020 gevoerde beleid.
 - b) De verantwoordelijk bestuurder, de heer R. van Beek, over de periode 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020 decharge te verlenen over het door hem in 2020 gevoerde beleid.
4. De RvC keurt het Bod 2022-2023 goed.
5. De RvC keurt het Haalbaarheidsonderzoek H-flats, zoals verwoord in de notitie N.21-057, en het investeringsbudget van € 30.814.500 (prijsspeil 2021) goed.
6. De RvC geeft goedkeuring aan het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst Warmtenet Kerschoten door de bestuurder.
7. De Raad van Commissarissen neemt, onder een aantal voorwaarden, een voorgenomen besluit over de benoeming van Rob van Beek als vaste directeur-bestuurder bij De Goede Woning.

Besluitenlijst RvC-vergadering 27 september 2021

8. De RvC stelt het verslag van 21 juni 2021, V.21-029 onder dankzegging met enkele wijzigingen vast.
9. De RvC stelt het weergaveverslag van 12 juli 2021, V.21-031 onder dankzegging vast.
10. A. De RvC stemt in met de nieuwe taakverdeling binnen de RvC en de commissies zoals is opgenomen in de notitie.
B. Mevrouw Pieters wordt door de RvC benoemd als vice-voorzitter van de RvC.
4. De RvC stemt in met de inrichting van de Volkshuisvestelijke commissie. In het bijzonder:
 - de hiervoor benoemde doelstelling en invulling van de commissie Volkshuisvesting;
 - de benoeming van mevrouw M.M. Seip als voorzitter van de commissie;
 - de benoeming van mevrouw E.G. Pieters als lid van de commissie.
5. De RvC stelt de Governanceagenda 2022 (N.21-085) en de geplande data met voorgestelde wijzigingen vast.
6. De RvC keurt de Integriteitscode N.21-049 met voorgestelde aanpassingen goed.
7. De RvC keurt het Investeringsstatuut N.21-075 goed.
8. De RvC keurt de visie op 'opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid' N.21-079 met inbegrip van voorgestelde aanpassingen goed.
9. De Raad van Commissarissen kan zich vinden in deze verkorte procedure voor de accountantsselectie.

Besluitenlijst RvC-vergadering 25 oktober 2021

1. De RvC stelt het verslag van 27 september 2021, V.21-035 onder dankzegging met enkele wijzigingen vast.
2. De RvC keurt het Auditplan, met voorgenoemde aanpassingen, goed.
3. De RvC keurt het aantrekken van de obligolening zoals verwoord in het transactievoorstel voor de obligolening (2021-01 d.d. 4 oktober 2021) goed.
4. De RvC keurt de Klokkenluidersregeling N.21-055 goed.

5. De RvC keurt de aanstelling van Mazars als nieuwe accountant voor de controle van de jaarrekening vanaf boekjaar 2022 goed. De accountant wordt benoemd voor een periode van vier jaar.

Besluitenlijst RvC-vergadering 6 december 2021

1. De RvC stemt in met het procesvoorstel voor de aanpassingen van de statuten en reglementen zoals verwoord in memo N.21-104. De statuten worden hierbij uitgewerkt in algemene statuten.
2. De RvC stemt in met de voorgestelde invulling van de RvC-vergaderingen in 2022 zoals verwoord in memo N.21-105
3. De RvC stelt het verslag van 25 oktober 2021, V.21-043 onder dankzegging vast.
4. De RvC keurt het verslag van de zelfevaluatie d.d. 5 november 2021 goed.
5. De RvC keurt de Prestatieafspraken 2022-2023 goed.
6. De RvC keurt het jaarplan 2022 goed en stelt de begroting & meerjarenprognose 2022-2031 vast.
7. De RvC stelt het besluit bezoldiging RvC De Goede Woning 2022 zoals verwoord in memo N.21.106 vast.

Via e-mailconsultatie genomen besluiten in 2021

- 12 augustus 2021 - De RvC geeft goedkeuring om een nieuwe volmacht aan het WSW af te geven voor alleen het DAEB-bezit.
- 16 augustus 2021 - Benoemingsbesluit N.21-072: dhr. R.B.J van Beek is benoemd als statutair bestuurder van De Goede Woning per 1 september 2021 voor een periode van vier jaar, aldus tot 1 september 2025.
- 5 november 2021 – Leningruil Vestia N.21-094: De RvC keurt het bestuursbesluit goed en geeft goedkeuring dat De Goede Woning partij wordt bij de Leningruil met Vestia.
- 13 december 2021 – Voorgenomen besluit tot herbenoeming mevrouw E.G. Pieters.

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.

Voornemens 2022

De RvC blijft ook in 2022 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden. Het komend jaar staan onder andere de actualisatie van het ondernemingsplan en het opstellen van een klantvisie op de agenda. Ook worden er verdere stappen gezet in de ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast staat De Goede Woning voor de opgave om meer woningen in de gemeente Apeldoorn te realiseren, de voorraad verder te verduurzamen en een bijdrage te leveren aan veerkrachtige en vitale wijken. Dat vraagt tijd en een grote inspanning van de hele organisatie. Maar ook thema's waar wij als RvC ons steentje graag aan bijdragen!

Apeldoorn, 20 juni 2022

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

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2021 €	31-12-2020 €
<i>Activa</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.152.214.731	1.021.979.356
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	99.404.956	86.711.927
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	78.510.494	64.509.963
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	237.912	2.171.703
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.330.368.093	1.175.372.949
Materiële vaste activa			
2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.372.354	2.449.606
Totaal van materiële vaste activa		2.372.354	2.449.606
Financiële vaste activa			
3			
Andere deelnemingen	3.1	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	3.2	4.112.195	8.989.835
Leningen u/g	3.3	-	45.350
Totaal van financiële vaste activa		4.113.265	9.036.255
Totaal van vaste activa		1.336.853.712	1.186.858.810
Vlottende activa			
Voorraden			
4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	958.526	736.825
Overige voorraden	4.2	60.000	101.798
Totaal van voorraden		1.018.526	838.623
Vorderingen			
5			
Huurdebiteuren	5.1	479.034	274.150
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	61.650	65.201
Overige vorderingen	5.3	752.500	610.413
Overlopende activa	5.4	640.247	130.268
Totaal van vorderingen		1.933.431	1.080.032
Liquide middelen			
6		11.563.950	4.658.957
Totaal van vlottende activa		14.515.907	6.577.612
Totaal van activa		1.351.369.619	1.193.436.422

	Toe- lichting	31-12-2021 €	31-12-2020 €
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	584.956.635	446.014.785
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	-	58.538
Overige reserves	7.3	316.673.677	386.335.797
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.4	<u>128.967.038</u>	<u>69.221.192</u>
Totaal van eigen vermogen		1.030.597.350	901.630.312
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	<u>18.032.463</u>	-
Totaal van voorzieningen		18.032.463	-
Langlopende schulden	9		
Schulden aan banken	9.1	200.306.814	218.861.845
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	69.367.496	60.027.584
Overige schulden	9.3	<u>25.748</u>	<u>25.264</u>
Totaal van langlopende schulden		269.700.058	278.914.693
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		12.301	-
Schulden aan banken	10.1	25.398.166	5.172.817
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		690.229	1.331.501
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	1.991.123	1.464.647
Overige schulden	10.3	379.471	260.632
Overlopende passiva	10.4	<u>4.568.458</u>	<u>4.661.820</u>
Totaal van kortlopende schulden		33.039.748	12.891.417
Totaal van passiva		<u>1.351.369.619</u>	<u>1.193.436.422</u>

12.2 Winst- en verliesrekening over 2021

Functioneel model	Toe- lichting	2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	11	56.929.987	55.365.936
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.547.280	2.325.840
Lasten servicecontracten	12.2	-3.318.608	-2.926.340
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.402.905	-3.644.610
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-18.937.682	-18.542.092
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-8.544.852	-9.110.577
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		24.273.220	23.468.157
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.248.693	2.443.874
Toegerekende organisatiekosten		-675.198	-456.634
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.823.157	-1.625.259
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	750.338	361.981
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-21.491.070	-279.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	140.175.725	54.841.976
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	5.143.129	1.899.503
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		123.827.784	56.461.921
Opbrengsten overige activiteiten		4.913	4.835
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	18	4.913	4.835
Overige organisatiekosten	22	-6.179.557	-2.070.661
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-880.499	-976.288
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		48.772	50.855
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.967.702	-6.921.347
Totaal van financiële baten en lasten	24	-5.918.930	-6.870.492
Totaal van resultaat voor belastingen		135.877.269	70.379.453
Belastingen	25	-6.910.231	-1.158.261
Totaal van resultaat na belastingen		128.967.038	69.221.192

12.3 Kasstroomoverzicht 2021

(Volgens de directe methode)

	2021	2020
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	56.491.339	55.893.527
Vergoedingen	2.767.872	2.480.442
Overige bedrijfsontvangsten	458.266	164.177
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>59.717.477</i>	<i>58.538.146</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.955.563	4.903.136
Onderhoudsuitgaven	16.473.646	15.158.665
Overige bedrijfsuitgaven	11.111.001	9.711.144
Betaalde interest	6.090.466	7.782.159
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	161.243	43.149
Verhuurdersheffing	6.120.567	6.694.659
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	288.710	284.906
Vennootschapsbelasting	1.500.000	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>46.701.196</i>	<i>44.577.818</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.016.281	13.960.328
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.199.634	2.412.683
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>3.199.634</i>	<i>2.412.683</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	2.197.067	4.845.237
Verbeteruitgaven	1.440.959	4.917.436
Aankoop	3.110.715	3.851.882
Investerings overig	275.534	177.207
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>7.024.275</i>	<i>13.791.762</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-3.824.641</i>	<i>-11.379.079</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	161.775	136.109
Ontvangsten overig	44.694	69.791
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>206.469</i>	<i>205.900</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.618.172	-11.173.179

	2021 €	2020 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.679.701	45.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-5.172.817</u>	<u>-44.047.304</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.493.116</u>	<u>952.696</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	6.904.993	3.739.845
Wijziging kortgeld	-	-2.619.211
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.658.957	3.538.323
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>11.563.950</u>	<u>4.658.957</u>

12.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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. Wij hebben het afgelopen boekjaar geen financiële hinder ondervonden van de gevolgen van de coronacrisis en verwachten dat deze blijvend weinig tot gering impact op onze kasstromen zal hebben. Wel zien we vertraging bij met name nieuwbouw- en renovatieactiviteiten. Dit zien we in het hele proces: van aanvraag tot start bouw tot oplevering. De onzekerheden die de coronapandemie met zich meebrengt hebben impact op beschikbaarheid van materialen en personeel, prijsvorming, doorlooptijden vergunningen etc. Ook in 2022 zal De Goede Woning de impact van de coronapandemie goed blijven monitoren, zodat zo goed als mogelijk kan worden geanticipeerd.

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 2021 getaxeed 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

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Deze stelselwijziging heeft geen effect op de jaarrekening 2021 van De Goede Woning.

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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14). 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-woonegelegenheden, MOG, DAEB-parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed en de full versie voor niet-DAEB-woonegelegenheden, BOG en niet-DAEB-parkeergelegenheden. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde 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 cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve 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.

Het Handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ("leegwaardestijging"), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het Handboek. 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 en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden 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 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. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Goede Woning en 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 waarden 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 80% 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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. De Goede Woning heeft hiervoor de 15-jaars onderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2022-2026 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 2022-2026 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 2021	Ultimo 2020
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	Gemiddeld 80%	Gemiddeld 79%
Onderhoudsnorm	€ 2.354	€ 2.112
Beheerlasten	€ 789	€ 742
Discontovoet	5,93%	6,43%

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.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

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 van 2,003%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente op langlopende leningen (2,7%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%). Voor de jaren 2022 en verder is het toepasselijke tarief gehanteerd uit het Belastingplan 2022, zijnde 25,80%.

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 2021 zijn er 126 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 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 2021, balans Niet-DAEB per 31 december 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021, kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021. 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 of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Voorziening voor 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 2021 (en 2020) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2021 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW volgens opgave van het fonds 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 2021 bedroeg dit maximumpercentage 0,0% (de huur mocht niet verhoogd worden). 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, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten 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, sociale lasten en overige personeelskosten 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 voor 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 2021 bedroeg dit maximum € 134,79 per woning in de DAEB (2020: € 131,37).

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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 2021" die door SBR in 2021 is gepubliceerd.

27. Leasing

Financiële lease

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

Operationele lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

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 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	694.099.434	92.677.236	786.776.670
Cumulatieve herwaarderingen	393.472.569	20.045.941	413.518.510
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-65.592.647	-26.011.250	-91.603.897
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>1.021.979.356</u>	<u>86.711.927</u>	<u>1.108.691.283</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings – oplevering nieuwbouw	3.252.821	-	3.252.821
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.328.983	68.399	1.397.382
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-569.771	-179.856	-749.627
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-661.182	-661.182
Overboekingen naar voorraden	-103.990	-500.660	-604.650
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	1.956.373	253.492	2.209.865
Overboekingen naar DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	192.929	-192.929	-
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-694.547	-	-694.547
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-1.328.984	-68.399	-1.397.383
Aanpassing marktwaarde	<u>126.201.561</u>	<u>13.974.164</u>	<u>140.175.725</u>
Totaal mutaties 2021	<u>130.235.375</u>	<u>12.693.029</u>	<u>142.928.404</u>
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	700.365.192	91.904.635	792.269.827
Cumulatieve herwaarderingen	508.925.342	28.113.371	537.038.713
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-57.075.803	-20.613.050	-77.688.583
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.152.214.731</u>	<u>99.404.956</u>	<u>1.251.619.687</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 537.038.713. Deze heeft voor € 508.925.342 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 28.113.371 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 2021 met € 130,2 miljoen gestegen. Deze stijging is het gevolg van voorraadmutaties (+ € 4,0 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 12,5 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens (+ € 8,3 miljoen, met name als gevolg van stijging WOZ-waarde (€ 18,0 miljoen)) en wijzigingen in de waarderingsparameters (+ € 130,4 miljoen, met name als gevolg van de aanpassing van de leegwaardestijging (+ 72,5 miljoen), de disconteringsvoet (+ 48,5 miljoen), de verhuurderheffing (+ 23,5 miljoen) en de onderhoudskosten (- 22,0 miljoen)).

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is in 2021 met € 12,7 miljoen gestegen. Deze stijging is het gevolg van voorraadmutaties (- € 1,3 miljoen), wijzigingen in de rekenmethodiek (- € 1,4 miljoen), wijzigingen in de objectgegevens (- € 1,0 miljoen) en wijzigingen in de waarderingsparameters (+ € 16,4 miljoen, met name als gevolg van de leegwaarde (+ 11,3 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 36: Disconteringsvoet bij de marktwaardeberekening per ultimo 2021

Type vastgoed	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,14%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,65%
Parkeergelegenheden	6,26%
Intramuraal vastgoed	8,65%

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 37 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 32 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.

Exit yield

Voor 21 complexen is de exit yield aangepast ten opzichte van de basisversie van het handboek. Hierdoor sluiten de waarden beter aan bij het marktbeeld.

Disconteringsvoet

Voor één woongelegenhedencomplex, drie complexen met parkeervoorzieningen en twee BOG-complexen 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 37: Complexindeling

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Apeldoorn 7311 – 7316	Eengezinswoning	< 1930
Apeldoorn 7321 – 7323	Meergezinswoning	1930 – 1949
Apeldoorn 7325 – 7329	Studenteenheden	1950 – 1959
Apeldoorn 7331 – 7335	Zorgeenheden (extramuraal)	1960 – 1969
Apeldoorn 7339	Bedrijfsonroerend goed	1970 – 1979
	Maatschappelijk onroerend goed	1980 – 1989
	Parkeerplaats	1990 – 1999
	Garagebox	2000 – 2009
	Zorgvastgoed (intramuraal)	2010 – 2020
		2021 –

Parameters

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

Tabel 38: Parameters bij de marktwaardeberekening per ultimo 2021

Parameters wooneenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – EGW	€ 1.596	€ 1.596	€ 1.596	€ 1.596	€ 1.596	€ 1.596
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren – MGW	€ 1.520	€ 1.520	€ 1.520	€ 1.520	€ 1.520	€ 1.520
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitpanden – EGW	€ 882	€ 882	€ 882	€ 882	€ 882	€ 882
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitpanden – MGW	€ 911	€ 911	€ 911	€ 911	€ 911	€ 911
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1259%	0,1259%	0,1259%	0,1259%	0,1259%	0,1259%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde zelfstandige wooneenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%

Vervolg parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerde onzelfstandige woongelegenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.	0 mnd.
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.	3 mnd.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	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%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4352%	0,4352%	0,4352%	0,4352%	0,4352%	0,4352%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.

Vervolg parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

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 2021 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 8.012 (2020: 7.989) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 915 (2020: 934) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2022 van deze verhuureenheden bedraagt € 1,546 miljard (2020: € 1,389 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 hieronder 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 verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

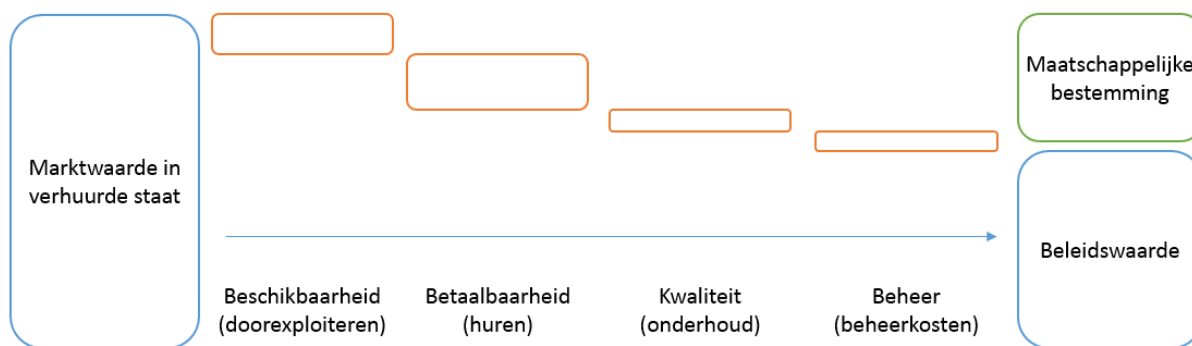
De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 607,0 miljoen (31 december 2020 € 528,6 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 67,7 miljoen (31 december 2020 € 59,5 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 doorexplotatiescenario 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 marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaaarde per 31 december 2021	1.152.214.731	99.404.956
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexplotatiescenario)	-76.709.780	-14.252.454
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-270.379.222	-8.471.501
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-190.638.925	-10.015.689
Afslag / opslag wegens beheer (beheerskosten)	-7.480.715	1.050.573
Beleidswaarde per 31 december 2021	607.006.089	67.715.885

	DAEB- vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaaarde per 31 december 2020	1.021.979.356	86.711.927
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)	-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	528.567.038	59.508.544

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

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)

Ten opzichte van de marktwaaarde wordt in de beleidswaarde voor de gehele woningportefeuille het doorexploitatiescenario uit de marktwaaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploitatiescenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Voor de woongelegenhedencomplexen 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 (doorexploitatiescenario) met de marktwaaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

In deze stap wordt in het doorexploitatiescenario 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 (€ 752,33). De gemiddelde markthuur voor woningen in de DAEB tak bedraagt € 793,06. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 632,04. De gemiddelde markthuur voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 1.014,12. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 918,99. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit het doorexploitatiescenario is de afslag voor betaalbaarheid.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaaarde gehanteerde marktnormen voor onderhoud. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de marktwaaardeberekening 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 € 918,68. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.342,87. De gemiddelde marktnorm voor onderhoud voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 993,72. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.575,55. 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 beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. In deze stap wordt de marktconforme norm voor beheerkosten, 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 € 792,69. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 789,49. De gemiddelde marktnorm voor beheer voor woningen in de Niet-DAEB tak bedraagt € 936,28. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 789,49. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst wegens kwaliteit is de afslag of 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 39: *Parameters bij de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2021*

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,93%	6,43%
Streefhuur per maand	€ 645 per woning	€ 632 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.354 per woning	€ 2.112 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 789 per woning	€ 742 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.143 per woning	€ 2.854 per woning

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde ultimo 2021 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 2021	Effect op de beleidswaarde 2020
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- 64.926.255	- 51.741.514
Streefhuur per maand	+ € 25	+ 31.842.489	+ 26.969.132
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	- 47.857.282	- 41.779.906

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 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	45.186.332	
Cumulatieve herwaarderingen	19.323.631	
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>64.509.963</u>	
<i>Mutaties</i>		
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.956.373	
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-253.492	
Herclassificatie naar voorraden	-737.503	
Herwaarderingen	16.947.899	
Totaal mutaties 2021	<u>14.000.531</u>	
31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	42.238.964	
Cumulatieve herwaarderingen	36.271.530	
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>78.510.494</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Koopgarant</u>	<u>Koopgarant</u>
Aantal verhuureenheden 1 januari	360	380
Terugkopen boekjaar	<u>-15</u>	<u>-20</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>345</u>	<u>360</u>

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

De getaxeerde leegwaarde op moment van verkoop van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsindexaties voor het COROP-gebied Veluwe, 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 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.576.258	40.000
Cumulatieve waardeverminderingen	-444.555	-
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>2.131.703</u>	<u>40.000</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	2.004.797	-
Opleveringen	-3.252.821	-
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	661.182
Overboeking van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.500	-
Overboeking onrendabele top opleveringen naar vastgoed in exploitatie	694.547	-
Overboekingen naar DAEB/niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	661.182	-661.182
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-463.340	-
Presentatie onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-1.598.656	-
Totaal mutaties 2021	<u>-1.933.791</u>	<u>-</u>
31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.009.916	40.000
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.812.004	-
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>197.912</u>	<u>40.000</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2020: € nihil) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2021 bedraagt € 237.912 (2020: € 2.171.703).

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 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.109.692
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.660.086
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>2.449.606</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	320.501
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-20.500
Afschrijvingen	-377.253
Totaal mutaties 2021	<u>-77.252</u>
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.409.693
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.037.339
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>2.372.354</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

	2021 €	2020 €
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 2020 bedroeg ultimo 2020 € 4.544 (x € 1.000). Het resultaat over 2020 bedroeg € -1.119 (x € 1.000).

3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Leningen	178.977	226.434
Lening Vestia	526.534	-
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	82.930	146.065
Vastgoed in exploitatie	3.323.754	3.651.503
Nog in aftrek te nemen rente	-	997.238
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	3.968.595
Boekwaarde per 31 december	<u>4.112.195</u>	<u>8.989.835</u>

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
Leningen	225.704.980	224.967.216	737.764	190.343	178.977
Lening Vestia	-	2.081.717	2.081.717	537.083	526.534
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.372.354	4.262.973	1.890.619	86.912	82.930
Vastgoed in exploitatie	1.251.619.687	1.065.541.501	-186.078.186	3.665.494	3.323.754
Nog in aftrek te nemen rente	-	4.422.191	4.422.191	-	-
				<u>4.112.195</u>	

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1.081.474 (2020: € 4.557.836) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 4.479.832 (2020: € 9.557.791). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 4,97 jaar (2020: 3,61 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € -176.945.895. 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 (€ -186.078.186). 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. De hoogte van dit afschrijvingspotentieel bedraagt € 14.207.339. 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 € -200.285.525 (€ -186.078.186 minus € 14.207.339) 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 € 1.553.749 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 € 17.363.690 opgenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € nihil (2020: € 16.195.832). Ultimo 2021 zijn alle verliezen gecompenseerd.

Lening Vestia

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

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 € 3.323.754 (2020: € 3.651.503) in de balans opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de fiscale bodemwaarde. Voor het overige vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie 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 2021 zijn er 126 verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

Nog in aftrek te nemen rente

De rente die in enig jaar fiscaal niet tot aftrek komt kan in een later jaar alsnog in aftrek komen. Het saldo van de niet aftrekbare rente is oneindig voorwaarts verrekenbaar. In beginsel is dit een verrekenbaar tijdelijk verschil dat tot afwikkeling komt op het moment dat de rente alsnog in aftrek komt. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenbegroting vindt er geen verrekening plaats van het saldo van de niet aftrekbare rente. Op grond hiervan is het tijdelijke verschil van € 4.422.191 niet opgenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

3.3 Leningen u/g*Starters renteregeling*

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	45.350	115.141
Verrekening i.v.m. vervroegde aflossing	-45.350	-69.791
Stand per 31 december	-	45.350

Met de Starters renteregeling wordt, via Social Finance N.V. (een samenwerkingsverband van woningcorporaties), gedurende 10 jaar 20% van de maandelijkse hypotheekrente voorgeschooten aan de koper. 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. Per 31-12-2021 hebben wij ons lidmaatschap beëindigd.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	736.825	345.141
Verkopen	-1.120.452	-590.858
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	604.650	555.570
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	737.503	426.972
Boekwaarde per 31 december	<u>958.526</u>	<u>736.825</u>
31 december		
Koopwoningen bestaand bezit	604.650	555.570
Koopgarant teruggekocht	<u>353.876</u>	<u>181.255</u>
	<u>958.526</u>	<u>736.825</u>

In totaal zijn er per ultimo 2021 3 (2020: 4) koopwoningen en 12 parkeerplaatsen (2020: nihil) bestaand bezit en 2 (2020: 1) teruggekochte Koopgarant woning(en) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat de 5 woningen met een boekwaarde van € 958.526 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 1.589.000. Per ultimo 2021 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2020: geen).

4.2 Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Boekwaarde	<u>60.000</u>	<u>101.798</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren	639.034	574.150
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-160.000</u>	<u>-300.000</u>
Boekwaarde	<u>479.034</u>	<u>274.150</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 1,1% van de nettojaarhuur (2020: 1,0%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	300.000	140.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-28.964	372.399
Afgeboekte oninbare posten	<u>-111.036</u>	<u>-212.399</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>160.000</u>	<u>300.000</u>

5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Pensioenen	61.650	65.201
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>61.650</u>	<u>65.201</u>

5.3 Overige vorderingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	15.861	18.567
Stichting B.W.S.A.	208.718	71.429
Vaanster	8.837	3.911
Nog te ontvangen STEP-subsidie	418.600	514.700
Waarborgsom projecten	70.000	-
Diversen	30.484	1.806
Totaal overige vorderingen	<u>752.500</u>	<u>610.413</u>

Ultimo 2021 zijn er geen vorderingen met een looptijd langer dan een jaar (2020: geen).

5.4 Overlopende activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	354.480	9.775
Vooruitbetaalde verzekeringen	123.111	120.493
Activa in bestelling	120.734	-
Afrekening servicekosten	10.953	-
Overig	30.969	-
Totaal overlopende activa	<u>640.247</u>	<u>130.268</u>

6. Liquide middelen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Kas	-	17
Overige banken	11.563.950	4.658.940
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>11.563.950</u>	<u>4.658.957</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 2021 € 4 miljoen (2020: € 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 2021 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 2021	393.472.569	20.045.941	32.496.275	446.014.785
Realisatie uit hoofde van verkoop	-233.189	-	-	-233.189
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	117.040.267	8.831.438	16.641.413	142.513.118
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-	-
Overige mutaties	-1.354.305	-764.008	-1.219.766	-3.338.079
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>508.925.342</u>	<u>28.113.371</u>	<u>47.917.922</u>	<u>584.956.635</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves was 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>

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 2021 is in totaal € 585,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (2020: € 446,0 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 € 576,9 miljoen (2020: € 520,6 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

	2021 €	2020 €
Boekwaarde per 1 januari	58.538	58.538
Vrijval	-58.538	-
Boekwaarde per 31 december	-	58.538

7.3 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2021 €	2020 €
Stand per 1 januari	386.335.797	358.427.484
Resultaatverdeling vorig boekjaar	69.221.192	79.951.032
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-138.941.850	-52.042.719
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	58.538	-
Stand per 31 december	316.673.677	386.335.797

7.4 Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

	2021 €	2020 €
Stand per 1 januari	69.221.192	79.951.032
Resultaatverdeling	-69.221.192	-79.951.032
Resultaat boekjaar	128.967.038	69.221.192
Stand per 31 december	128.967.038	69.221.192

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 128.967.038 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 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021 €	2020 €
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotaties	21.279.457	444.555
Onttrekkingen opgeleverde projecten	-1.648.338	-
Onttrekkingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.598.656	-444.555
Boekwaarde per 31 december	<u>18.032.463</u>	<u>-</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.899.293 (2020: € nihil) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3.191.818 (2020: € nihil) na vijf jaar.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

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

	2021 €	2020 €
Boekwaarde per 1 januari	224.034.662	223.081.966
Bij: nieuwe leningen	6.843.135	45.000.000
Af: aflossingen	-5.172.817	-44.047.304
Boekwaarde per 31 december	225.704.980	224.034.662
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-25.398.166	-5.172.817
Langlopend deel per 31 december	<u>200.306.814</u>	<u>218.861.845</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>287.501.577</u>	<u>313.717.409</u>

Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) 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 2021 circa 2,7% (2020: 2,7%).

Leningruil Vestia

De Goede Woning heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.679.701 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.679.701, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.843.135. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door WSW

De gehele leningportefeuille is geborgd door het WSW.

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)	25.398.166
0% - 1%	50.000.000	geen	224.704.980	van 1 tot 5 jaar	39.128.056
1% - 2%	75.000.000			van 5 tot 10 jaar	20.393.467
2% - 3%	-			van 10 tot 15 jaar	30.501.751
3% - 4%	-			van 15 tot 20 jaar	40.515.317
4% - 5%	89.091.062			> 20 jaar	69.768.223
5% - 6%	10.613.918				
Totaal	225.704.980		225.704.980		225.704.980

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:

	2021 €	2020 €
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.707.047	52.079.464
Vermeerderingen/verminderingen	11.320.537	7.026.053
Boekwaarde per 1 januari	<u>60.027.584</u>	<u>59.105.517</u>
<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	12.300.762	4.294.484
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-2.960.850</u>	<u>-3.372.417</u>
Saldo mutaties	<u>9.339.912</u>	<u>922.067</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	45.746.197	48.707.047
Vermeerderingen/verminderingen	<u>23.621.299</u>	<u>11.320.537</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>69.367.496</u>	<u>60.027.584</u>

Gedurende 2021 zijn 15 woningen (2020: 20) onder een VOV-regeling teruggekocht. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 3,0 miljoen (2020: € 3,4 miljoen). Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2021 met € 12,3 miljoen (2020: € 4,3 miljoen).

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.264	25.694
Af: aflossingen	-1.010	-2.530
Bij: toevoegingen	1.494	2.100
Boekwaarde per 31 december	<u>25.748</u>	<u>25.264</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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	25.398.166	5.172.817
Totaal schulden aan banken	<u>25.398.166</u>	<u>5.172.817</u>

De Goede Woning heeft bij de BNG een kredietfaciliteit ter grootte van € 4 miljoen (2020: € 4 miljoen) (rekening-courant krediet). Per 31 december 2021 was hiervan € nihil (2020: € nihil) 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:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	146.001	148.801
Pensioenen	58.195	-
Omzetbelasting	1.254.336	1.315.846
Vennootschapsbelasting	532.591	-
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>1.991.123</u>	<u>1.464.647</u>

10.3 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	-	-
Verplichting verlofuren	250.381	218.125
Vaanster	128.960	42.270
Overig	130	237
Totaal overige schulden	<u>379.470</u>	<u>260.632</u>

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Niet vervallen rente	3.034.348	3.157.573
Beheerkosten	412.212	369.579
Afrekening servicekosten	-	8.581
Vooruitontvangen huren	908.226	935.207
Servicefonds	213.672	190.880
Totaal overlopende passiva	<u>4.568.458</u>	<u>4.661.820</u>

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 renteafspraken loopt De Goede Woning risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit betreft schulden van 1 niet gekoppelde roll over lening. 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 (2020: € 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

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 5.897.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

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 € 4.153.000, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in de periode 2022.

De niet uit de balans blijvende verplichtingen voor onderhoud en verbeteringen bedragen € 2.926.000.

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 6 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Tabel 40: Toekomstige minimale leasebetalingen

Lengte periode	Bedrag
< 1 jaar	€ 30.962
1 jaar - < 5 jaar	€ 36.682
Totaal	€ 67.644

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 4,7 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 2021 bedraagt het nog niet bestede budget € 200.009 (2020: € 207.114).

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 41: Omvang van het terugkooprecht

Koopvariant	2021		2020	
	€	aantal	€	aantal
MGE	3.132.251	12	2.462.461	12
Koopplus	5.554.221	20	4.366.526	20
Totaal	8.686.472	32	6.828.987	32

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2021 zijn de fiscale posities tot en met 2018 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De fiscale positie over 2019 is definitief opgesteld en de aangifte is ingediend. De fiscale positie over 2020 is in concept opgesteld, maar de aangifte is nog niet afgerond en ingediend. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2021. De fiscale positie over 2021 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 2023 benodigd zijn. De aangifte over 2021 zal in het voorjaar van 2023 worden afgerond. Als gevolg hiervan is ook de fiscale positie over 2021 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 2021 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangiften 2020 en 2021 worden verwerkt in de jaarrekening waarin daarover duidelijkheid bestaat.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van dateren van de jaarrekening waren geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum bekend die de jaarrekening 2021 beïnvloeden.

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

11. Huuropbrengsten

	2021 €	2020 €
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.585.868	51.517.437
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	797.302	736.599
	53.383.170	52.254.038
Af: huurderiving	-378.294	-803.795
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	53.004.876	51.450.243
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.467.447	3.498.260
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	556.866	556.376
	4.024.313	4.054.636
Af: huurderiving	-99.202	-138.942
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.925.111	3.915.694
Totaal huuropbrengsten	56.929.987	55.365.936

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,1%.

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2021 €	2020 €
Overige goederen, leveringen en diensten	2.603.763	2.472.560
	2.603.763	2.472.560
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-12.283	-29.176
Te verrekenen met huurders	-44.200	-117.544
	-56.483	-146.720
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.547.280	2.325.840

12.2. Lasten servicecontracten

	2021 €	2020 €
Overige goederen, leveringen en diensten	3.318.608	2.926.340
Totaal servicecontracten	3.318.608	2.926.340

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021 €	2020 €
Toegerekende personeelskosten	1.992.614	1.892.345
Toegerekende overige organisatiekosten	2.229.964	1.589.401
Toegerekende afschrijvingen	180.327	162.864
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.402.905	3.644.610

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.171.910	6.258.514
Onderhoudslasten (cyclisch)	9.740.619	9.042.625
Toegerekende personeelskosten	1.461.294	1.475.197
Toegerekende overige organisatiekosten	1.431.443	1.632.572
Toegerekende afschrijvingen	132.416	133.184
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>18.937.682</u>	<u>18.542.092</u>
	2021	2020
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.865.105	17.742.279
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.072.577	799.813
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>18.937.682</u>	<u>18.542.092</u>

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

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	10.881.961	10.430.642
Mutatieonderhoud	4.164.707	4.847.178
Klachtenonderhoud	2.818.437	2.464.459
Totaal onderhoudslasten	<u>17.865.105</u>	<u>17.742.279</u>

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

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	715.528	536.076
Mutatieonderhoud	142.854	90.067
Klachtenonderhoud	214.195	173.670
Totaal onderhoudslasten	<u>1.072.577</u>	<u>799.813</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	€	€
Zakelijke lasten	2.026.458	2.053.858
Verzekeringen	313.006	283.388
Verhuurderheffing	6.108.713	6.694.659
Overige kosten exploitatie bezit	96.675	78.672
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>8.544.852</u>	<u>9.110.577</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:

	2021	2020
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.458.191	515.873
Af: direct toerekenbare kosten	-62.881	-122.138
Af: boekwaarde	-1.228.205	-245.004
Af: toegerekende organisatiekosten	-97.411	-23.244
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.069.694	125.487
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-515.416	-124.304
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	554.278	1.183
	2021	2020
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	790.502	1.928.001
Af: direct toerekenbare kosten	-13.841	-33.116
Af: boekwaarde	-594.952	-1.380.255
Af: toegerekende organisatiekosten	-5.074	-86.870
Verkoopresultaat bestaand bezit	176.635	427.760
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	19.425	-66.962
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	196.060	360.798

17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-1.513.929	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-1.513.929	-
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-19.977.141	-504.126
Terugname waardeverminderingen	-	224.568
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-19.977.141	-279.558

De waardeverminderingen vastgoed in exploitatie hebben betrekking op na-investeringen in bestaand bezit (€ 1.513.929) waarbij de mutatie in de marktwaarde als gevolg van deze investeringen lager is dan de investeringsuitgaven.

De waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hebben betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw (€ 11.981.818) (2020: € 444.555) en (voorgenomen) sloop dan wel afwaardering naar lagere marktwaarde (residuele grondwaarde) van overgeboekt vastgoed in exploitatie (€ 7.995.323) (2020: € 59.571). De terugname van de waardeverminderingen in 2020 betreft het terugnemen van het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw als gevolg van lagere investeringsuitgaven en 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

	2021	2020
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	126.544.168	51.284.464
Afname marktwaarde	-342.607	-3.262.563
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>126.201.561</u>	<u>48.021.901</u>
	2021	2020
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	13.974.164	6.853.521
Afname marktwaarde	-	-33.446
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>13.974.164</u>	<u>6.820.075</u>

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

17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	16.977.863	6.121.961
Afname marktwaarde	-29.964	-119.240
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-11.804.770	-4.103.218
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>5.143.129</u>	<u>1.899.503</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

	2021	2020
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	4.913	4.835
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>4.913</u>	<u>4.835</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Kantoorgebouwen	85.193	85.268
Inventaris	24.223	48.001
Automatisering	260.574	237.069
Vervoermiddelen	7.263	7.415
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	377.253	377.753

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

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	3.765.496	3.679.974
Sociale lasten	568.996	566.354
Pensioenlasten	458.229	595.387
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.307.484	1.763.449
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	7.100.205	6.605.164

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

	2021	2020
Directie en staf	8	7
Wonen	29	25
Bedrijfsvoering	17	17
Vastgoed	11	15
Totaal	65	64

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	91.523	74.294
VVE bijdragen	-7.906	98.710
Algemene beheerskosten	185.634	139.980
Overige personeelskosten	498.070	295.043
Advieskosten	114.067	117.757
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	19.729	43.149
Obligheffing WSW	141.514	-
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	4.163.434	-
Toegerekende personeelskosten	643.617	862.445
Toegerekende overige organisatiekosten	271.401	361.276
Toegerekende afschrijvingen	58.474	78.007
Totaal overige organisatiekosten	6.179.557	2.070.661

Honoraria accountantsorganisatie

2021	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	141.444
Andere controleopdrachten	13.383
	<u>154.827</u>
2020	<u>Deloitte Accountants</u>
	€
Controle van de jaarrekening	118.274
Andere controleopdrachten	13.011
	<u>131.285</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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	490.687	598.678
Leefbaarheid (cyclisch)	389.812	377.610
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>880.499</u>	<u>976.288</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	839.522	947.290
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	40.977	28.998
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>880.499</u>	<u>976.288</u>

De kosten leefbaarheid per woning in de DAEB bedragen over 2021 € 116,82 (2020: € 129,89). De norm voor 2021 bedroeg € 134,79 (2020: € 131,37).

24. Totaal van financiële baten en lasten*Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overige rentebaten	48.772	50.855
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>48.772</u>	<u>50.855</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten leningen banken	5.855.885	6.797.014
Rentelasten rekening-courant	66.301	31.719
Overige rentelasten	45.516	92.614
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>5.967.702</u>	<u>6.921.347</u>

25. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2021	2020
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	135.877.269	70.379.453
Af:		
Fiscale afschrijving	-2.652.776	-2.491.782
Correctie onderhoud	-570.008	-2.392.894
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-230.815	-282.536
Correctie waardeveranderingen	-145.318.854	-56.741.479
Correctie opbrengst verkopen	-852.823	-472.596
Investeringsaftrek	-16.568	-16.307
Bij:		
Correctie marktwaarde	8.405.150	10.357.931
Correctie onderhoud	930.883	873.695
Correctie overige bedrijfslasten	-	450.000
Gemengde kostenaftrek	13.954	13.588
Correctie waardeveranderingen	21.491.070	279.558
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	303.021	1.279.866
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	2.081.717	-
Mutatie compensabel verlies	-11.232.855	-21.236.497
Belastbaar bedrag	<u>8.228.365</u>	<u>-</u>
Belastingbedrag 15% over € 245.000	36.750	-
Belastingbedrag 25% over het meerdere	1.995.841	-
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>2.032.591</u>	<u>-</u>

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

	2021 €	2020 €
Acute belastinglast:		
2021	-2.032.591	-
Totaal acute belastinglast	-2.032.591	-
Mutatie latente belastingen:		
2020	-	-1.158.261
2021	-4.877.640	-
Totaal latente belastinglast	-4.877.640	-1.158.261
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-6.910.231	-1.158.261

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 5,09% (2020: 1,65%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde 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 € nihil (2020: € 16.196.425) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. Ultimo 2021 zijn alle fiscale verliezen gecompenseerd.

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 2021 (2020: 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 2021 € 175.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	dhr. R.B.J. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	50.580
Beloningen betaalbaar op termijn	6.085
<i>Subtotaal</i>	56.665

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 58.493

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t.

Bezoldiging 56.665

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 2020

bedragen x € 1

mw. G.M.C. Walter

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling 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

Subtotaal

125.770

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

125.770

Bezoldiging

125.770

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

Gegevens 2021

bedragen x € 1

dhr. R.J.B. van Beek

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Kalenderjaar

2021

2020

Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)

01/01 - 31/08

01/10 – 31/12

Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar

8

3

Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar

1.162

436

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief in het kalenderjaar

199

193

Maxima op basis van de normbedragen per maand

188.100

80.400

Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

268.500

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?

Ja

Bezoldiging in de betreffende periode

140.000

48.000

Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

188.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

Bezoldiging

188.000

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

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550

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

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Mw. M.M. Seip
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.550	13.550

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

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	mw. J.C. van den Brink
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 30/03

Bezoldiging	
Bezoldiging	3.197
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.131

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB per 31 december 2021

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Activa</i>		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.152.214.731	1.021.979.356
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	71.685.302	58.743.836
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	197.912	2.131.703
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.224.097.945	1.082.854.895
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.372.354	2.449.606
Totaal van materiële vaste activa	2.372.354	2.449.606
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	97.028.833	80.365.814
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.885.000	10.080.000
Latente belastingvorderingen	3.793.581	8.459.763
Totaal van financiële vaste activa	109.707.414	98.905.577
Totaal van vaste activa	1.336.177.713	1.184.210.078
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	103.990	552.487
Overige voorraden	56.802	96.372
Totaal van voorraden	160.792	648.859
Vorderingen		
Huurdebiteuren	453.501	259.538
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.195.000	1.632.169 *
Belastingen en premies van sociale verzekering	58.364	61.726
Overige vorderingen	734.330	629.592
Overlopende activa	613.948	122.001
Totaal van vorderingen	3.055.143	2.705.026
Liquide middelen	5.186.711	-
Totaal van vlottende activa	8.402.646	3.353.885
Totaal van activa	1.344.580.359	1.187.563.963

* 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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	552.325.580	422.768.372
Wettelijke en statutaire reserves	-	58.538
Overige reserves	349.304.732	409.582.210
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>128.967.038</u>	<u>69.221.192</u>
Totaal van eigen vermogen	1.030.597.350	901.630.312
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>18.032.463</u>	-
Totaal van voorzieningen	18.032.463	-
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	200.306.814	218.861.845
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>63.086.721</u>	<u>54.463.053</u>
Totaal van langlopende schulden	263.393.535	273.324.898
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	11.646	-
Schulden aan banken	25.398.166	5.172.817
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	681.270	1.259.421
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.777.814	1.402.545
Overige schulden	225.392	234.970
Overlopende passiva	<u>4.462.723</u>	<u>4.539.000</u>
Totaal van kortlopende schulden	32.557.011	12.608.753
Totaal van passiva	<u>1.344.580.359</u>	<u>1.187.563.963</u>

Balans Niet-DAEB per 31 december 2021

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Activa</i>		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	99.404.956	86.711.927
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.825.192	5.766.127
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.000	40.000
Totaal van vastgoedbeleggingen	106.270.148	92.518.054
<i>Financiële vaste activa</i>		
Andere deelnemingen	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	318.614	530.072
Leningen u/g	-	45.350
Totaal van financiële vaste activa	319.684	576.492
Totaal van vaste activa	106.589.832	93.094.546
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	854.536	184.338
Overige voorraden	3.198	5.426
Totaal van voorraden	857.734	189.764
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	25.533	14.612
Belastingen en premies van sociale verzekering	3.286	3.475
Overige vorderingen	18.170	46.659
Overlopende activa	26.299	8.267
Totaal van vorderingen	73.288	73.013
<i>Liquide middelen</i>	6.377.239	5.374.788
Totaal van vlottende activa	7.308.261	5.637.565
Totaal van activa	113.898.093	98.732.111

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	32.631.055	23.246.413
Overige reserves	48.361.806	47.576.548
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>16.035.972</u>	<u>9.542.853</u>
Totaal van eigen vermogen	97.028.833	80.365.814
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.885.000	10.080.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.280.775	5.564.531
Overige schulden	<u>25.748</u>	<u>25.264</u>
Totaal van langlopende schulden	15.191.523	15.669.795
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	655	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.959	72.080
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.195.000	2.348.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	213.309	62.102
Overige schulden	154.079	65.002
Overlopende passiva	<u>105.735</u>	<u>149.318</u>
Totaal van kortlopende schulden	1.677.737	2.696.502
Totaal van passiva	<u>113.898.093</u>	<u>98.732.111</u>

Winst- en verliesrekening DAEB over 2021

Functioneel model	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	53.004.876	51.450.242
Opbrengsten servicecontracten	2.360.665	2.191.959
Lasten servicecontracten	-3.036.784	-2.667.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.227.532	-3.518.117
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.865.105	-17.742.279
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.205.177	-8.785.525
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	22.030.943	20.928.453
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.458.191	515.873
Toegerekende organisatiekosten	-675.708	-269.686
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.228.205	-245.004
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	554.278	1.183
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-21.422.671	-279.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	126.201.561	48.021.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.723.571	1.784.330
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.502.461	49.526.673
Opbrengsten overige activiteiten	136	143
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	136	143
Overige organisatiekosten	-6.076.993	-1.917.058
Kosten omtrent leefbaarheid	-839.522	-947.290
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	269.044	314.186
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.967.702	-6.921.347
Totaal van financiële baten en lasten	-5.698.658	-6.607.161
Totaal van resultaat voor belastingen	119.472.645	60.984.943
Belastingen	-6.541.579	-1.306.604
Resultaat uit deelnemingen	16.035.972	9.542.853
Totaal van resultaat na belastingen	128.967.038	69.221.192

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021

Functioneel model	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	3.925.111	3.915.694
Opbrengsten servicecontracten	186.615	133.881
Lasten servicecontracten	-281.824	-258.513
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-175.373	-126.493
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.072.577	-799.813
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-339.675	-325.052
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.242.277	2.539.704
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	790.502	1.928.001
Toegerekende organisatiekosten	510	-186.948
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-594.952	-1.380.255
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	196.060	360.798
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-68.399	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.974.164	6.820.075
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	419.558	115.173
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.325.323	6.935.248
Opbrengsten overige activiteiten	4.777	4.692
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	4.777	4.692
Overige organisatiekosten	-102.564	-153.603
Kosten omtrent leefbaarheid	-40.977	-28.998
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.160	7.069
Rentelasten en soortgelijke kosten	-227.432	-270.400
Totaal van financiële baten en lasten	-220.272	-263.331
Totaal van resultaat voor belastingen	16.404.624	9.394.510
Belastingen	-368.652	148.343
Totaal van resultaat na belastingen	16.035.972	9.542.853

Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

(Volgens de directe methode)	2021	2020
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	52.599.603	51.949.812
Vergoedingen	2.556.890	2.307.697
Overige bedrijfsontvangsten	370.019	79.229
Ontvangen interest	227.432	270.400
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>55.753.944</i>	<i>54.607.138</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.691.431	4.641.799
Onderhoudsuitgaven	15.589.137	14.651.404
Overige bedrijfsuitgaven	10.340.195	9.028.977
Betaalde interest	6.090.466	7.782.159
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	159.941	40.689
Verhuurdersheffing	5.943.665	6.538.016
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	275.207	274.720
Vennootschapsbelasting	1.500.000	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>44.590.042</i>	<i>42.957.764</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.163.902	11.649.374
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.377.404	504.560
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>2.377.404</i>	<i>504.560</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.197.067	4.844.487
Verbeteruitgaven	1.440.959	4.917.436
Aankoop	3.580.088	3.710.499
Investeringsoverig	275.534	177.207
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>7.493.648</i>	<i>13.649.629</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-5.116.244</i>	<i>-13.145.069</i>
FVA		
Ontvangsten overig	2.348.000	2.348.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>2.348.000</i>	<i>2.348.000</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.768.244	-10.797.069

	2021 €	2020 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.679.701	45.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-5.172.817</u>	<u>-44.047.304</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.493.116</u>	<u>952.696</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	5.902.542	1.805.001
Wijziging kortgeld	-715.831	-1.903.380
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	98.379
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>5.186.711</u>	-

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021

(Volgens de directe methode)	2021	2020
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.891.736	3.943.715
Vergoedingen	210.982	172.745
Overige bedrijfsontvangsten	88.247	84.948
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.190.965</u>	<u>4.201.408</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	264.132	261.337
Onderhoudsuitgaven	884.509	507.261
Overige bedrijfsuitgaven	770.806	682.167
Betaalde interest	227.432	270.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.302	2.460
Verhuurdersheffing	176.902	156.643
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	13.503	10.186
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.338.586</u>	<u>1.890.454</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.852.379	2.310.954
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	<u>2.165.912</u>	<u>2.110.466</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<u>2.165.912</u>	<u>2.110.466</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-	750
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	<u>874.309</u>	<u>343.726</u>
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>874.309</u>	<u>344.476</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>1.291.603</u>	<u>1.765.990</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	161.775	136.109
Ontvangsten overig	<u>44.694</u>	<u>69.791</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>206.469</u>	<u>205.900</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.498.072	1.971.890

	2021 €	2020 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing onbegrode 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	1.002.451	1.934.844
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.374.788	3.439.944
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>6.377.239</u>	<u>5.374.788</u>

12.12 Ondertekening

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

Apeldoorn, 20 juni 2022

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2022

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

A photograph of two elderly men in a sunlit room. The man on the left, with white hair and glasses, wears a grey sweater. The man on the right, also with white hair and glasses, wears a blue and white striped shirt. They are both looking down at a colorful birthday mat on the floor. The mat features a collage of small, colorful illustrations and the text '80 HAPPY BIRTHDAY JANI!' in the bottom right corner. The room has large windows with black frames, a potted plant on the windowsill, and a heart-shaped decoration hanging from the ceiling. An orange banner with the text 'Overige gegevens' is overlaid on the bottom left of the image.

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

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9811
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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021.
- De winst-en-verliesrekening over 2021.
- 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 2021 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

22065EC242/RM/1

Deloitte.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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 2021.

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 € 1.500.000 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.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting De Goede Woning, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de interne meldregeling/klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg 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 zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting De Goede Woning.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de bestuurscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak 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 en de bestuurscontroller, het lezen van notulen en rapporten van de bestuurscontroller. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met 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 woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Deloitte.

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. 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:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende 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.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op de pagina's 59, 60 en 61 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting De Goede Woning om haar continuïteit te handhaven.

Deloitte.

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 2021 € 1.252 miljoen wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningstichting De Goede Woning. Woningstichting De Goede Woning past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina's 76, 77, 89 tot en met 93 van de jaarrekening voor het DAEB-vastgoed ad € 1.152 miljoen. 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. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek. 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 en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. 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's 76, 77, 89 tot en met 93 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. 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 de pagina's 77, 78, 93 tot en met 96 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 77, 78, 93 tot en met 96 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

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

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.

Deloitte.

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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Deloitte.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 20 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

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

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69

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