



Jaarstukken 2022

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 2022

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1.	Voorwoord	9
2	Samenvatting in infographics.....	10
3	Goede prijs	12
3.1	Woningtoewijzing.....	12
3.1.1	Toewijzingen in 2022	12
3.1.2	Leegstand	14
3.1.3	Mutatiegraad	15
3.2	Huurprijsbeleid	15
3.2.1	Huurverhoging.....	15
3.2.2	Energetische maatregelen	15
4	Goede woning	18
4.1	Ontwikkelingen in het woningaanbod	18
4.1.1	Portefeuilleplan	18
4.1.2	Verdere ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn	18
4.1.3	Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling	19
4.2	Samenstelling van de woningvoorraad	19
4.3	Mutaties in de woningvoorraad	20
4.4	Kwaliteit van de woning	21
4.4.1	(Basis)kwaliteit	21
4.4.2	Onderhoud en investeringen	21
5	Goed wonen	23
5.1	Dienstverlening	23
5.1.1	Optimale match.....	23
5.1.2	Verhuisproces	23
5.1.3	Digitalisering.....	23
5.2	Bijzondere doelgroepen	23
5.3	Goed wonen.....	24
5.3.1	Overlast.....	24
5.3.2	Woonfraude.....	25
5.4	Huurbemiddeling.....	26
5.4.1	Huurachterstand	26
5.4.2	Begeleiding bij huurachterstand	26
5.5	Ontruimingen	27
6	Goede woonomgeving	28
6.1	Schoon, heel en veilig	28
6.2	Buurtbeheerders	28
6.3	Samenwerking en initiatieven	28
6.3.1	Samen met sociale partners	28
6.3.2	Initiatieven van huurders.....	29
7	Stakeholders en netwerken	30
7.1	Gemeente en huurdersbelangenvereniging	30
7.1.1	Bod en prestatieafspraken.....	30
7.1.2	Huurdersbelangenvereniging De Sleutel.....	30
7.1.3	Gemeente Apeldoorn	31
7.2	Samenwerkingsverbanden	31
7.3	Verbindingen	32

8	Organisatie	34
8.1	Benchmark en klanttevredenheid	34
8.1.1	Resultaten	34
8.1.2	Aan de slag met de uitkomsten	35
8.2	Mensen	35
8.2.1	Ziekteverzuim en arbodienstverlening	35
8.2.2	Scholing	36
8.2.3	Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek	36
8.2.4	Generiek Functiehuis	36
8.3	Organisatie	36
8.3.1	Ondernemingsplan Kompas / Expeditie DGW / Organisatieplan	36
8.3.2	Formatie en organogram	37
8.3.3	Digitalisering	38
8.4	Bestuur	38
8.4.1	Bestuurder	38
8.4.2	Naleving Governance	39
8.5	Ondernemingsraad	40
9	Financiële prestaties	41
9.1	Sturen	41
9.2	Financiële prestaties	42
9.2.1	Resultaat	42
9.2.2	Vermogen	46
9.2.3	Financiering	49
9.3	Fiscaliteiten	50
9.4	Risicomanagement	51
9.4.1	Organisatie van risicomanagement	51
9.4.2	Risicobereidheid	51
9.4.3	Strategische risico's	52
9.4.4	Specifieke risico's	53
9.5	Overige verwachtingen en ontwikkelingen	54
10	Kengetallen	55
11	Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)	57
11.1	Inleiding	57
11.2	Over besturen en toezichthouden	57
11.3	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	61
11.4	Verslag vanuit de werkgeversrol	63
11.5	Verslag vanuit de klankbordfunctie	63
11.6	Samenstelling en functioneren	63
11.7	Overzicht Raad van Commissarissen	65
11.8	Vergadering en overleg	66
11.9	Tot slot	67

Jaarrekening

12	Jaarrekening	70
12.1	Balans per 31 december	70
12.2	Winst- en verliesrekening over 2022	72
12.3	Kasstroomoverzicht 2022	73
12.4	Toelichting op de jaarrekening	75
	Algemeen	75

Activiteiten	75
12.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	75
Continuïteit van de activiteiten.....	75
Oordelen en schattingen	75
Stelselwijzigingen	76
Schattingwijzigingen.....	76
Presentatiewijzigingen	76
Foutherstel	77
Financiële instrumenten.....	77
12.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	78
1. Vastgoedbeleggingen	78
2. Materiële vaste activa	81
3. Financiële vaste activa	81
4. Voorraden.....	82
5. Vorderingen	82
6. Liquide middelen	82
7. Eigen vermogen	83
8. Voorzieningen.....	85
9. Langlopende schulden	86
10. Kortlopende schulden	86
12.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
11. Huuropbrengsten.....	87
12. Opbrengsten en lasten servicecontracten	87
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	87
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	87
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	87
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	88
17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	88
19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	88
20. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten	89
21. Pensioenlasten	89
22. Overige organisatiekosten	89
23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	89
24. Totaal van financiële baten en lasten	89
25. Belastingen	89
26. Toerekening baten en lasten	90
27. Leasing.....	90
12.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	90
12.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	91
1. Vastgoedbeleggingen	91
2. Materiële vaste activa	101
3. Financiële vaste activa	102
4. Voorraden.....	104
5. Vorderingen	104
6. Liquide middelen	105
7. Eigen vermogen	106
8. Voorzieningen.....	108
9. Langlopende schulden	108
10. Kortlopende schulden en overlopende passiva	110
Financiële instrumenten.....	111

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	112
Gebeurtenissen na balansdatum.....	113
12.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	114
11. Huuropbrengsten.....	114
12.1. Opbrengsten servicecontracten	114
12.2. Lasten servicecontracten	114
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	114
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	115
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	115
16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	115
17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	115
17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116
17.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	116
18. Totaal van netto resultaat overige activiteiten	116
19. Afschrijvingen materiële vaste activa	117
20 en 21. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten.....	117
22. Overige organisatiekosten	117
23. Kosten omtrent leefbaarheid.....	118
24. Totaal van financiële baten en lasten	118
25. Belastingen	119
12.11 Overige toelichtingen	120
Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen	120
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens	120
Balans DAEB per 31 december 2022	123
Balans Niet-DAEB per 31 december 2022.....	125
Winst- en verliesrekening DAEB over 2022.....	127
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022	128
Kasstroomoverzicht DAEB over 2022.....	129
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022.....	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 2022. Het is het derde jaar waarin we werkten aan de doelen van ons ondernemingsplan 'Samen Buurten'. Tegelijkertijd werkten we aan een vernieuwing van onze strategie voor 2023 t/m 2027. Dit mondde uit in ons Kompas 'Samen verder buurten'. Daarin hebben we onze maatschappelijke ambities behoorlijk aangescherpt. Deze liggen vooral op het terrein van extra nieuwbouw, niet alleen in de sociale huur, maar ook in de middenhuur en versnelling van verduurzaming. Maar ook in meer inzet op leefbaarheid, gericht op veerkrachtige buurten en wijken. Daarbij willen we onze klantgerichtheid versterken en onze organisatie beter toerusten om de ambities waar te maken. Het was ook een moeilijk jaar waarin we geconfronteerd werden met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Gevolgen met stijgende kosten in de bouwsector, maar vooral ook een energiecrisis die een groot deel van onze huurders heeft geraakt tot op het bot.

Om onze slagkracht te vergroten hebben we in 2022 onze organisatie aangepast. Zo splitsten we onze afdeling Wonen in een afdeling Klant en een afdeling Wijken. Ook zijn we gegroeid in het aantal medewerkers. Daarmee zijn we beter in staat om onze doelen te realiseren.

Mede vanuit ons Kompas zetten we steeds meer in op de kracht van samenwerking. Dit doen we intern via onze 'cirkel van samenwerking'. Maar ook met partners in stad en regio zoeken we steeds meer samenwerking. De komende jaren willen we de samenwerking verder verstevigen. Dat sluit tevens aan bij de behoefte van onze partners. Dat komt bijvoorbeeld naar voren in de maatschappelijke visitatie over de periode 2018–2022.

In deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze activiteiten in 2022. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties vindt u in de samenvattende infographics in hoofdstuk 2. In de overige hoofdstukken van het bestuursverslag en de jaarrekening leest u er meer over.

Een paar activiteiten die extra aandacht verdienen:

- We organiseerden een tuinendag in Orden, waarbij we huurders ondersteunden om hun tuin op orde te brengen. Hiermee is ook veel interactie tussen de bewoners bereikt.
- In het senioren complex 'Mandala' bouwden we vrijkomende ruimten om tot een nieuwe ontmoetingsruimte en 11 appartementen. Daarmee stimuleerden we ook de doorstroming in de wijk.
- We voerden een pilot uit waarin een aantal bestaande woningen in de vogelbuurt van het gas af gaat.
- We bereidden een pilot voor om mensen die gebukt gaan onder energie-armoede te helpen.
- We zijn gestart met de sloop en nieuwbouw van 6 zogenaamde H-flats in het Statenkwartier. Eind 2022 is de eerste flat gesloopt.
- Onze eerste circulaire woningen werden gebouwd en opgeleverd. Deze zijn begin 2023 verhuurd.

Ik ben trots en dankbaar. Trots op onze collega's en huurdersbelangenorganisatie, onze inzet en gezamenlijke resultaten. Dankbaar voor het feit dat we het verschil kunnen maken voor onze bewoners en voor de intensieve samenwerking met collega-corporaties, gemeente en maatschappelijke organisaties. Én dankbaar dat we samen dit mooie werk ook in 2022 weer met veel plezier mochten doen!

Apeldoorn, 26 juni 2023

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

2 Samenvatting in infographics

Woningaantallen en verhuureenheden



Nieuwbouw, sloop, verkopen, terugkopen



Huur



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

Jaarlijkse huuraanpassing



Nieuwe huurovereenkomsten



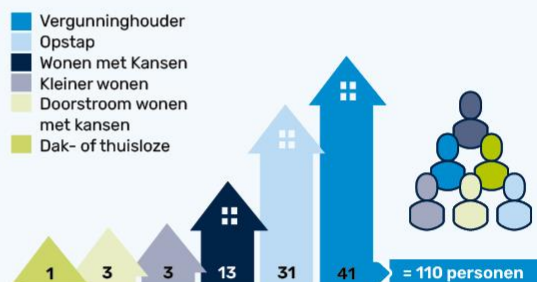
Toewijzingen sociale huurwoningen

Staatssteunregeling	Percentage
Doelgroep eenpersoons (≤ € 40.765)	56 %
Doelgroep meerpersoons (≤ € 45.014)	42 %
Totaal doelgroep	97 %
Geen doelgroep eenpersoons (> € 40.765)	0 %
Geen doelgroep meerpersoons (> € 45.014)	3 %
Totaal geen doelgroep	3 %
Totaal	100 %
Passend toewijzen	
Passend	99 %
Niet passend	1 %
Totaal	100 %

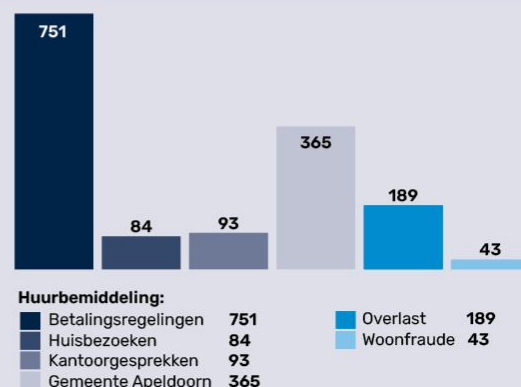


Huurklasse	Percentage
Goedkoop	14 %
Betalbaar 1	49 %
Betalbaar 2	22 %
Bereikbaar	15 %

Bijzondere doelgroepen



Huurbemiddeling, woonfraude, overlast



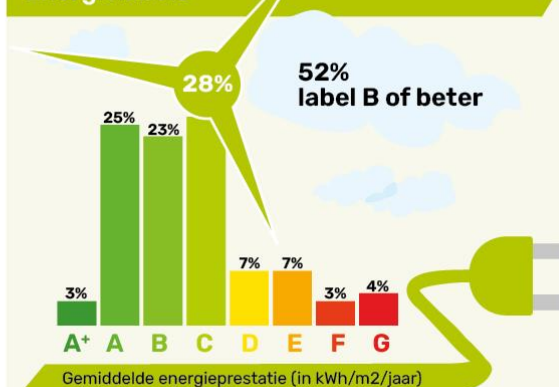
Ontruimingen

	Aantal vonnissen	Aantal ontruimingen
Huurschuld	20	8
Overlast	0	2
Woonfraude	2	4
Totaal	22	14

Investerings en onderhoud



Energielabels



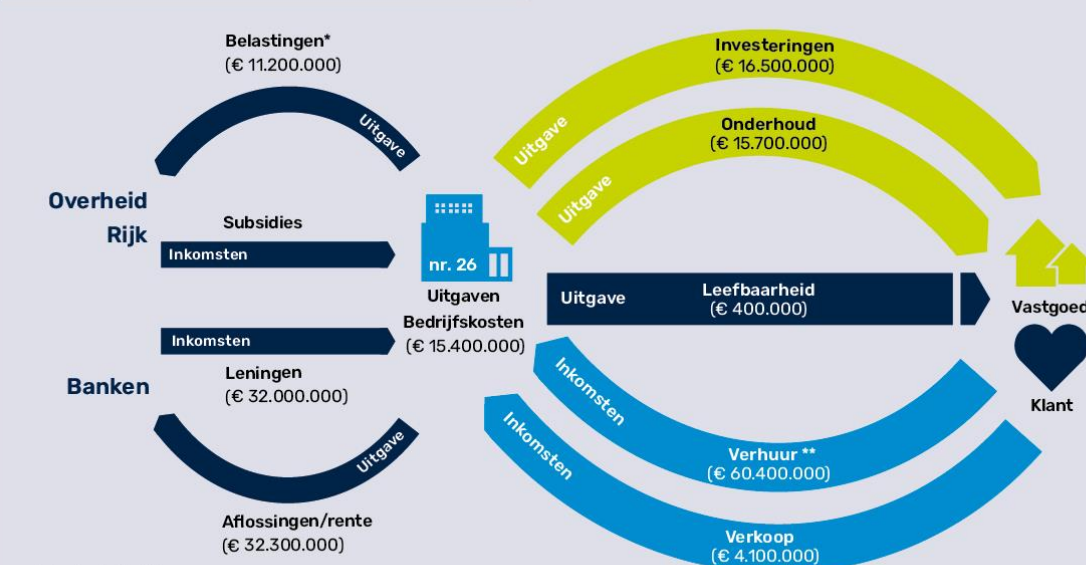
Tevredenheid huurders



Medewerkers



Inkomsten / uitgaven



* Inclusief heffingen

** Inclusief overige bedrijfsopbrengsten

3 Goede prijs

De huurder huurt bij ons een woning voor een goede prijs. Dit is de belangrijkste beleidsprioriteit in ons ondernemingsplan. We begrenzen de huren om de woning passend te kunnen toewijzen aan 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 woningzoekenden aangeboden en toegewezen.

3.1.1 Toewijzingen in 2022

In 2022 hebben we 532 woningen toegewezen. Verreweg de meeste hiervan (namelijk 508 woningen) waren sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 763,47¹. De overige 24 woningtoewijzingen betroffen toewijzingen in de vrije sector (huur > € 763,47).

Tabel 1: Wijze van aanbieden woningen

Wijze van aanbieden	Aandeel
Via Woonkeus (regulier)	54%
Via Woonkeus (loting)	16%
Publicatie De Goede Woning	8%
Zonder publicatie	22%
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 woning. Vooral voor mensen die snel een woning zoeken, kan een lotingwoning 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 2022 kwam 16% van de nieuwe verhuringen tot stand via loting.

We hebben 8% van de woningen zelf aangeboden, dit waren met name kamers en vrijesectorwoningen. Ook werden woningen 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 bijzondere doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld huurders die in het begin begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen (onder andere opstappers en Wonen met Kansen). Ook vergunninghouders worden met bijzondere bemiddeling gehuisvest. Andere toewijzingen zonder publicatie betreffen bijvoorbeeld woningruil.

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

¹ Alle huurprijzen in dit verslag betreffen prijspeil 2022, tenzij anders vermeld.

laagste inkomens voldoende kansen te bieden op een betaalbare sociale huurwoning, maken we binnen Woonkeus Stedendriehoek aanvullende afspraken over de woningtoewijzing.

De staatssteunregeling is in 2022 gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Waar in voorgaande jaren nog dezelfde inkomensgrens voor alle huishoudens gold, wordt sinds 1 januari 2022 onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Ook de toegestane verdeling over de verschillende inkomensgroepen is gewijzigd. De 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen is verdwenen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765² en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015. 7,5% van de woningen mag vrij toegewezen worden. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. Wij hebben hierover afspraken gemaakt, daarom geldt voor ons dat we minimaal 85% van de woningen moeten toewijzen aan de doelgroep.

Tabel 2: Toewijzen van woningen aan doelgroepen (staatssteunregeling)

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Doelgroep eenpersoonshuishouden (≤ € 40.765)	284	55,9%
Doelgroep meerpersoonshuishouden (≤ € 45.014)	211	41,5%
Subtotaal doelgroep	495	97,4%
Geen doelgroep eenpersoonshuishouden (≤ € 40.765)	0	0,0%
Geen doelgroep meerpersoonshuishouden (> 45.014)	13	2,6%
Subtotaal geen doelgroep	13	2,6%
Totaal	508	100,0%

In 2022 hebben we 508 sociale huurwoningen toegewezen. Ruim 97% van deze woningen is toegewezen aan de doelgroep.

Passend toewijzen houdt wettelijk gezien in dat minstens 95% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) in een woning met een passende (lage) huurprijs wordt gehuisvest. Van de 508 toegewezen sociale huurwoningen zijn er 349 verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, die dus passend toegewezen moeten worden. Bijna al deze huishoudens zijn passend toegewezen.

Tabel 3: Passend toewijzen

Toegewezen aan	Aantal woningen	Percentage
Passend	347	99,4%
Niet passend	2	0,6%
Totaal	349	100,0%

Voor huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn geen landelijke regels voor het passend toewijzen. Om de lage inkomens voldoende slaagkans te bieden, zijn binnen Woonkeus Stedendriehoek aanvullende afspraken gemaakt voor huurders die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die niet passend toegewezen hoeven worden. Zij krijgen bij voorkeur een woning in het duurdere sociale segment toegewezen. In 2022 huisvestten we 159 huishoudens uit deze inkomensgroep volgens deze Woonkeus-afspraken.

² Alle inkomens in dit verslag betreffen prijspeil 2022, tenzij anders vermeld.

Slaagkans

De slaagkans voor inwoners van de gemeente Apeldoorn voor het vinden van een sociale huurwoning binnen de gemeente daalde in 2022 naar 15%. Dit was in 2021 nog 16% en in 2020 nog 21%. Als ook gekeken wordt naar woningzoekenden van buiten de gemeente, dan zien we een daling van 15% in 2020 en 12% in 2021 naar 10% in 2022. Hiermee zet de dalende trend uit de afgelopen jaren door.

De belangrijkste oorzaak van de daling is de toename van het aantal actief woningzoekenden op de woningmarkt bij een gelijkblijvend aanbod. 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.

Tabel 4: Richtlijnen Woonkeus Stedendriehoek en VSW

Huurklasse	Richtlijn	Verhuringen
Goedkoop (≤ € 442,46)	10%	14%
Betaalbaar 1 (€ 442,47 - ≤ € 633,25)	50%	49%
Betaalbaar 2 (€ 633,26 - ≤ € 678,66)	20%	22%
Bereikbaar (€ 678,67 - ≤ € 763,47)	20%	15%
Totaal	100%	100%

Binnen Woonkeus zijn in de richtlijn de eerste twee categorieën samengevoegd. De verfijning van 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 2022 voldeden hieraan.

Ook spraken we af dat we woningen met een huur onder € 763,48 niet toewijzen aan kandidaten met een inkomen boven de grens voor het passend toewijzen binnen Woonkeus Stedendriehoek. Huishoudens met een inkomen boven € 40.765 (1 persoon), € 45.015 (2 personen) € 55.014 (3 of meer personen) komen alleen voor woningen in de huurklasse 'bereikbaar' in aanmerking. Hiermee behoudt de groep huurders met de laagste inkomens kansen op een sociale huurwoning.

3.1.2 Leegstand

We willen vrijgekomen woningen zo snel mogelijk beschikbaar stellen aan woningzoekenden. Daarom bieden we vertrekkende huurders een kleine beloning aan als zij hun huur twee maanden van tevoren opzeggen in plaats van één maand van tevoren. 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. Dit is gelijk aan het percentage van vorig jaar. 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 onderhoud en verbeteringen. Ook woningen van huurders die niet hebben gekozen om mee te doen met planmatig onderhoud worden veelal verbeterd, voordat we ze opnieuw verhuren. Dit geldt ook voor woningen die we terugkopen. Deze verbeteringen leveren langere leegstand op, maar ook een nette woning voor een nieuwe huurder.

Een enkele keer kiezen we er bewust voor om een woning wat langer leeg te laten staan. In clusters waar door de samenstelling van huurders de leefbaarheid onder druk staat, besteden we extra aandacht aan de verhuring. Dit doen we bijvoorbeeld door het voeren van een intakegesprek tussen de kandidaat-huurder en de consulent Wijk & Ontwikkeling. Tot slot nam het aantal onbeheerde nalatenschappen toe in 2022. Vaak hebben we bij huuropzeggingen in deze categorie ook langer de tijd nodig om de woning weer 'verhuurklaar' te maken vanwege wettelijke wachttijden.

3.1.3 Mutatiegraad

In 2022 hadden we een gemiddelde mutatiegraad van 6,7% 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. De mutatiegraad is gezakt ten opzichte van 2021 die toen 7,2% was.

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 (≤ € 442,46)	784	10%
Betaalbaar 1 (€ 442,47 - ≤ € 633,25)	4.221	53%
Betaalbaar 2 (€ 633,26 - ≤ € 678,66)	1.420	18%
Bereikbaar (€ 678,67 - ≤ € 763,47)	978	12%
Boven liberalisatiegrens (> € 763,47)	363	5%
Onzelfstandig: kamer	61	1%
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	99	1%
Eindtotaal	7.926	100%

We begrenzen de huurprijsontwikkeling van onze voorraad. Dit ligt besloten in ons ondernemingsplan. 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. Deze bijdrage is altijd lager dan de opbrengst van zonnestroom, zodat de huurder hier financieel voordeel van heeft.

3.2.1 Huurverhoging

In 2022 hebben wij de huren bij de jaarlijkse huuraanpassing naar elkaar toe laten groeien. Dit hebben we gedaan door de huurprijzen die op het moment van aanzeggen van de huuraanpassing boven de beleidshuur zaten, te verlagen met de inflatiecorrectie van 2,3% of tot op de aftoppingsgrens. De huurprijzen die op dat moment onder de beleidshuur zaten, zijn met maximaal 2,3% verhoogd en waar nodig afgetopt op de beleidshuur. De huur van huurders met hoge middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, is met 3,5% verhoogd. Voor huurders met hoge inkomens werd de huur met 4,5% verhoogd. Ook de huurprijzen van geliberaliseerde woningen zijn verhoogd met het inflatiepercentage van 2,3%.

Tabel 6: Resultaat jaarlijkse huuraanpassing

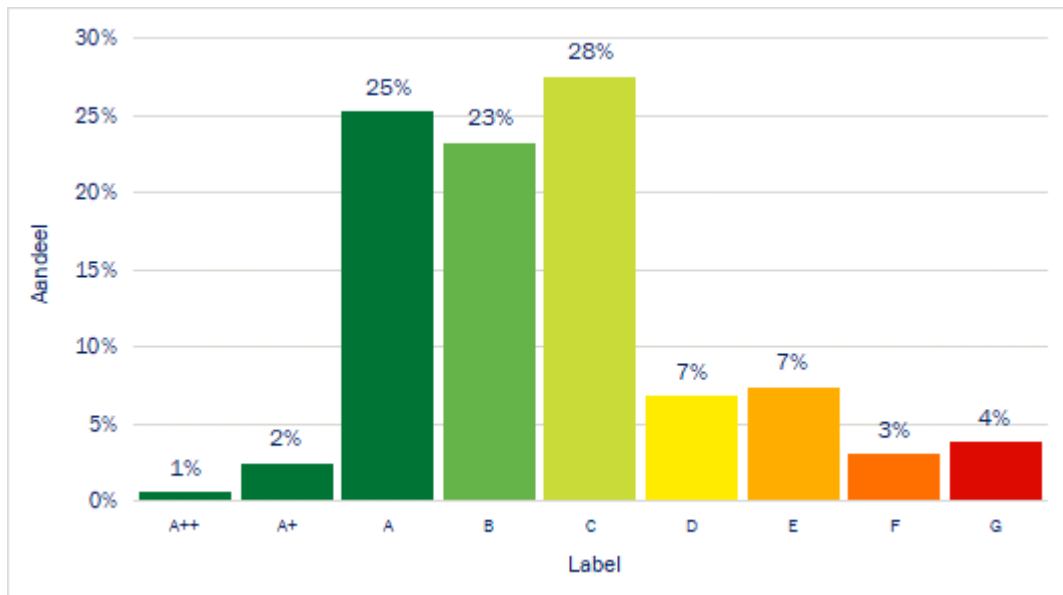
Aanpassing	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag	Gemiddeld percentage
Huurverhoging	6.786	€ 13,76	2,33%
Huurverlaging	333	€ 10,90	1,77%
Geen aanpassing	655	n.v.t.	n.v.t.

3.2.2 Energetische maatregelen

We willen dat ons woningbezit voor 2028 gemiddeld energielabel A heeft. Dat komt overeen met een gemiddeld primair fossiel energieverbruik van minder dan 160 kWh/m² per jaar. Om hier naartoe te

werken, streefden we naar een gemiddeld energieverbruik van maximaal 202 kWh/m² per jaar in 2022. De doelstelling voor 2022 is niet gehaald. De gewijzigde methodiek voor het bepalen van het energielabel maakt het lastig om een precieze analyse te geven. Zo kwam het voor dat een appartementengebouw dat energetisch is verbeterd na de opname (volgens de nieuwe methodiek) een energielabel E kreeg, terwijl volgens de oude systematiek het gebouw na de verbetering gemiddeld op een label B uitkwam. We onderzoeken nu wat dit verschil veroorzaakt. Wat we daaruit leren, gebruiken we voor andere vergelijkbare gebouwen.

Figuur 1: Energie labels van onze woningen (NTA8800), ultimo 2022



Van de acht geplande energetische projecten zijn er zes afgerond. De andere twee lopen door in 2023. De werkzaamheden bestonden vooral uit het (na)isoleren van de woningen, vervangen van eventueel enkel glas en het plaatsen van zonnepanelen. Het doel en de verwachting blijft om in 2028 gemiddeld label A te halen. Dit moet haalbaar zijn door de combinatie van energetische projecten in de komende jaren en de versnelling van nieuwbouw.

Gasloos

In 2022 startten we met een project om 9 seniorenwoningen aan de Roodborstweg gasloos te maken. Er kwam een modelwoning beschikbaar, waar we diverse energetische maatregelen troffen. We plaatsten zonnepanelen en een warmtepomp, vervingen de radiatoren, legden een warmteterugwin-installatie aan en maakten de woning kierdicht in combinatie met ventilatiemaatregelen. Ook breidden we de meterkast uit en plaatsten een nieuw keukenblok. Na deze ingrepen is de woning niet alleen gasloos, maar kan deze in de zomer ook enkele graden gekoeld worden. De modelwoning is inmiddels klaar voor gebruik en is momenteel ingericht als rustwoning, zodat we de overige woningen ook kunnen verbeteren. Nadat de werkzaamheden zijn afgerond, monitoren we minstens een jaar lang de werking van de aangelegde systemen en het effect daarvan op het klimaat in de woning.

Ook dit jaar hebben we samen met een aantal partners verder gewerkt aan het warmtenet in Kerschoten. De belangrijkste stap was de keuze van de toekomstige warmteleverancier. Na een Europese aanbesteding is het Apeldoorns bedrijf 'Wij maken energie' de partij geworden. De samenwerking is bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst. In 2023 moet blijken of er een haalbare businesscase is, die aan de voorwaarden voldoet die gesteld zijn door de partners. Daarvoor is het vooral van belang dat bepaalde subsidies worden toegekend.

Energiecoaches

We leidden een aantal medewerkers op tot Energiecoach om de huurders die gebukt gaan onder energiearmoede te kunnen helpen. We kijken breed met de huurders mee. We brengen onder andere energiebesparende maatregelen aan in de woning, zoals radiatorfolie, ledverlichting en besparende douchekoppen. Ook krijgen bewoners tips over het gebruik van apparaten en laten we ze zien waar hun gedrag van invloed is op de energierekening. Tot slot bespreken we de financiële situatie van de huurder. Waar nodig leiden we ze toe naar hulp bij het op orde brengen van de financiële zaken. In onze pilot rondom energiearmoede werken we nauw samen met deA. Zo leidde deA onze energiecoaches op, wisselen we ervaringen uit en koppelen zij na toestemming van de huurder zaken aan ons terug waar wij van betekenis kunnen zijn.

4 Goede woning

We zorgen voor kwalitatief goede woningen en een gedifferentieerd woningaanbod. Een deel van onze woningen labelen we voor specifieke doelgroepen. In ons duurzaamheidsbeleid hebben we de uitgangspunten geformuleerd voor de verduurzaming van onze voorraad.

4.1 Ontwikkelingen in het woningaanbod

We streven naar een passende woningkwaliteit voor onze huurders door rekening te houden met inkomenssituatie, huishoudgrootte 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 Apeldoorn. In het portefeuilleplan zijn de strategische uitgangspunten voor het portefeuillemanagement en de doelportefeuille tot 2035 uitgewerkt en staan de maatregelen die we moeten nemen. Denk hierbij aan nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid bekijken vanuit de totale woonlasten en het huisvesten van diverse (bijzondere) doelgroepen.

In 2022 voegden we 41 nieuwbouwwoningen toe aan onze woningvoorraad. De nieuwbouwprojecten aan de Deventerstraat en Pinksterbloem waren in voorbereiding, in 2023 wordt op deze locaties gestart met de bouw van respectievelijk 63 en 19 woningen. Verder startten we met de eerste verkenningen voor mogelijke nieuwe projecten op de BSK-locaties³ en zetten we de eerste stappen voor de aanschaf van flexwoningen. Voor de vervanging van de woningen aan de Goeman Borgesiusstraat/ Savornin Lohmanstraat (H-flats) begonnen we met het verhuizen van de bewoners. De eerste woningen zijn eind 2022 gesloopt.

Naast nieuwbouw hebben we volop aandacht voor het duurzamer maken van bestaande woningen, woonwagens/ standplaatsen en voor de combinatie van wonen en zorg. Ook in 2022 investeerden we in het verbeteren en op peil houden van de kwaliteit van de woningen. Onze clusterstrategieën zijn hierbij leidend. Onze focus op het gebied van verduurzamen lag in 2022 op het isoleren van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen.

4.1.2 Verdere ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn

De ambitie van de gemeente voor de komende jaren (tot 2040) is het bouwen van 12.500 nieuwe woningen in Apeldoorn. De nadruk ligt daarbij op woningen in het goedkope en het middensegment. Samen met de andere VSW-corporaties ondersteunen we de versnelling in de nieuwbouwopgave. Als 'preferred supplier' ontwikkelen de VSW-corporaties 85% van de categorie goedkope nieuwbouwwoningen. Om de voorraad van de VSW-corporaties in Apeldoorn op minimaal 25% van de totale woningvoorraad te houden, is het nodig om tot 2030, 2.600 woningen te bouwen. Om deze bijdrage te kunnen leveren zijn we afhankelijk van de gemeente en externe partijen. In 2022 zijn we door de gemeente toegevoegd aan de partijen om nieuwbouwwoningen te realiseren op de BSK-locaties.

³ BSK: Inbreidingslocaties Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone

De woningen in Apeldoorn gaan voor 2050 van het gas af. De gemeente heeft eind 2021 de Warmtetransitie Visie vastgesteld, waarin de fasering van de buurten staat en de mogelijke alternatieve warmtebron. Wij hebben deze informatie verwerkt in onze meerjarenbegroting.

4.1.3 Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

Staatsliedenkwartier (H-flats)

In het Staatsliedenkwartier zijn we in 2022 begonnen met de sloop en nieuwbouw van de 6 H-flats aan de Goeman Borgesiusstraat en de Savornin Lohmanstraat. De werkzaamheden worden in 3 fases uitgevoerd. Het eerste gebouw is eind 2022 gesloopt. De oplevering van de nieuwbouw van fase 1 is – volgens planning – in de eerste helft van 2024. De oplevering van fase 3 verwachten we in 2027. In totaal worden 126 woningen gesloopt en bouwen we 153 nieuwe sociale huurwoningen terug. De huurders van deze appartementen hebben de mogelijkheid om na de werkzaamheden terug te keren naar een appartement in de nieuwbouw.

Pinksterbloem

In 2022 hebben we de bebouwing (2 vrijstaande woningen en een opslagloods) op deze locatie gesloopt. Begin 2023 startten we met de bouw van 14 beneden- en bovenwoningen en 5 eengezinswoningen, allemaal in de sociale huursector. Volgens planning worden deze woningen in 2023 opgeleverd.

Deventerstraat

Hier gaan we 63 appartementen bouwen. Dit jaar vond de aanbesteding plaats en naar verwachting kunnen we in september 2023 starten met de bouw. Dit is afhankelijk van eventuele bezwaren in de bestemmingsplanprocedure. De oplevering is dan in 2024.

Het Rooster

In Zuidbroek gaan we 38 grondgebonden woningen bouwen in de sociale huur en 7 grondgebonden woningen in de vrije sector. Deze woningen worden ook in 2024 opgeleverd.

4.2 Samenstelling van de woningvoorraad

Eind 2022 bestond onze woningvoorraad uit 7.926 woningen in de verhuurvoorraad, 158 intramurale eenheden en 5 woningen in de verkoopvoorraad. Van de 7.926 woningen in de verhuurvoorraad behoort veruit het grootste gedeelte (ruim 95%) tot het DAEB-segment. 5% betreft niet-DAEB woningen.

Tabel 7: Samenstelling verhuurvoorraad naar DAEB/ niet-DAEB segment, ultimo 2022

Administratief Eigenaar	Woningtype	Aantal
DAEB	Eengezinswoning	3.225
	Appartement met lift	2.074
	Appartement zonder lift	1.204
	Seniorenwoning	708
	Duplexwoning	176
	Onzelfstandig: kamer	61
	Onzelfstandig: standplaats/ woonwagen	99
Totaal DAEB		7.547
Niet-DAEB	Eengezinswoning	233
	Appartement met lift	140
	Seniorenwoning	6
Totaal Niet-DAEB		379
Eindtotaal		7.926

4.3 Mutaties in de woningvoorraad

Tabel 8: Mutaties in de woningvoorraad

Huurklasse	Eindstand 2021	In exploitatie nieuwbouw	In exploitatie terugkoop	Uit exploitatie sloop	Uit exploitatie verkoop	Uit exploitatie verschuiving naar verkoopvoorraad	Prijs-mutatie	Eindstand 2022
Goedkoop (≤ € 442,46)	843	0	0	-21	-1	0	-37	784
Betaalbaar 1 (€ 442,47 ≤ € 633,25)	4.904	3	6	-3	-3	-1	-685	4.221
Betaalbaar 2 (€ 633,26 ≤ € 678,66)	896	28	1	0	0	0	495	1.420
Bereikbaar (€ 678,67 ≤ € 763,47)	713	0	7	0	0	0	258	978
Boven liberalisatiegrens (> € 763,47)	387	10	1	0	-3	-1	-31	363
Onzelfstandig: kamer	61	0	0	0	0	0	0	61
Onzelfstandig: woonwagen/standplaats	104	0	0	0	-4	-1	0	99
Totaal verhuurvoorraad	7.908	41	15	-24	-11	-3	0	7.926
Verkoop	5	0	2	0	-5	3	0	5
Intramurale zorg	158	0	0	0	0	0	0	158
Totaal	8.071	41	17	-24	-16	0	0	8.089

Verkoop en terugkoop

De krapte op de koopwoningmarkt nam in 2022 verder toe. Het aanbod van koopwoningen in Apeldoorn is laag. Zowel bij verkoop als terugkoop was in 2022 sprake van oplopende transactieprizen. In 2022 kochten we 17 woningen terug. Het merendeel daarvan brachten we weer in verhuur, slechts een klein gedeelte van de teruggekochte woningen verkochten we door. Dit, in combinatie met de lage mutatiegraad in onze verkoopvijver, maakt dat het aantal woningverkoppen ook in 2022 laag was.

Tabel 9: Teruggekochte woningen

Bestemming	Aantal
In verhuur gebracht	15
Doorverkocht	1
Verkoopvoorraad	1
Totaal	17

Tabel 10: Verkochte woningen

<i>Herkomst</i>	<i>Aantal</i>
Uit verhuurvoorraad	7
Uit verkoopvoorraad	4
Doorverkoop van terugkoop in 2022	1
Standplaats uit verhuurvoorraad	4
Totaal	16

Sloop en nieuwbouw

In december is er een start gemaakt met de sloop van fase 1 van de H-flats. Het ging om één woongebouw met 24 appartementen. In de nieuwbouw hebben we vooral woningen kunnen toevoegen door de aankoop van woningen. In Zuidbroek kochten we 16 woningen aan de Satijnzwam. In de Kanaalzone acht woningen aan de Thuishaven en in Ugchelen-Buiten zes circulaire woningen. Deze laatste woningen dragen bij aan onze ambitie om ervaring op te doen met circulaire woningen. Daarnaast voegden we zelf binnen het bestaande gebouw Mandala 11 appartementen toe en werd een vernieuwde ontmoetingsruimte gerealiseerd. De meeste nieuwbouwwoningen vallen in het sociale segment. De woningen in Ugchelen-Buiten en vier woningen aan de Satijnzwam vallen in de vrije sector (niet-DAEB).

Prijsmutaties

De prijsmutaties worden vooral veroorzaakt door de jaarlijkse huuraanpassing en de huurharmonisatie bij mutaties. De jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli bestond - afhankelijk van het inkomen van de huurders en de bestaande huurprijs- uit een huurverhoging of een huurverlaging. Die was gemiddeld tussen de € 10 en € 15. 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 vastgesteld. 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 zonnepanelen. Verder verwijderden we waar nodig asbest, voordat we 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 hebben we onderhoudscontracten met externe partijen.

Tabel 11: Onderhoud en verbeteringen in de bestaande woningvoorraad

Soort onderhoud	Realisatie (x € 1.000)
Reparatieonderhoud	2.623
Mutatieonderhoud	4.254
Totaal dagelijks onderhoud	6.878
Contractonderhoud	1.691
Planmatig onderhoud	7.878
Totaal planmatig onderhoud	9.569
Toegerekende kosten	2.777
Totaal onderhoud ten laste van het resultaat	19.223
Energetische woningverbeteringen	2.357
Overige woningverbeteringen	2.586
Totaal woningverbeteringen	4.943
Totaal	24.166

Dagelijks onderhoud

Huurders zijn over het algemeen tevreden over het resultaat van het reparatieonderhoud. Het gemiddelde rapportcijfer daarvoor was in 2022 een 7,5. Dit is op onze norm. In 2022 stelden we een verbeterplan op voor het vergroten van de klanttevredenheid. De verwachting is dat het resultaat hiervan nog zichtbaar wordt. Verder besloten we in 2022 om zowel het reparatie- als het mutatieonderhoud in 2023 aan te gaan besteden. Hierbij gaan we op zoek naar onderhoudspartners die met ons een ketensamenwerking willen aangaan. Dit om de kwaliteit van en de tevredenheid over de dagelijkse onderhoudsprocessen te verbeteren.

De nieuwe huurders waardeerden onze dienstverlening in 2022 gemiddeld met een 7,7. Ook in 2021 was dit 7,7. De staat van de woning kreeg gemiddeld een 7. Dit is exact onze norm. We zien dat een vriendelijk en behulpzaam contact, waarbij goede afspraken worden gemaakt en de huurder zich gehoord voelt, steeds doorslaggeverender wordt voor de totaalervaring van de dienstverlening. Hier besteden we dan ook regelmatig aandacht aan.

Planmatig onderhoud en contractonderhoud

In totaal gaven we ongeveer € 7,9 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Dit betreft onder andere het schilderen van houtwerk, herstellen van metsel- en voegwerk, reinigen van buitenpanelen en kunststof kozijnen, vervangen van cv-ketels, badkamers en/ of keukens, liftonderhoud. In 24 clusters werd planmatig onderhoud in 2022 afgerond. In 16 clusters werd gestart met werkzaamheden die in 2023 pas worden afgerond. Door een tekort aan personeel bij onze aannemers en forse vertragingen in de aanvoer van materialen loopt dit uit.

De contracten die we afsluiten zijn over het algemeen voor schoonmaakwerkzaamheden, inspecties en onderhoud van installaties (cv, brandmeldsystemen, liften, intercom e.d.) en het onderhoud van omgevingsgroen. Grotendeels gaat het om 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 onderhoud aan de bijzondere warmte-installaties (pellet-installaties en WKO's) is ondergebracht bij een externe partij.

5 Goed wonen

Goed Wonen is een basisbehoefte. Als woningcorporatie zien we een toename van huurders die ondersteuning kunnen gebruiken. Waar nodig bieden we dit of organiseren we dat het geboden wordt. We spreken daarbij duidelijk uit wat we van de huurders verwachten en wat wij daarin kunnen betekenen.

5.1 Dienstverlening

5.1.1 Optimale match

We willen dat al onze huurders succesvol kunnen wonen. Hier zetten we preventief op in door bij elke kandidaat-huurder te onderzoeken of er sprake is van een goede match. 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 kandidaat-huurders voor gehorige woningen benadrukken we de woon- en leefregels. Daarnaast hebben we soms portieken, woongebouwen en/of wijken en buurten waar we een intake 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; we leveren hierin maatwerk.

5.1.2 Verhuisproces

In 2022 ondervond het verhuisproces geen hinder van coronamaatregelen. Veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers (van ons en van de aannemers) stonden vanzelfsprekend voorop. De afwikkeling van huuropzeggingen, het uitvoeren van onderhoud en het opnieuw verhuren van lege woningen hebben in 2022 meer tijd gekost dan gewenst. Dit komt mede door het groeiend tekort aan vaklieden en materialen. Ondanks dat is de norm die we stelden voor de klanttevredenheid gehaald in 2022.

5.1.3 Digitalisering

In 2022 zijn we gestart met het selecteren van een klantvolgsysteem en een nieuw huurdersportaal. In 2023 wordt dit vervolgd. Hiermee willen we de kwaliteit van de dienstverlening richting onze huurders verbeteren. Dit systeem zorgt er namelijk voor dat de vragen van onze huurders sneller beantwoord kunnen worden.

5.2 Bijzondere doelgroepen

De Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW) maakt met de gemeente Apeldoorn afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We werken hierbij samen met diverse zorg- en welzijnsorganisaties die de nodige begeleiding bieden.

Tabel 12: Toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen

Toegewezen aan	Doelstelling	Realisatie
Vergunninghouder	61	41
Opstap	39	31
Wonen met Kansen	11	13
Kleiner wonen	10	3
Doorstroom wonen met kansen	4	3
Dak- of thuisloze	1	1
Totaal	126	92

Onze taakstelling bestond uit het huisvesten van 87 vergunninghouders (personen) in 2022. Dit is inclusief nagereisde familieleden (gezinshereniging). We hebben in 2022 alle vergunninghouders, die hiervoor in aanmerking kwamen, gehuisvest. In totaal waren dit in 110 vergunninghouders. Door de huisvesting van grote gezinnen zijn meer personen gehuisvest in minder woningen. In 2023 stijgt het aantal te huisvesten vergunninghouders naar verwachting fors.

Sinds 1 januari 2016 is binnen Apeldoorn de Overeenkomst Opstapregeling van kracht. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken samen om woningzoekenden 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 2022 hielpen wij 31 'opstappers' aan een woning. Daarmee werden alle opstappers die door de opstapcommissie werden voorgedragen gehuisvest.

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. De gemeente en Iriszorg zorgen voor begeleiding van de jongeren. Dit jaar hebben elf jongeren het traject met succes afgerond. Zij stroomden door naar een reguliere woning waarvan drie van ons.

Kleiner Wonen heeft vanuit de provincie een extra impuls gekregen in de vorm van een verhuispremie en de inzet van een verhuiscoach. Ondanks dat is de doelstelling in 2022 niet gehaald. Belangrijkste oorzaak was het niet langer beschikbaar zijn van de verhuiscoach. Met het benoemen van een nieuwe verhuiscoach is de verwachting dat in 2023 resultaten aanzienlijk zullen verbeteren.

5.3 Goed wonen

Fijn wonen doe je in een prettige buurt. Bij leefbaarheid gaat het om meer dan alleen toezien op 'schoon, heel en veilig'. Elkaar ontmoeten en je verbonden voelen met je buurt zijn belangrijk. Wij stimuleren dat. En maken, als het niet anders kan, gebruik van juridische kaders om gedragsverandering te stimuleren of af te dwingen en om hulpverlening te activeren en te ondersteunen.

5.3.1 Overlast

We ontvingen 189 overlastmeldingen. Dat is meer dan in 2021 toen we er 163 ontvingen. Zichtbaar is dat er steeds meer sprake is van ingewikkelde overlastsituaties en dat ze vaak een 'multiprobleem' achtergrond kennen. Dit past bij het landelijke beeld dat steeds meer mensen met specifieke problematiek in een reguliere woning blijven of komen wonen. Van ons vraagt dat grote inzet op de dossiers, in nauwe

samenwerking met zorginstanties en welzijnsorganisaties. Meestal komen we tot een passende oplossing, ontruiming door (aanhoudende) overlast blijft een uitzondering.

Tabel 13: Aantal nieuwe dossiers overlast

Soort overlast	Aantal meldingen
Gedrag	57
Geluidsoverlast	70
Huisdieren	3
Stank en vervuiling	32
Tuin/balkon	27
Totaal	189

Tabel 14: Aantal afgeronde dossiers overlast

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Afgewezen	3
Opgelost	135
Afspraken	55
Vrijwillig opgezegd	9
Ontruiming overlast	1
Ontruiming huurschuld	1
Niet opgelost	14
Totaal	218

Voor de aanpak van overlast is in 2022 een convenant gesloten tussen corporaties, gemeente en politie in Apeldoorn om het proces beter te stroomlijnen en de uitwisseling van gegevens mogelijk te maken.

5.3.2 Woonfraude

Ook het aantal meldingen over mogelijke woonfraude is gestegen ten opzichte van 2021. Van 24 naar 43. Daarmee zitten we nog niet op het niveau van 2020 toen het er 52 waren. We geven opvolging aan alle meldingen. Vaak blijkt er uiteindelijk geen sprake te zijn van woonfraude. Waar dat wel het geval is, leidt onze aanpak vaak tot vertrek van de huurder.

Tabel 15: Aantal nieuwe dossiers woonfraude

Vermoeden	Aantal meldingen
Bedrijfsactiviteiten	3
Inwoning	15
Leegstand	11
Onderverhuur	9
Opiumwet	5
Totaal	43

Tabel 16: Aantal afgeronde dossiers woonfraude

Afhandelingsreden	Aantal afgeronde dossiers
Geen woonfraude	28
Waarschuwing	4
Vrijwillig opgezegd	13
Ontruiming huurschuld	1
Totaal	46

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 partners uit het sociale domein. Zo kunnen we snel specialistische hulp inschakelen. Hiermee proberen we te voorkomen dat de betaalachterstand uitloopt op een huisuitzetting. In veel gevallen lukt dat.

5.4.1 Huurachterstand

Ondanks gezamenlijke inspanningen (van onszelf en onze partners in de hulpverlening) kunnen wij niet altijd voorkomen dat de betaalachterstand van huurders verder oploopt. De huurachterstand van zittende huurders bedroeg op 31 december 2022 0,37% (€ 254.000). Dit is de huurachterstand exclusief betalingsregelingen. Mede door onze proactieve begeleiding en samenwerking met onze partners, lukte het ons de huurachterstand grotendeels onder onze norm te houden. De huurachterstand van vertrokken huurders bedroeg per eind december 0,44% (€ 299.000), ook dit is exclusief de betalingsregelingen. De totale huurachterstand van zittende en vertrokken huurders inclusief de betalingsregelingen bedroeg per 31 december 1,23% (€ 701.000).

5.4.2 Begeleiding bij huurachterstand

Wij willen elke huurder succesvol laten wonen. Dat betekent dat we huurders met een beginnende huurachterstand preventief, proactief en outreachend⁴ benaderen. Hierbij bespreken we in een vroeg stadium een oplossing voor het inlopen van de huurachterstand. Vaak is er sprake van zware schulden en/of (meerdere) achterliggende problemen. Door de coronacrisis, de energiecrisis en de gestegen kosten voor levensonderhoud zijn meer huurders in financiële problemen geraakt. Daarom zijn we coulant bij het maken van betaalafspraken. We bieden passende betalingsregelingen aan en verwijzen als het nodig is door naar hulpverlenende instanties en partners.

Om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen hebben wij in 2022:

- een slepersactie uitgevoerd (vroegtijdig contact opnemen met huurders die niet tijdig betalen);
- meer gesprekken met huurders gevoerd op kantoor en bij hen thuis;
- eerder doorverwezen naar hulpverlenende instanties;
- meer huurders doorverwezen naar de gemeente voor Vroegsignalering;
- energiecoaches ingezet.

Tabel 17: Acties bij huurachterstand

Actie bij huurachterstand	Aantal
Betalingsregelingen	751
Huisbezoeken	84
Kantoorgesprekken	93
Aanmeldingen Vroegsignalering	365

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.

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een zeer belangrijk onderdeel van de brede aanpak schuldhulpverlening. Sinds 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. Daardoor kan de gemeente helpen met een passende oplossing zoals een betalingsregelingen of schuldhulpverlening. Door de grotere rol van de gemeente in de aanpak van schulden is het aantal meldingen bij Stimenz en/of het sociaal wijkteam gedaald ten opzichte van vorig jaar.

Door een gewijzigde werkwijze per medio oktober 2022 kunnen wij nu niet alleen huurders aanmelden waar wij geen contact mee konden krijgen, maar kunnen we alle huurders met een huurachterstand aanmelden. Hierdoor kunnen we meer huurders helpen met een passende oplossing.

5.5 Ontruiming

Ons beleid is erop gericht om het aantal woningontruiming 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 corona- en/of energiecrisis. Ondanks onze maximale inspanningen en aangeboden hulp kiezen mensen er soms voor om 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 18: Aantal vonnissen en ontruiming⁵ naar reden

Reden	Aantal vonnissen	Aantal ontruiming
Huurschuld	20	8
Overlast	0	2
Woonfraude	2	4
Totaal	22	14

⁵ De ontruiming in deze tabel betreffen zowel huurders die daadwerkelijk ontruimd zijn als huurders die hun sleutels net voor de ontruiming hebben ingeleverd.

6 Goede woonomgeving

6.1 Schoon, heel en veilig

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

In heel Apeldoorn, dus ook rondom onze woningen, is zwerfafval een groeiend probleem. We hebben een contract met de gemeente Apeldoorn voor het verwijderen van zwerfafval. Afval als blikjes, flessen, sigarettenpeuken, etensresten, kauwgom, kranten maar ook volle luiers liggen in de berm, onder de balkons en naast de containers. Zwerfafval vervuult, trekt ongedierte aan en gaat ten koste van de leefbaarheid.

In en rondom de flats aan de Aristotelesstraat is veel aandacht om de buurt schoon, heel en veilig te houden. We willen het leefbaarheidsniveau handhaven en verbeteren. Dit doen we in het dagelijks beheer door de buurtbeheerder. Daarnaast werken we met bewoners en professionals in de buurt samen aan het actieplan 'Sprenkelaar Samen Schoon'. Dit om ook op langere termijn de leefbaarheid in deze buurt op peil te houden. In 2022 hebben we daarom onder andere aandacht besteed aan het scheiden van afval en het aanbieden van grofvuil. Hierdoor is de leefbaarheid al aanzienlijk verbeterd. Ook in de wijk Orden hebben we, naast het opruimen van de tuinen tijdens de tuinenactiedag, aandacht voor het scheiden van afval en het afvoeren van grof vuil.

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

Als corporatie werken wij in onze wijken nauw samen met onze sociale partners. Ook de gemeente is een belangrijke samenwerkingspartner. Zo heeft de in 2021 afgeronde Vitaliteitsagenda Orden, die de gemeente opstelde, ons veel handvatten gegeven om samen met de andere samenwerkingspartners gericht te werken aan een vitalere wijk. We organiseerden onder andere een tuindag en hebben we twee gemeenschappelijke ruimtes samen met bewoners heringericht.

Ook voor de buurten Zevenhuizen (Sprenkelaar) en het Staatsliedenkwartier zijn vitaliteitsagenda's in voorbereiding. Ontmoetingsplek Het Atrium is in 2022 verbouwd, zodat niet alleen de ontmoetingsplek groter is, maar ook huisvesting van diverse partijen mogelijk is. Bij wijze van proef gebruikt de politie het buurtbeheerderskantoor om meerdere malen per week hun spreekuur te houden en zichtbaar te zijn in de wijk.

In het voorjaar van 2022 organiseerden De Goede Woning, Ons Huis en Woonmensen samen een tuinproject in Orden. Als wooncorporaties wilden wij met het tuinproject op een praktische manier een start maken met de vitaliteitsagenda Orden. Het tuinproject richtte zich op zo'n 300 huishoudens in het Schilderskwartier. In dit gebied zagen we de leefbaarheid de laatste 10 jaar achteruit gaan. Dit was ook terug te zien in de rode markering van deze buurt in de veerkracht signaleringskaarten van Aedes. De uitstraling van de buurt was matig. Veel tuinen maakten een verwaarloosde indruk of werden gebruikt voor opslag van (grof)afval. Met het tuinproject wilden we de uitstraling van de tuinen en de openbare ruimte verbeteren. De norm voor tuinonderhoud werd de bewoners duidelijk en door flink op te ruimen werd de verrommeling significant minder. Om dit te bereiken investeerden we met de andere wooncorporaties, het Buurtteam Orden en Stichting Present veel tijd in het contact en de samenwerking met bewoners. Door deur-aan-deur gesprekken met huurders kregen we meer inzicht in wat er leefde in de buurt en de reden voor het matige tuinonderhoud. Maar ook wat er nodig is om huurders te motiveren om met de tuin aan de slag te gaan. Op 14 mei 2022 organiseerden we met alle betrokken partijen een tuinopruimdag met containers in de buurt. Huurders konden gratis afval afvoeren. Daarnaast was er tuingereedschap te leen en konden huurders een bollenpakket ophalen met een emmer potgrond. De tuinopruimdag was een groot succes, bijna iedereen in de buurt deed mee.

Het fysieke resultaat van dit project is dat de tuinen er nu netter uitzien en de buurt een verzorgde uitstraling heeft. Hierdoor kunnen huurders zich weer trots voelen op hun buurt. Door het project is het onderling contact tussen burens verbeterd en ook de bereidheid om elkaar te helpen is vergroot. Uit de reacties blijkt dat mensen zich bewuster zijn geworden van de tuinen en buurtbetrokkenheid is vergroot. Daarnaast hebben we met het project geïnvesteerd in het contact met onze huurders. Er bleek veel behoefte aan contact met De Goede Woning. Ook hebben we nu beter in beeld bij welke huurders (veel) meer aan de hand is. Bij sommige huurders is een hulpverleningstraject gestart.

Een ander effect is de intensivering van de samenwerking tussen verschillende partijen in Orden. Door het tuinenproject hebben de drie corporaties, Stimenz en Stichting Present in korte tijd heel intensief met elkaar samengewerkt en een prestatie neergezet die de afzonderlijke partijen niet in die mate voor elkaar hadden gekregen.

6.3.2 Initiatieven van huurders

Op initiatief van een bewoner in de Glasnost (Kunstenaarshoeve) pakten we het verzoek op om een foto op een spandoek aan de muur in het atrium te plaatsen. Een fotograaf heeft diverse foto's gemaakt. De bewoners konden in een enquête hun favoriete foto kiezen. Van de foto met de meeste stemmen is een spandoek gemaakt, dat inmiddels in het atrium is opgehangen. De bewoners zijn enthousiast over het resultaat.

Aan de Straatmakershoeve werd een woongebouw versierd met kerstverlichting. Voordat dit kon gebeuren, moest er overeenstemming komen tussen de organisator en burens die de verlichting voor hun woning niet zagen zitten. Er is door ons een enquête gehouden waaruit bleek dat de overgrote meerderheid akkoord ging met de versiering. Met hulp van vrijwilligers van Buurtbemiddeling en de uitslag van de enquête werd de lucht geklaard en een compromis gevonden voor het aanbrengen van de sfeerverlichting. Op deze manier konden alle huurders genieten van hun fraai versierde woongebouw.

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 onze toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).. Andere belangrijke stakeholders zijn maatschappelijke partners waar we dagelijks mee samenwerken in onze wijken en ter ondersteuning van onze huurders. Voor ons werk participeren we in diverse netwerken.

7.1 Gemeente en huurdersbelangenvereniging

7.1.1 Bod en prestatieafspraken

In 2021 maakten we prestatieafspraken voor zowel 2022 als 2023. In aansluiting op de Nationale Prestatieafspraken brachten we in 2022 een aanvullend bod uit voor 2023. 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 een addendum bij de Prestatieafspraken 2022-2023 op.

7.1.2 Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Met uitzondering van de maanden juli en augustus overleggen we maandelijks met het dagelijks bestuur van De Sleutel. In 2022 spraken we op constructieve wijze onder andere over:

- Landelijke en lokale ontwikkelingen;
- Jaarplan en begroting 2023;
- Het nieuwe ondernemingsplan;
- Nationale prestatieafspraken;
- Regionale woondeals;
- Addendum prestatieafspraken en het aanvullend bod prestatieafspraken 2022-2023;
- Onderhoud, renovatie en energetische projecten;
- Herstructurering H-flats;
- Nieuwbouw Deventerstraat;
- Klanttevredenheid;
- Aedes benchmark 2022;
- Energiearmoede;
- Klachtencommissie KLAC;
- Voortgang en werving nieuw KLAC lid en benoeming voorzitter;
- Woonkeus Stedendriehoek.

Dit jaar werd advies gevraagd over:

- De jaarlijkse huuraanpassing;
- De jaarlijkse huuraanpassing van de woonwagens en standplaatsen van BWSA;
- Ondernemingsplan (Het Kompas);
- Duurzaamheidsbeleid;
- Herbenoeming E.G. Pieters als lid van de RvC op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging.

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

7.1.3 Gemeente Apeldoorn

In 2022 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 op bestuurlijk niveau ook twee keer in 2022. Ook is er frequent sprake van ambtelijk overleg. Samen bepalen we de agenda. Voor 2022 waren de vier bestuurlijke prioriteiten: wonen en zorg, realisatie van 2.600 nieuw te bouwen woningen in het sociale segment, leefbaarheid in wijken (tegengaan van segregatie) en duurzaamheid. In de ontmoetingen is onder andere gesproken over de bouw van de extra sociale huurwoningen, het thema wonen en zorg, het aanvullend bod op de prestatieafspraken, de energietransitie, de vitaliteitsagenda, veerkrachtige wijken en Skaeve Huse.

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. Rob van Beek is voorzitter van het VSW-bestuur. Naast de reguliere gespreks- en afstemmingsonderwerpen, spraken we onder andere over het aanvullend Bod, de Prestatieafspraken en de naleving hiervan, de vitaliteitsagenda, de nieuwbouwopgave, acquisitie van locaties, de regionale verhuiscoach 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 een eerlijke en transparante verdeling van (sociale) huurwoningen in de Stedendriehoek. Er wordt overleg gevoerd op gebruikers-, beleids- en bestuurlijk niveau. Binnen Woonkeus-verband werden diverse onderwerpen met elkaar besproken, waaronder het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek, de regionale klachtencommissie (KLAC), samenwerkingsovereenkomst, doorstroming en slaagkansen.

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 een behoefteonderzoek onder zowel woonwagengebruikers als kermisexploitanten in Apeldoorn is in 2020 een plan van aanpak opgesteld 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 7 januari 2022 ontheffing aan De Goede Woning voor het aanvullen van de jaarlijkse exploitatietekorten van BWSA ter grootte van haar aandeel, om zo de werkzaamheden van BWSA te kunnen waarborgen.

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 af te handelen. Als dat niet lukt, dan vindt er een gesprek plaats met de klager, de betrokken medewerker en de leidinggevende. Als een huurder ook dan 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, net als de 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 2022 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. In totaal kwamen in 2022 47 klachten binnen via het klachtenformulier op onze website. 12 klachten kwamen bij ons binnen via de KLAC, omdat de interne klachtenprocedure nog niet goed was doorlopen. Het merendeel van de klachten ging over 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 2022 in totaal 16 klachten aangemeld bij de KLAC. Van deze klachten is één klacht niet ontvankelijk verklaard, drie klagers hebben niet meer gereageerd. Zes klachten zijn intern opgelost. Vijf klachten hebben geleid tot een hoorzitting. Naar aanleiding van deze hoorzittingen zijn vier adviezen van de KLAC overgenomen. Er loopt nog één klachtenprocedure..

Maatschappelijke organisaties

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

7.3 Verbindingen

Tabel 19: Overzicht van verbindingen, ultimo 2022

Verbinding	Rechtsvorm	Deelname	Inbreng (€)	Lening u/g (€)	Rekening courant (€)	Verbinding in 2022	
						Lasten	Baten
Vereniging Samenwerkende Woningcorporaties	Stichting					107.930	
Woonkeus	Stichting						9.155
Beheer woonwagens en standplaatsen Apeldoorn	Stichting				55.357		4.417
Woningnet N.V.	N.V.	0,02%	1.070				
Coöperatie deA U.A.	Coöperatie		50				
Verenigingen van eigenaren (24 VvE's)	Vereniging					297.798	
Totaal			1.120		55.357	405.728	13.572

Woningnet N.V.

In 2008 gingen we een samenwerking aan met Woningnet N.V. bij de inrichting van het woonruimte-verdeelsysteem 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. In 2022 was er echter geen woningcorporatie die de aandelen wil overnemen. Over 2022 zijn geen bijzonderheden of activiteiten te melden.

'duurzame energie Apeldoorn' (deA)

We hebben één participatie in deze energiecoöperatie. deA biedt onder andere in de wijk Kerschoten zonnepanelen aan huurders van ons bezit. De inbreng van € 50 is als eenmalige last verwerkt in het resultaat in het startjaar van deelname (2012). Daarnaast trekken we samen op binnen de pilot energiearmoede (zie eerder in dit verslag). deA deelt ervaringen, geeft advies en input voor materialen en heeft een training verzorgd om medewerkers op te leiden tot energiecoach.

Verenigingen van eigenaren (VvE)

We participeren in een aantal Verenigingen van Eigenaren. Deze zijn vaak ontstaan bij de verkoop van delen van ons bezit, maar ook bij nieuw ontwikkelde projecten. In 2022 is de VvE Mgr. Nolenstraat en Schimmelpennickstraat gesplitst in twee afzonderlijke VvE's. In de VvE Vellertheuvel 1 hebben wij geen bezit meer en maken we dus geen deel meer uit van de VvE.

8 Organisatie

8.1 Benchmark en klanttevredenheid

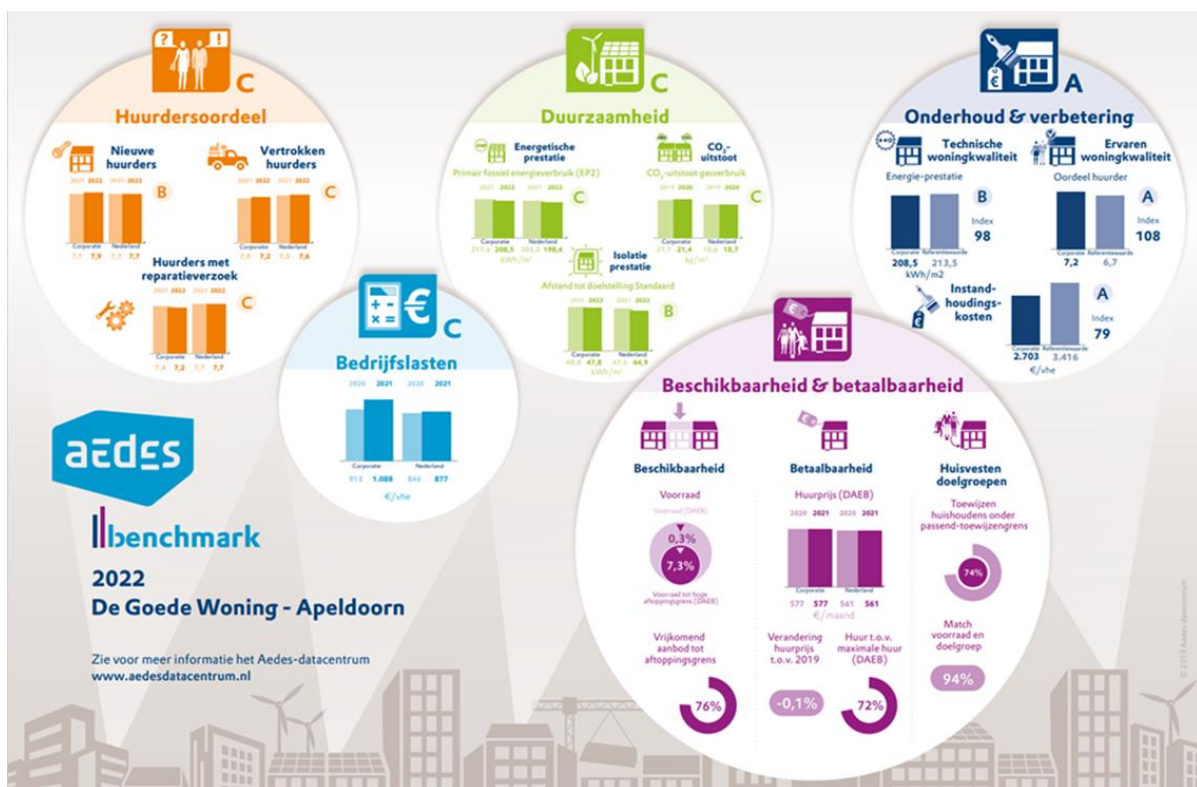
We laten ons werk en de behaalde resultaten op een aantal manieren beoordelen. Zo nemen we jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark en laten we maandelijks een klanttevredenheidsonderzoek (KTO) uitvoeren. Verder laten we ons vierjaarlijks visiteren. Het doel van deze onderzoeken is om (gezamenlijk) te leren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

8.1.1 Resultaten

Aedes-benchmark

In de Aedes-benchmark wordt onderzoek gedaan naar de prestaties van corporaties op het gebied van dienstverlening, investeringen en bedrijfslasten. De belangrijkste prestaties en uitgaven van de corporaties worden met elkaar vergeleken en beoordeeld. In onderstaand overzicht zijn de beoordelingen over 2022 op de diverse prestatievelden af te lezen.

Figuur 2: Resultaten Aedes-benchmark, 2022



Klanttevredenheidsonderzoek (KTO)

Ook in 2022 lieten we maandelijks de klanttevredenheid toetsen op drie klantprocessen: reparatieverzoeken, woning betrekken en woning verlaten. We onderzoeken hierbij de waardering van deze processen en het contact hierbij met De Goede Woning of de aannemers. We leggen deze waardering naast onze eigen kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) zoals vastgelegd in ons ondernemingsplan. Tevens wordt de input van deze maandelijkse klantwaarderingen, samen met een uitvraag op andere thema's (zoals de kwaliteit van de woning en de waardering van de buurt), gebruikt voor de Aedes-benchmark.

Met ingang van het nieuwe benchmarkjaar (september 2022) namen we afscheid van onderzoeksbureau Magis en vonden we in Inceptivize een nieuwe partner voor het meten van de klanttevredenheid. Met deze overstap zijn we in staat realtime de klanttevredenheid te meten in plaats van maandelijks achteraf. Deze nieuwe werkwijze maakt het mogelijk om eerder te anticiperen op de mening van onze huurders. In onderstaande tabel staat de gemiddelde klantwaardering in 2022 over onze primaire processen. Deze gemiddelden liggen rondom onze norm van 7,5.

Tabel 20: Resultaat maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, 2022

Onderdeel	Rapportcijfer
Woning betrekken	7,7
Woning verlaten	7,4
Reparaties	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 het KTO worden ook besproken op afdelingsniveau. Met elkaar hebben we het over onze leerpunten en bepalen we vervolgacties om onze dienstverlening te verbeteren. 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. Het tijdig en duidelijk communiceren naar onze huurders is onderdeel van verbetering. Daarnaast is extra aandacht gegeven aan de termijn waarbinnen de reparatie wordt uitgevoerd. De verbeterpunten 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 naar huurders die een negatieve beoordeling geven en contact naar aanleiding hiervan op prijs stellen. De ervaring is dat huurders dit als prettig ervaren. Van deze gesprekken leren we weer.

8.2 Mensen

8.2.1 Ziekteverzuim en arbodienstverlening

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuim was in 2022 gemiddeld 7,17% en ligt hiermee boven de door ons gestelde norm. Het (langdurend) ziekteverzuim binnen onze organisatie is grotendeels niet werkgerelateerd. In het algemeen is het hogere ziekteverzuim overigens in lijn met landelijke ontwikkelingen, waarbij het ziekteverzuim in Nederland in 2022 tot het hoogste percentage in 20 jaar opliep.

Tabel 21: Ziekteverzuimpercentages

Duur verzuim	Percentage
Kort	0,62%
Middel	0,86%
Lang	5,69%
Totaal	7,17%

Arbodienstverlening

Als werkgever zijn we verantwoordelijk voor een gezond arbeidsbeleid. Daartoe hoort onder andere het beleid rond ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden. Ondersteuning door een deskundige is hierbij

verplicht. Afgelopen jaren huurden we dan ook diverse deskundigen in. Naast een bedrijfsarts werden andere diensten zoals een periodiek medisch onderzoek, risico-inventarisatie en -evaluatie en het vitaliteitsprogramma Smart Vitaal ingekocht. Vanuit de wens om deze diensten onder één paraplu te brengen, startten we in 2022 de zoektocht naar een Arbodienst die in deze behoefte kan voorzien. Ons hoge ziekteverzuim was daarbij een belangrijk aandachtspunt. Na een zorgvuldig offertetraject met meerdere partijen (en samen met de OR), kozen we voor een samenwerking met Arbodienstverlener Perspectief, partner op het gebied van preventie, verzuim, arbeidsmobiliteit en duurzame inzetbaarheid. De implementatie is in het eerste tertiaal van 2023.

8.2.2 Scholing

Jaarlijks stelt De Goede woning 4% van de totale loonsom beschikbaar voor opleidingen. Het opleidingsbudget 2022 is voor bijna de helft besteed. Het ging om 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 het aanbod via het Landelijke Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties gebruiken. Daarnaast beschikken alle medewerkers over een persoonlijk loopbaanbudget (PLB), zoals afgesproken in de cao Woondiensten.

8.2.3 Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

Halverwege 2022 voerden we opnieuw een meting van de medewerkersbetrokkenheid uit (1-meting). De respons was 82%. De resultaten zijn zeer positief. Medewerkers zijn over de gehele linie een stuk tevredener over de verschillende werkbelevingsaspecten dan in 2021. De medewerkers zijn per saldo zeer tevreden met hun werk bij De Goede Woning en voelen zich sterk betrokken bij hun eigen afdeling/team én bij De Goede Woning als geheel. Daarnaast zijn de medewerkers trots om voor de Goede Woning te werken. Onze Net Promotor Score (NPS) was +9. Hiermee zitten we boven de NPS benchmark Woningcorporaties (+6). De NPS meet de loyaliteit en tevredenheid van de medewerkers.

8.2.4 Generiek Functiehuis

De Goede Woning wil overstappen naar het werken met generieke functieprofielen (een generiek functiehuis). In 2022 zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd (werkgroep, managementteam, ondernemingsraad en medewerkers) om tot een gedragen generiek functiehuis te komen. Eind 2022 zijn we tot een positieve afronding gekomen. Op 1 januari 2023 is het nieuwe generieke functiehuis in werking getreden.

8.3 Organisatie

8.3.1 Ondernemingsplan Kompas / Expeditie DGW / Organisatieplan

Ondernemingsplan Kompas

Begin 2022 startten we met het actualiseren van ons ondernemingsplan. Daarbij werd het op onderdelen verdiept. Zo vervolgden we het pad dat we het jaar daarvoor waren ingeslagen met de Expeditie DGW. Na

⁶ PVB: planning, voortgang en beoordeling

een startgesprek met het managementteam en de projectgroep gingen we als organisatie actief en intensief aan de slag met medewerkers, praktijkprofessionals van netwerkpartners en huurdersbelangenvereniging De Sleutel. Dit deden we in de vorm van interviews, verdiepende praktijklabs, koffiegesprekken met huurders en organisatiebrede bijeenkomsten. Op deze manier kregen we een goed beeld van wat er leeft in de organisatie en in Apeldoorn en hoe we 'er toe kunnen doen'. De input verwerkten we in ons vernieuwde ondernemingsplan Kompas De Goede Woning 'Samen verder buurten 2023-2027, dat we in de zomer opleverden.

In dit Kompas staan onze 5 belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Dit zijn:

- Meer mensen een #GOEDE woning;
- Duurzaam #GOED wonen: nu en later;
- Samen #GOEDE buurten bouwen;
- (Ge)woon #GOEDE dienstverlening;
- #GOED (samen)werken en ondernemen.

We werken aan deze opgaven, afdelingsoverstijgend en integraal, vanuit een cirkel van samenwerking. Ook hebben we met elkaar nieuwe kernwaarden geformuleerd die aangeven wie we (willen) zijn en wat we willen uitstralen in ons doen en laten. Dit zijn: Naar voren stappen, Ertoe doen en Voor en met onze huurders.

Expeditie DGW

De expeditie is een drieluik: de 'binnenwereld', de 'buitenwereld' en de 'eigen wereld'. De eerste twee onderdelen zijn begin 2022 afgerond en vormden waardevolle input voor het Kompas. In 2023 gaan we aan de slag met onze eigen wereld uit de expeditie. Dan staat de vraag centraal wat ieders bijdrage is aan het waarmaken van de ambities die we hebben verwoord in het Kompas. Dit krijgt vorm in een managementdevelopment- en organisatieontwikkeltraject waarin het onder andere gaat over persoonlijk leiderschap, eigenaarschap, groeien & bloeien en inzicht in jezelf en de ander.

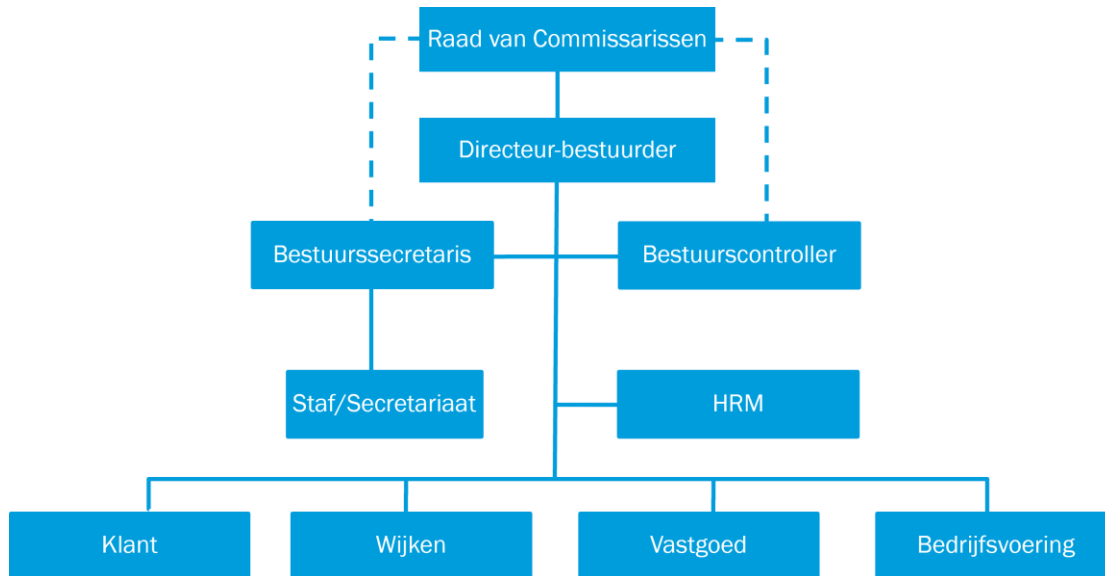
Organisatieplan

In 2022 werkten we aan een nieuw organisatieplan, inclusief een Strategische Personeels Planning (SPP). Hierbij evalueerden we het organisatieplan 2021, stonden we stil bij de huidige stand van zaken en blikten we vooruit. Het nieuwe organisatieplan leidde, vanuit het Kompas als richtinggever, tot een aantal organisatorische wijzigingen om onze ambities te kunnen waarmaken. Dit zijn het werken met opgavemanagers, om ons te helpen afdelingsoverstijgend en opgavegericht samen te werken en het herinrichten van enkele afdelingen. In de tweede helft van 2022 bracht de OR een positief advies uit op deze organisatorische wijzigingen en stelden we het Organisationsplan vast.

8.3.2 Formatie en organogram

Het jaar 2022 sloten we af met 70,3 fte. Dit is 5,0 fte meer dan in 2021. Deze toename van de capaciteit is noodzakelijk voor het behalen van onze ambities. In het formatieplan 2022 was 76 fte begroot. In de loop van 2022 namen we 13 nieuwe medewerkers in dienst. Van 7 collega's namen we afscheid. De gemiddelde formatie 2022 was 67,6 fte.

Figuur 3: Organogram, ultimo 2022



8.3.3 Digitalisering

Digitalisering wordt steeds belangrijker, ook voor De Goede Woning. In 2022 lag de focus op de overstap naar een moderne werkplek, het verbeteren van de beveiliging en het verbeteren van een aantal processen. Dit om de dienstverlening aan huurders te verbeteren.

Door de overstap naar een moderne werkplek beschikken alle medewerkers over meer mogelijkheden om online goed samen te werken, ook met samenwerkpartners buiten de eigen organisatie. Om het gebruik van nieuwe mogelijkheden te ondersteunen en te stimuleren werd het trainingsprogramma ‘digitaal fit’ ontwikkeld en aangeboden aan medewerkers.

We besteedden veel aandacht aan het verder verbeteren van de informatiebeveiliging. Door het overstappen naar zogenoemde SaaS⁷-software namen de betrouwbaarheid en veiligheid van de informatiesystemen en gegevens toe. Het informatiebeveiligingsbeleid is i opgesteld. Er zijn diverse extra technische maatregelen genomen. Ook zijn er diverse awareness-trainingen gegeven.

Tot slot startten we met de voorbereidingen om een klantvolgsysteem te selecteren en te implementeren.

8.4 Bestuur

8.4.1 Bestuurder

Het bestuur van de organisatie werd in 2022 gevormd door Rob van Beek. 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 (voorzitter);
- Stichting Woonkeus Stedendriehoek (lid Raad van Bestuur);
- Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn (bestuurslid);
- Overlegplatform Wonen Apeldoorn (voorzitter);
- Aedes, vereniging van woningcorporaties (lid);
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (lid).

⁷ SaaS: Software as a Service

In 2022 bekleedde Rob van Beek geen nevenfuncties. Navolgend overzicht geeft de salariëring van het bestuur in 2022 weer, in overeenstemming met de 'Wet normering topinkomens' (WNT). Rob van Beek behaalde 118,5 PE-punten over de periode 2020-2022, waarvan 83,5 PE-punten in 2022.

Tabel 22: Salariëring directeur-bestuurder, 2022

Specificatie	
Functie	Directeur-bestuurder
Dienstbetrekking	Ja, tot en met 31-8-2025
Omvang	Voltijd
Bezoldiging, waarvan	
• Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 152.235
• Werkgeversbijdrage pensioen	€ 18.855

8.4.2 Naleving Governance

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 2022 zijn principe 1, 3, 4 en 5 van de Governancecode besproken tijdens de RvC-vergaderingen. Hierbij wordt nader ingegaan op de principes en wordt beoordeeld in hoeverre de principes worden nageleefd en of er voldoende aandacht voor is. Bij het onderwerp integriteit (onderdeel principe 1) is bijvoorbeeld de integriteitscode aan de orde geweest en is door de RvC de integriteitscode ondertekend.

Risicomanagement (onderdeel principe 5) staat jaarlijks op de agenda van de RvC.

Governanceinspectie

In 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governanceinspectie uitgevoerd. Met deze inspectie vormt de Aw een beeld van de governance en de verbeterpunten daarin voor ons als corporatie. Na de inspectie in 2021 kregen we een aantal aandachtspunten mee van het Aw. Daarnaast concludeerde de Aw dat we een grote interne veranderopgave hadden, maar we op dat moment al gestart waren met onze expeditie. Mede hierom zijn er geen interventies opgelegd, maar wel zijn er monitoringsafspraken gemaakt. Bijvoorbeeld het regelmatig informeren van de Aw over de implementatie van de routekaart, een monitor van de KPI's uit ons ondernemingsplan en de voortgang van de interne ontwikkelingen. Aan deze afspraken is invulling gegeven.

Eind augustus is met de Aw, een afvaardiging van de RvC en het managementteam een rondrit langs ons bezit gemaakt, zodat zij zich een beeld konden vormen van de opgaven die wij als corporatie hebben. Aan het eind van deze bijeenkomst heeft de Aw laten weten dat het geïntensiveerde toezicht stopt en ontstond er weer een standaard toezichtsituatie.

In september bevestigde de Aw dit in de toezichtsbrief. We vallen op alle risicogebieden in de klasse 'laag'.. De Aw geeft in de brief complimenten voor de transitie die de organisatie in korte tijd heeft doorgemaakt en de kwalitatief hoogstaande stukken die conform afspraak tijdig zijn overlegd. We zijn super trots op dit resultaat.

Visitatie 2018 - 2022

In de Woningwet en in de Governancecode Woningcorporaties is afgesproken dat iedere corporatie eens in de vier jaar een maatschappelijke visitatie door een onafhankelijk bureau laat uitvoeren op basis van een voorgeschreven methodiek. Voorgaande jaren zijn De Woonmensen, Ons Huis en De Goede Woning gezamenlijk gevisiteerd. Eind 2021 is besloten om de komende visitatie individueel uit te voeren. Voor 1

april 2023 moest de visitatie gereed zijn. Na een offertetraject, dat samen met de RvC is gevolgd, is bureau Ecorys gekozen om de visitatie bij ons uit te voeren. Het jaar 2022 is in de visitatie meegenomen. Medio april 2023 is rapport vrijgegeven.

Het visitatierapport laat, naast een mooie reflectie, zien dat we het goed doen. We ontvingen mooie cijfers op de verschillende perspectieven. Hier zijn we super blij mee en trots op! We krijgen de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

- Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,3
- Presteren volgens Belanghebbenden: 7,5
- Presteren naar Vermogen: 8,0
- Governance van maatschappelijk presteren: 7,7

De aandachtspunten vanuit de commissie en feedback van onze belanghebbenden helpen ons in onze verdere ontwikkeling. Deze uitkomsten gebruiken we om van te leren, maar ook om samen met onze belanghebbenden in gesprek te gaan.

8.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) ervoer 2022 als een jaar van het verder vormgeven aan de ambities van de organisatie, met de daarbij gewenste formatie-uitbreiding. Door het vertrek van een aantal collega's betekende dit 13 vacatures op bestaande en nieuwe functies en dus een flinke instroom van nieuwe collega's. De OR is in dit proces voldoende geïnformeerd en meegenomen, waarbij zij de ruimte kreeg om advies te geven. De OR voerde 7 keer overleg met de directeur- bestuurder en manager HRM en had 7 keer een eigen regulier OR overleg. De OR werd geïnformeerd over diverse thema's zoals generieke functieprofielen, aanpak ondernemingsplan, de klantvisie, het mobiliteitsplan, de carrouselssystematiek bij door groei medewerkers, het jaarplan 2023 en de aangepaste regeling lief en leed.

De OR gaf advies op het vernieuwde ondernemingsplan Kompas De Goede Woning 'Samen verder buurten' 2023-2027 en op de organisatorische wijzigingen in het organisatieplan 2022 om daarmee de organisatiedoelstellingen uit het Kompas te kunnen bereiken. Tevens werd advies gegeven op de verplichte verlofdagen voor 2023 en het VOG-beleid. De OR stemde in met het besluit om vanaf 2023 de arbodienstverlening en verzuimbegeleiding te laten uitvoeren door Perspectief. Daarnaast heeft de OR op eigen initiatief ongevraagd advies gegeven over het proces generieke functieprofielen.

Tijdens het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek zijn ook vragen gesteld over de betrokkenheid van de OR. Hieruit bleek dat de OR wordt gewaardeerd door de achterban. Iets waar de OR uiteraard blij mee is. De OR heeft drie keer een nieuwsbulletin uitgebracht om haar achterban te informeren. Met daarin informatie over wat de OR doet en welke onderwerpen met de directeur-bestuurder besproken zijn. In 2022 hebben de OR, RvC, huurdersbelangenvereniging en managementteam een gezamenlijke themabijeenkomst gehad over het thema duurzaam/GOED. Daarnaast is er één keer gesproken met de bedrijfsarts.

Blij was de OR ook met een nieuw lid. Dit betekende dat de OR in 2022 weer op volle sterkte was met 5 leden. Meerdere OR leden hebben de corporatie medezeggenschapsdagen bijgewoond en de OR is lid geworden van OR-online.

9 Financiële prestaties

De Goede Woning is een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk. We gaan verantwoord om met onze (financiële) middelen en verantwoorden 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.

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. Dit om onze 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 Kompas 'Samen verder Buurten', portefeuilleplan 2020-2035 en duurzaamheidsbeleid 2022-2026. De ambities die we hierin hebben opgenomen passen binnen onze financiële kaders.

9.1 Sturen

Het betaalbaar houden van de woonlasten, het op peil brengen en houden van de (technische) kwaliteit van ons bezit, het bouwen van nieuwe woningen en het aanpakken van duurzaamheid en leefbaarheid zijn onze belangrijkste opgaven. Dit legt financiële druk op onze exploitatie, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing in 2022. Onze inkomsten blijven vrijwel gelijk, terwijl de kosten door inflatie en rentestijgingen toenemen. Financiële sturing en integraal overwogen investeringsbesluiten zijn van groot belang om onze middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten.

Financiële kaders

We hanteren in de financiële sturing signaalwaarden, die we gebruiken als (risico)buffer; de zogenoemde vluchtstrook. Deze waarden zijn strenger dan de eisen die de externe toezichthouder Aw en het borgingsinstituut WSW hanteren. De gedachte achter deze vluchtstrook is dat we een veiligheidsmarge hebben om de financiële impact van een risico op te vangen, zonder dat (direct) bijsturing nodig is en het realiseren van de doelstellingen van de organisatie in gevaar kan komen. Onderstaande tabel vat ons huidige financiële kader samen.

Tabel 23: Beoordelingskader versus realisatie

Ratio/kengetal	Norm Aw/WSW	Norm / signaalwaarde De Goede Woning	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Continuïteitsratio's				
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,40	≥ 1,70	2,89	3,14
Loan to Value (LTV)	≤ 85%	≤ 75%	26,5%	32,8%
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 20%	66,0%	58,6%
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 65%	17,2%	23,0%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 65%	18,5%	25,0%

De ICR valt in 2022 lager uit dan in 2021. Onze operationele kasstroom is in 2022 met € 1,7 miljoen gedaald. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere overheidsheffingen. De verhuurderheffing is gedaald, maar de afdracht vennootschapsbelasting is fors verhoogd. Onze rente-uitgaven liggen rond het niveau van 2021. Dit heeft per saldo een negatieve impact op de ontwikkeling van de ICR. Door een forse stijging van de beleidswaarde is de realisatie van de kengetallen LTV en solvabiliteit sterk verbeterd ten opzichte van 2021. De toename van de nominale waarde van de leningportefeuille heeft een dempend effect gehad op de ontwikkeling van de LTV. De dekkingsratio is verbeterd ten opzichte van 2021, doordat de marktwaarde

van de leningen fors is gedaald en de marktwaarde van ons vastgoed is gestegen. De marktwaarde van de leningen is gedaald ondanks een stijging van de nominale waarde van de leningportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door de hard opgelopen rentetarieven in 2022 in verhouding tot de gemiddelde rente op onze leningportefeuille (2,4%). Een groot deel van onze leningportefeuille heeft een vaste rente die onder de huidige markttarieven ligt. Hierdoor is de marktwaarde van deze leningen lager dan de nominale waarde. De onderpandratio is verbeterd ten opzichte van 2021. In de bepaling van de onderpandratio wordt alleen de marktwaarde van het vastgoed dat in onderpand is gegeven bij het WSW meegenomen. Alleen ons DAEB vastgoed is in onderpand gegeven. Hierdoor ligt de realisatie van de onderpandratio hoger dan de dekkingsratio.

9.2 Financiële prestaties

Ons financieel beleid is gebaseerd op het duurzaam verdienmodel, 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 gaan we ervan uit dat additionele financiering slechts wordt aangetrokken voor investeringen die de toekomstige operationele kasstromen verbeteren. Meestal betekent dit dat nieuwbouw gedeeltelijk 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. Bij investeringsbeslissingen worden afwegingen in een bredere context gemaakt waarbij maatschappelijke overwegingen steeds belangrijker worden. 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 2022 af met een positief resultaat na belasting van € 41,6 miljoen. De belangrijkste reden daarvoor is de toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering en overige waardeveranderingen van ons vastgoed met € 27,1 miljoen. Dit is overigens geen geld waarover wij kunnen beschikken, 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 2022 komt het resultaat uit verhuuractiviteiten uit op € 16,8 miljoen positief. In 2021 bedroeg dit € 11,6 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 in de volgende tabel toe op basis van de categoriale indeling.

Tabel 24: Operationeel resultaat (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2022	Begroting 2022	Vershil realisatie 2022 – begroting 2022	Realisatie 2021	Vershil realisatie 2022 – realisatie 2021
Huren en opbrengsten servicecontracten	60.145	59.766	379	59.133	1.012
Overige bedrijfsopbrengsten	265	391	-126	552	-287
Bedrijfsopbrengsten exclusief verkopen	60.410	60.157	253	59.685	725
Personeelskosten	5.493	5.991	-498	4.793	700
Onderhoudslasten	16.447	17.920	-1.473	15.912	535
Leefbaarheid	469	412	57	254	215
Lasten servicecontracten	3.393	2.783	610	3.319	74
Overige bedrijfslasten	7.536	8.160	-624	11.626	-4.090
Heffingen	4.810	7.087	-2.277	6.288	-1.478
Bedrijfslasten exclusief lasten verkopen	38.148	42.353	-4.205	42.192	-4.044
Saldo bedrijfsopbrengsten en –lasten	22.262	17.804	4.458	17.493	4.769
Financiële baten en lasten	-5.413	-5.490	77	-5.919	506
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	16.849	12.314	4.535	11.574	5.275

Operationeel resultaat ten opzichte van de begroting

Het resultaat uit verhuuractiviteiten van € 16,8 miljoen komt € 4,5 miljoen hoger uit dan we hadden begroot. De belangrijkste verschillen betreffen:

- Hogere huren en opbrengsten servicecontracten (€ 0,4 miljoen) als gevolg van een hogere huurverhoging van 2,3% in plaats van de begrootte 2%;
- Lagere personeelskosten als gevolg van het achterblijven van de formatieontwikkeling op de begroting (-€ 0,5 miljoen);
- Lagere onderhoudslasten voornamelijk door :
 - Onderuitputting van planmatig onderhoud (€ 2,5 miljoen) doordat projecten later zijn gestart dan beoogd, problemen met levering van materialen en slechte weersomstandigheden in het laatste kwartaal. Hierdoor zijn diverse werkzaamheden uitgesteld tot in het nieuwe jaar;
 - Hogere kosten bij mutatieonderhoud (€ 0,8 miljoen) door hogere kosten per mutatie;
 - Hogere kosten voor reparatieonderhoud (€ 0,5 miljoen) doordat er meer onderhoudsorders waren dan begroot.
- Hogere lasten servicecontracten (€ 0,6 miljoen) door meer uitgaven aan reparaties aan collectieve CV-ketels na klachten van uitval en exploitatieverlies op WKO- en pelletinstallaties.
- Lagere overige bedrijfslasten voornamelijk door:
 - Lagere uitgaven voor automatisering (€ 0,3 miljoen). De overgang eind 2020 van het beheer naar een andere dienstverlener heeft bijgedragen aan de lagere ICT-kosten;
 - Lagere overige personeelskosten (€ 0,2 miljoen) door minder uitgaven voor inhuur, werving, ziektekostenbegeleiding en opleidingen. Daartegenover waren er hogere uitgaven voor het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek en de thuiswerk- / internetvergoeding.
- Lagere opgelegde heffingen (€ 2,3 miljoen). Het betreffen de daling in de verhuurderheffing (€ 2,0 miljoen) en obligoheffing WSW (€ 0,3 miljoen);

Operationeel resultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar

Het resultaat voor 2022 is € 5,3 miljoen hoger dan voorgaand boekjaar. Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2022 en 2021 toe. Voor de toelichting op de winst- en verliesrekening op basis van de functionele indeling en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening.

De mutatie bestaat voornamelijk uit:

- Stijging van huren (€ 0,9 miljoen) en opbrengsten servicecontracten (€ 0,1 miljoen). De stijging van de huuropbrengsten is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en oplevering van nieuwbouw;
- Daling van de overige bedrijfsopbrengsten met € 0,3 miljoen. De belangrijkste oorzaak hiervan is de in 2021 eenmalige ontvangen vergoeding voor de afkoop van een huurcontract;
- Hogere personeelskosten (€ 0,7 miljoen) als gevolg van het invullen van openstaande vacatures. Een direct gevolg hiervan is dat de uitgaven aan inhuur (verantwoord onder overige bedrijfslasten) zijn gedaald met € 0,8 miljoen;
- Hogere onderhoudslasten (€ 0,5 miljoen) door:
 - Een kostenstijging bij mutatie-onderhoud (€ 0,6 miljoen) door hogere kosten per mutatie;
 - Hogere reparatiekosten en kosten contractonderhoud (€ 0,3 miljoen) als gevolg van inflatie en een toename van het aantal reparatie-orders;
 - Lagere kosten voor planmatig onderhoud (- € 0,4 miljoen), terwijl de begroting 2022 voor planmatig onderhoud wel hoger was dan het jaar ervoor (€ 1,3 miljoen). Dat komt omdat in 2022 een groter bedrag zal doorlopen naar het volgend jaar.
- De leefbaarheidsactiviteiten zijn geïntensiveerd, waardoor de uitgaven € 0,2 miljoen hoger zijn dan in 2021, zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 6;
- Lagere overige bedrijfslasten voornamelijk door:
 - De eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (€ 4,2 miljoen) in 2021;
 - Lagere uitgaven automatisering (€ 0,3 miljoen);
 - Lagere overige personeelskosten (€ 0,8 miljoen) door minder inhuur;
 - Hogere uitgaven voor communicatie en strategie (ondernemingsplan en gewijzigde opzet klantenonderzoek), huisvesting (energie en onderhoud) en uitbesteed werk vastgoedbeheer (verlenging energielabels).
- Lagere opgelegde heffingen (€ 1,5 miljoen) nagenoeg geheel het gevolg van de daling in de verhuurderheffing door lagere tariefstelling;
- Minder uitgaven aan financieringslasten als gevolg van herfinancieringen in 2021 en 2022 tegen aanmerkelijk lagere rentetarieven. Daarnaast wordt vanaf het 2e half jaar 2022 een rentevergoeding ontvangen op creditstanden.

Resultaat na belasting

Het resultaat na belasting bestaat uit ons resultaat uit verhuuractiviteiten plus het resultaat uit verkoop van vastgoed en investeringen, vennootschapsbelasting, resultaat deelneming en de verandering in de marktwaarde van ons vastgoed. Dit is in onderstaande tabel weergegeven, waarbij zichtbaar is hoe het resultaat zich verhoudt ten opzichte van de begroting en de realisatie in 2021.

Tabel 25: Resultaat na belasting (bedragen in € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2022	Begroting 2022	Vershil realisatie 2022 - begroting 2022	Realisatie 2021	Vershil realisatie 2022 - realisatie 2021
Resultaat verhuuractiviteiten na rente, voor belasting	16.849	12.314	4.535	11.574	5.275
Resultaat verkoop	1.762	707	1.055	853	909
Fiscale aspecten en resultaat deelnemingen	-4.095	-4.190	95	-6.910	2.815
Waardeveranderingen	27.094	7.646	19.448	123.450	-96.356
Resultaat na belastingen	41.610	16.477	25.133	128.967	-87.357

Resultaat na belasting ten opzichte van de begroting

Het resultaat na belastingen bedraagt € 41,6 miljoen. Dit is € 25,1 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van onze vastgoedportefeuille. De toename van de marktwaarde ten opzichte van de begroting wordt onder andere veroorzaakt door het afschaffen van de verhuurderheffing en een stijging van de maximale huur en markthuur. Een nadere toelichting op de marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening.

Het verkoopresultaat is € 1,1 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de verkoop van een grondpositie en relatief hogere opbrengsten per eenheid door de krapte op de woningmarkt.

Het negatieve fiscale resultaat bestaat uit de acute last van - € 4,2 miljoen (begroot - € 3,5 miljoen) en stijging van de belastinglatentie met € 0,1 miljoen (begroot € 0,6 miljoen). De acute last is hoger door een hoger commercieel resultaat voor belastingen.

Resultaat na belasting ten opzichte van voorgaand boekjaar

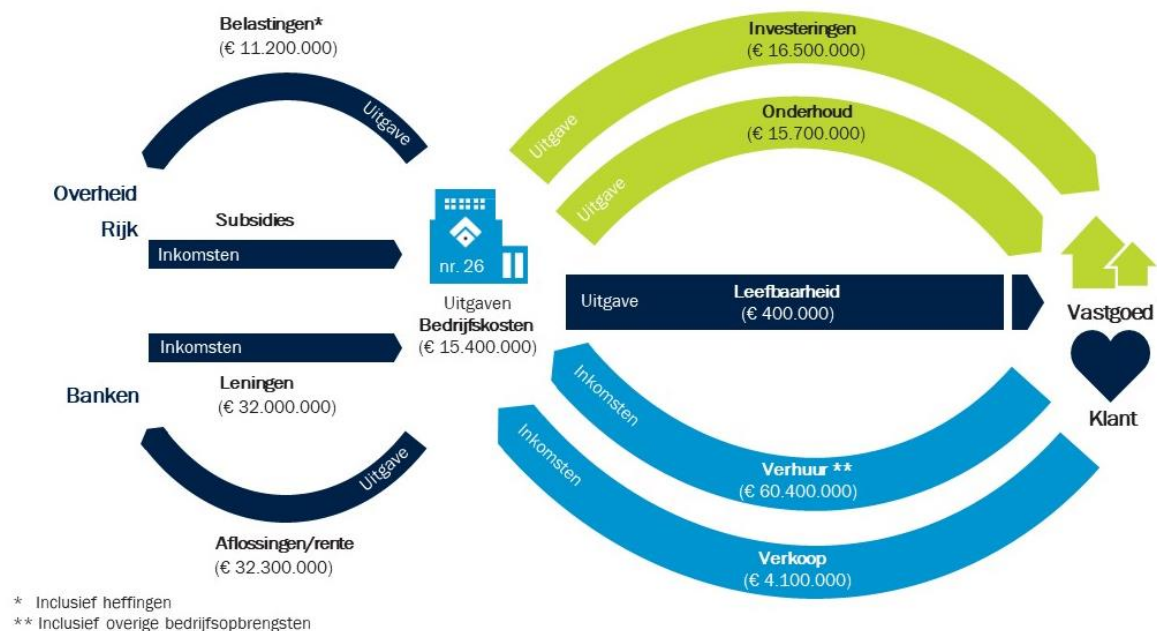
De daling ten opzichte van vorig jaar wordt vooral veroorzaakt door lagere waardeveranderingen door een forse stijging van de marktwaarde in 2021 (+ € 140,2 miljoen). Dit wordt gedempt door de onrendabele verliezen op investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw (€ 21,5 miljoen).

Het resultaat verkoop is € 0,9 miljoen hoger dan vorig jaar zoals hierboven verklaard.

Het fiscaal resultaat was € 2,8 miljoen minder negatief door een beperkte stijging van de belastinglatentie in 2022 (€ 0,1 miljoen), waar daar vorig jaar een daling was € 4,9 miljoen doordat er geen compensabele verliezen meer zijn ultimo 2021. Hier tegenover staat een stijging van de belasting over het boekjaar van 2,2 miljoen.

Kasstroom

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



De stand van de liquide middelen per 31 december 2022 is € 16,5 miljoen (31 december 2021: € 11,6 miljoen). Het verschil (€ 4,9 miljoen) is het gevolg van:

- Saldo operationele kasstroom: + € 11,3 miljoen (2021: + € 13,0 miljoen)
- Saldo investeringskasstroom: - € 12,1 miljoen (2021: - € 3,6 miljoen)
- Saldo financieringskasstroom: + € 5,7 miljoen (2021: - € 2,5 miljoen)

De operationele kasstroom laat een daling zien van € 1,7 miljoen ten opzichte van 2021. Dit komt grotendeels door een stijging van de personeelsuitgaven (€ 0,6 miljoen) en de vennootschapsbelasting (€ 4,9 miljoen). Daar staat een stijging van de huurinkomsten en vergoedingen (€ 0,9 miljoen) en een daling van de verhuurderheffing (€ 1,4 miljoen) tegenover. Ook de onderhoudsuitgaven (€ 0,7 miljoen) en bedrijfsuitgaven (€ 0,9 miljoen) daalden. De overige posten daalden met € 0,1 miljoen.

De operationele kasstroom vormt de basis voor de geplande investerings- en onderhoudsuitgaven, zodat we aan onze doelstellingen kunnen blijven voldoen. De operationele kasstroom is van voldoende omvang om aan onze betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

In 2022 investeerden we € 8,5 miljoen meer dan in 2021. Vooral de investeringen in sloop en/of nieuwbouw stegen ten opzichte van 2021 (€ 5,5 miljoen). Daarnaast investeerden we ook meer in de verbetering van onze woningen (€ 2,8 miljoen). De overige (des)investeringen zijn per saldo € 0,2 hoger dan vorig jaar. Dit betreft onder andere de aankoop en verkoop van woningen en investeringen in ICT en ons bedrijfsspan.

De financieringskasstroom is met € 8,2 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Er is € 29,3 miljoen meer aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Tegelijkertijd is er ook € 21,1 miljoen meer afgelost op geborgde leningen dan in 2021.

9.2.2 Vermogen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een kentering op de koopwoningmarkt. Onder invloed van de gestegen hypotheekrente, energiekosten en inflatie is de betaalbaarheid van woningen verslechterd. Ook zorgen deze ontwikkelingen voor meer onzekerheid bij kopers. Hierdoor loopt de vraag naar koopwoningen terug, terwijl het aanbod wel is toegenomen. Deze situatie zorgt sinds de tweede helft van het jaar voor dalende verkoopprijzen en daarmee voor een daling van de leegwaarde per m² van onze vastgoedportefeuille. Deze ontwikkeling zorgt voor een daling van de marktwaarde. Hiertegenover staat dat er nog steeds sprake is van krapte op de woningmarkt. De hoge inflatie zorgt voor een forse huurpotentie voor beleggers. De markthuur en de maximale huur die voor een woning gevraagd kunnen worden zijn namelijk gekoppeld aan de inflatie. Dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde. De huur bij mutatie wordt immers opgetrokken tot de hogere markthuur of maximale huur. Daarnaast zorgt de afschaffing van de verhuurderheffing tot een stijging van de marktwaarde. Ook nemen beleggers genoegen met een wat minder hoog rendement ten opzichte van 2021. Voor onze vastgoedportefeuille heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met circa € 47 miljoen gegroeid naar een waarde van bijna € 1,3 miljard. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 4%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

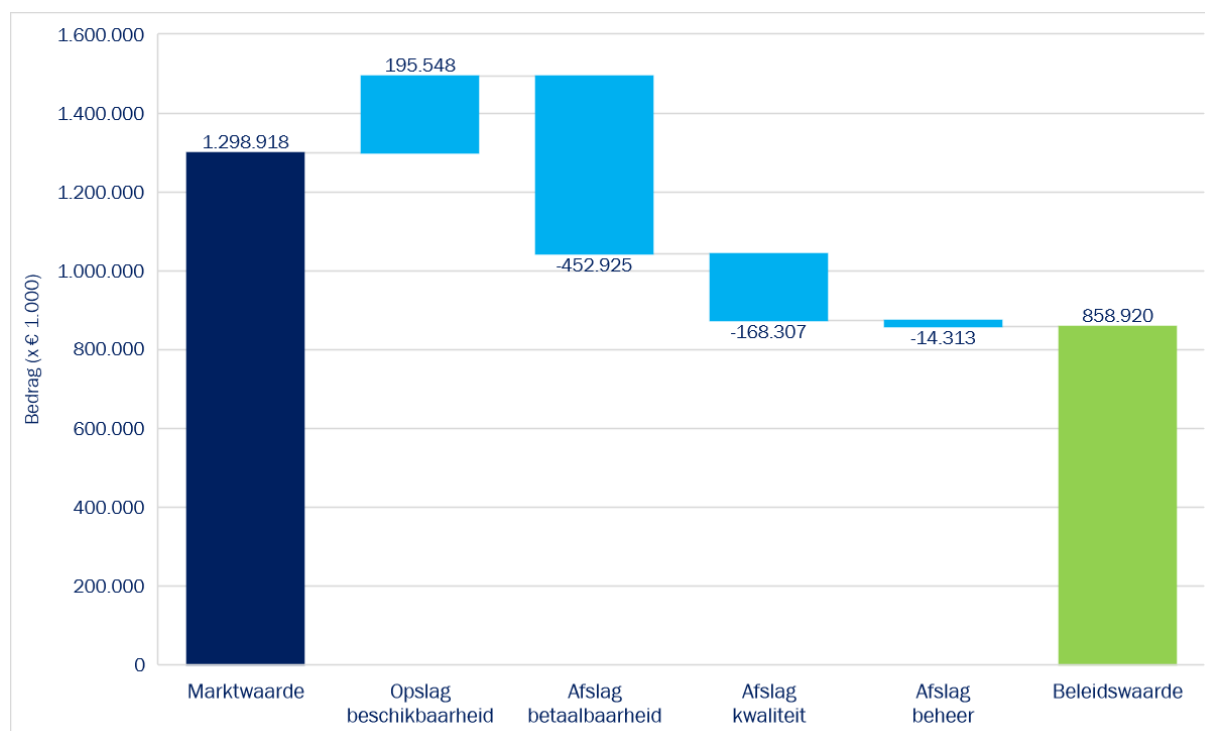
Sinds de introductie van de beleidswaarde stellen corporaties hogere eisen aan de datakwaliteit en hebben we meer ervaring opgedaan met het stelsel. Hierdoor zijn we beter in staat de waardeontwikkeling tussen 1 januari en 31 december te analyseren.

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 DCF⁸-berekening van de marktwaarde.

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

Figuur 5: Vergelijking tussen onze marktwaarde en onze beleidswaarde, ultimo 2022



Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

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

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

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 2022 en in overeenstemming met de voor 2022 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 2022 is in totaal € 617 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 585 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 onderhoudskosten 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 en beleidswaarde 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 76% (2021: 74%) van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 50% (2021: 40%) van de leegwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 26: Beleidswaarde 31-12-2022 (x € 1.000)

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde verhuurde staat	1.205.904	93.013	1.298.917
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	183.503	12.045	195.548
Betaalbaarheid (huren)	-435.536	-17.389	-452.925
Kwaliteit (onderhoud)	-161.201	-7.106	-168.307
Beheer (beheerkosten)	-15.308	995	-14.313
Subtotaal afslagen	-428.542	-11.455	-439.997
Beleidswaarde	777.362	81.558	858.920

Het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde impliceert dat circa 41% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Tabel 27: Beleidswaarde 31-12-2021 (x € 1.000)

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde verhuurde staat	1.152.215	99.405	1.251.620
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-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

De beleidswaarde is in 2022 met € 184 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Uit de analyse blijkt dat de niet door de corporatie beïnvloedbare factoren de grootste impact hebben gehad. Door de afschaffing van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met € 148 miljoen. Door de aanpassingen in de disconteringsvoet stijgt de beleidswaarde met circa € 62 miljoen. Aanpassing van de overige macro economische parameters hebben geleid tot een daling van de beleidswaarde met € 20 miljoen. Mutaties in de voorraad van de vastgoedportefeuille zijn verantwoordelijk voor een stijging van de beleidswaarde met € 5 miljoen. Wijzigingen in de objectgegevens hebben geleid tot een daling van de beleidswaarde met € 3 miljoen. Wijzigingen in de bepaling van de beleidswaarde volgens het handboek hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde met € 3 miljoen. De aanpassingen in het beleid ten aanzien van huurstijging (- € 20 miljoen), de streefhuur (+ € 12 miljoen), onderhoud (+ € 15 miljoen) en beheer (- € 18 miljoen) hebben geleid tot een daling van de beleidswaarde met circa € 11 miljoen.

9.2.3 Financiering

Financiering en risicospreiding

Eind 2022 hadden wij een leningenportefeuille van € 231,2 miljoen. Deze bestaat uit aangetrokken leningen ter waarde van € 239,2 miljoen, minus € 8 miljoen teruggestort op de roll-over lening. We monitoren ons renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille (risico uit contracten) en op basis van de bedrijfseconomische methode⁹ (inclusief alle kasstromen). Ons beleid is gericht op het

⁹ Bedrijfsrenterisico op basis van de bedrijfseconomische methode: het renterisicovolume aan de hand van het (netto) geldvolume per jaar dat gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie (veelal positief), (des)investeringen en het portefeuille-renterisico uit bestaande contracten.

minimaliseren van het renterisico en maximaliseren van de spreiding. Bij beide methodes hanteren wij in de bewaking als norm een maximaal renterisico van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. In alle jaren blijft het renterisico uit contracten beneden deze maximale norm.

In 2022 hadden wij een grote herfinancieringsopgave. Wij losten in totaal € 26,3 miljoen aan leningen af (in 2021 was dit € 5,2 miljoen): € 22,5 miljoen fixe-leningen, € 2,8 miljoen annuïtaire leningen en € 1 miljoen roll-over leningen. We sloten nieuwe leningen af voor € 40 miljoen (in 2021 was dit € 2,7 miljoen) waarvan we op de roll-over lening € 8 miljoen niet opgenomen hebben. De gemiddelde looptijd van onze leningenportefeuille bedroeg eind 2022 18,3 jaar (2021: 15,1 jaar). De gemiddelde rentevoet ultimo 2022 was 2,38% (2021: 2,67%). Onze herfinancieringsopgave voor 2023 bedraagt € 12,1 miljoen.

In 2022 hebben we de rekening courant faciliteit van € 4 miljoen opgezegd gezien hier de laatste jaren geen gebruik van wordt gemaakt en ook niet de verwachting is dit te gaan doen. Om flexibel te blijven wordt gebruik gemaakt van een roll-over lening van 10,0 miljoen, welke wekelijks kan worden herzien. Hiervan is ultimo 2022 € 2 miljoen opgenomen.

WSW strategisch programma: obligolening

De obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van het WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo¹⁰ zeker en voorkomt dat het 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 € 5,8 miljoen (ultimo 2022) aangetrokken bij de BNG Bank (€ 5,9 miljoen ultimo 2021).

9.3 Fiscaleiten

Fiscale risicobeheersing / Horizontaal toezicht

Vanaf 2011 werken wij met de Belastingdienst samen onder het convenant Horizontaal Toezicht. Afgelopen jaar werden de kwalitatieve criteria en de impact hiervan op onze organisatie als we dit convenant voortzetten onderzocht onder de nieuwe regels van de zogeheten Doorontwikkeling Horizontaal Toezicht. Op grond van de verkregen inzichten namen wij het besluit om het convenant per 31 december 2022 op te zeggen. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het convenant per 1 januari 2023 is beëindigd. Het niet meer werken onder het convenant betekent niet dat we fiscale risico's niet meer beheersen. Dit blijft een onderdeel van onze processen (onder andere door middel van een tax control framework).

Taxplanning VPB

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 zijn ingediend en door de Belastingdienst definitief opgelegd conform de ingediende aangiften. Naar aanleiding van een uitspraak van het Gerechtshof Den Haag¹¹ hebben wij bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslag 2020. Naar aanleiding van dit bezwaar heeft de Belastingdienst een vermindering definitieve aanslag 2020 opgelegd. De aangifte over 2021 wordt in het tweede kwartaal van 2023 ingediend.

In 2022 heeft de Belastingdienst eenzijdig de VSO 2 (Vaststellingsovereenkomst 2) opgezegd met ingang van 1 januari 2023. In de VSO 2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering

¹⁰ gecommiteerd obligo: dit betekent dat het WSW in ieder geval dit bedrag direct ter beschikking heeft op het moment dat zij daarom verzoekt. Dit is een van de manieren van WSW om haar vermogenspositie in stand te houden.

¹¹ In oktober 2022 heeft het Gerechtshof Den Haag een uitspraak gedaan met betrekking tot de vraag of een eerdere 'WOZ-afwaardering' voorafgaand aan verkoop en toepassing van de herinvesteringsreserve (HIR) dient te worden teruggenomen.

van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. Het is nog niet duidelijk wat de precieze gevolgen zijn voor de fiscale winstbepaling vanaf 2023.

De verwachte fiscale lasten berekenen wij op basis van de periodiek opgestelde fiscale meerjarenprognose voor de vennootschapsbelasting. Voor het monitoren van onze fiscale positie maken wij gebruik van een externe fiscalist.

BTW

Het plaatsen en beschikbaar stellen van zonnepanelen is voor de BTW een belaste prestatie. BTW op de plaatsing is terugvorderbaar en BTW op de vergoeding voor het beschikbaar stellen moet afgedragen worden. De afgelopen jaren zijn wij bezig geweest om dit BTW-regime in te bedden in onze administratie en hebben we suppleties ingediend bij de Belastingdienst. In 2022 hebben wij dit afgerond en zijn de bij de Belastingdienst ingediende suppleties afgewikkeld en zijn de bedragen ontvangen.

9.4 Risicomanagement

Risicomanagement is het proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op ons. We beheersen deze risico's zodanig dat deze binnen onze risicobereidheid vallen. Hierdoor ontstaat een redelijke zekerheid ten aanzien van het behalen van onze (volkshuisvestelijke) doelstellingen. We houden rekening met risico's uit verschillende categorieën, zoals macro-economische en marktrisico's vanuit de omgeving van De Goede Woning, maar ook strategische risico's en operationele risico's (falende interne processen en systemen of menselijk handelen, zoals fraude).

9.4.1 Organisatie van risicomanagement

De directeur-bestuurder, de managers en de medewerkers zijn integraal verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden, processen en/of activiteiten. Het signaleren van risico's is de verantwoordelijkheid van iedereen in de organisatie. De managers identificeren de risico's en treffen noodzakelijke beheersmaatregelen. De directeur-bestuurder stelt het beleid en de kaders vast en informeert de RvC indien nodig. De bestuurscontroller heeft 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. Afgelopen jaar vond met het managementteam een themasessie plaats op strategisch risicomanagement: welke risico's hebben we gesignaleerd, wat is onze risicobereidheid hierop en welke beheersmaatregelen hebben we getroffen. Vervolgens pasten we de risicokaarten van de strategische risico's aan aan de vernieuwde situatie.

De 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. Ook afgelopen jaar is het thema risicomanagement onderwerp van gesprek met de RvC geweest. Daarnaast hebben we in de tertiaalrapportages aan de RvC verslag uitgebracht 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. Naast reguliere bijpraatmomenten was er in 2022 geen rechtstreekse afstemming, omdat daar geen reden toe was.

9.4.2 Risicobereidheid

We hebben onze risicobereidheid vastgesteld. Hierbij kwamen we tot de conclusie dat wij als maatschappelijke organisatie een neutrale risicobereidheid hebben. We drukken de risicobereidheid uit in

financiële termen, dus een minimale ICR of LTV. Bij risico's met een grote financiële impact hebben we een lage risicobereidheid. Daarvoor zorgen we voor een voldoende grote vluchtstrook ten opzichte van de externe ratio's. Op die manier kunnen we tijdig bijsturen en zijn we wendbaar in het geval dat investeringen, kosten of minder huurinkomsten leiden tot de verwachting dat we op termijn onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om onze ambities waar te maken.

Om onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke risicobereidheid te bepalen hebben we een aantal niet-financiële KPI's opgesteld, zoals waardering van onze huurders (klanttevredenheid) en de (energetische) kwaliteit van onze woningen.

9.4.3 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. Jaarlijks bepalen we opnieuw welke omgevings- en interne risico's van invloed zijn op het functioneren van de organisatie. In het afgelopen jaar hebben we een nieuw Kompas opgesteld. Vanuit dit Kompas hebben we opnieuw naar onze risico's gekeken. Vooral externe gebeurtenissen zoals de oorlog in Oekraïne, de rentestijging en de inflatie hebben mogelijk een behoorlijke impact op onze doelstellingen.

In 2022 hebben we met deze ontwikkelingen in het achterhoofd opnieuw de strategische risico's beoordeeld. Hierbij hebben we de strategische risico's ingedeeld in een drietal hoofdcategorieën, te weten:

- Maatschappelijke opgave
 - Politieke onvoorspelbaarheid
 - Beschikbaarheid
 - Duurzaamheid
 - Kwaliteit bezit
 - Klimaat en veiligheid
- Wendbare organisatie en executiekracht
 - Personeelsrisico
 - Cultuur
 - Datamanagement en stuurinformatie
 - ICT
- Duurzaam verdienmodel
 - Betaalbaarheid
 - Renterisico

De politieke onvoorspelbaarheid is het lastigst te beheersen en heeft vaak het grootste effect. Dat zagen we in 2022 met het verlagen van de huren en de nationale prestatieafspraken. De beïnvloedbaarheid hiervan is beperkt. Om dit risico te beheersen hebben we ervoor gezorgd dat we goed aangehaakt zijn en blijven op de plannen en in scenario's werken. Door verschillende alternatieven uit te werken, zorgen we ervoor dat alle mogelijke risico's belicht worden en we passende maatregelen kunnen treffen.

Ook het klimaatrisico heeft weinig mogelijkheden tot beïnvloeding. De kans hierop op risico's als gevolg van de klimaatverandering neemt toe. Daarom maakt het thema 'hitte' onderdeel uit van energetische projecten. In het cluster Zonnedaauw is een meting geweest van de warmte op verschillende tijdstippen gedurende een bepaalde periode. De resultaten worden in 2023 beoordeeld, waarna mogelijk maatregelen volgen. Het doel is de huurder prettiger te laten wonen. In de nieuwbouw houden we rekening met klimaataspecten, zoals goede mogelijkheden voor waterafvloeiing.

Afgelopen jaar zijn we gestart met ketenpartnersamenwerking. Door hier de juiste afspraken te maken, zorgen we ervoor dat we de risico's op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en kwaliteit van het bezit inperken. Daarnaast hebben we een analyse gemaakt op vocht, schimmel en oude labels, zodat we in

complexen waar deze veel voorkomen de eerste (energetische) maatregelen kunnen uitvoeren. De marktontwikkelingen in prijsstijging en beperktere beschikbaarheid van materialen en capaciteit maakt wel dat dit risico groter wordt.

De beschikbaarheid van de woningen blijft ook een niet geheel te beheersen risico, zeker door de toename van de doelgroep. In overleg met andere corporaties, welzijnspartners en gemeente proberen we zoveel mogelijk doorstroming te realiseren en waar mogelijk nieuwbouw te realiseren of woningen aan te kopen, zodat het aantal beschikbare eenheden toeneemt. Om de doorstroming te bevorderen is op VSW-niveau een verhuiscoach actief. Deze stimuleert met name ouderen om vanuit een grotere gezinswoning door te stromen naar een kleinere woning. Daarnaast is ook het realiseren van het juiste woningaanbod relevant. Daarvan is de realisatie van 11 appartementen binnen Mandala een goed voorbeeld. Vooral de niet-beïnvloedbare risico's, zoals locaties, zorgen voor een lastige beheersing van dit risico. Hier hebben we vooral ook de gemeente nodig om plannen te ondersteunen, mee te denken en goed te keuren. Daarom zijn we veelvuldig met hen in contact.

In ons Kompas hebben we een speerpunt op (samen)werken en ondernemen gedefinieerd. Hiervoor is het nodig dat de organisatie meegroeit. Het is een risico dat we onvoldoende (snel) veranderen naar de gewenste cultuur, met de juiste medewerkers op de juiste plek, zowel kwantitatief als kwalitatief. We hebben onze strategische personeelsplanning geëvalueerd en hebben daarbij beheersmaatregelen getroffen op personeel en cultuur. We hebben vacatures uitgezet om alle ambities te kunnen waarmaken. In 2023 gaan we dit aanvullen met een cultuurprogramma. In ons Kompas hebben we nieuwe kernwaarden gedefinieerd, en de digitale fitheid meegenomen in een opleidingsprogramma. Voor ICT zijn we aan de hand van een roadmap de benodigde beheersmaatregelen aan het implementeren.

We zien een toename in de kans op en de impact van het risico betaalbaarheid. Zowel voor de huurders als bij ons (renterisico). Dit wordt veroorzaakt door de forse inflatie en energiekostenstijging. We voorzien de huurders van maatwerk bij betalingsproblemen en houden rekening in het huurbeleid met de stijgende woonlasten. In onze eigen bedrijfsvoering, voor het aantrekken van leningen, kijken we naar een zo goed mogelijk ideaalcomplex van leningen, met een spreiding in rente- en aflossingstermijnen.

9.4.4 Specifieke risico's

Frauderisico's

In 2022 is het fraudekader vastgesteld. Bij fraude gaat het om bedrog en misleiding en is het aspect van menselijk handelen groot. Het uitgangspunt is dat frauderisico's beheerst worden op drie gebieden: preventie, detectie en respons. Fraude vindt haar oorsprong in de driehoek druk-gelegenheid-rationalisatie/cultuur.

We hebben rollen en verantwoordelijkheden gedefinieerd, de rol van de medewerkers, de managers en de directeur-bestuurder, de rol van de onafhankelijke control functie en de rol van de RvC. Alle maatregelen zijn gedefinieerd in de genoemde gebieden, gekoppeld aan de processen: verkopen/aankopen, verhuren, onderhouden, ontwikkelen van eenheden, inkopen van producten en diensten, leveren P&O, financiële en ICT-producten en diensten. Hiermee hebben we het fraudekader in beeld gebracht, welke risico's lopen we en welke maatregelen hebben we getroffen om deze risico's zoveel mogelijk te matigen. Ook staat in ons beleid hoe wij omgaan met een vermoeden van fraude, het zogenoemde frauderespons plan. Er zijn in 2022 geen signalen van fraude geweest.

Soft controls

Risicobeheersing omvat naast hard controls, in de vorm van beheersmaatregelen in processen, ook soft controls: hoe is de cultuur van de organisatie. Met de soft control scan van de Hogeschool Rotterdam hebben we in kaart gebracht in hoeverre we 'in soft control' zijn. Hierbij is gekeken naar een vijftal aspecten: vertrouwen, ethisch handelen en integriteit, betrokkenheid, motivatie en zelfsturend handelen. Meten van soft controls gaat niet om feiten maar om perceptie en beelden van de werkelijkheid. Een middel om te observeren, reflecteren en implementeren. Uit de scan kunnen we concluderen dat de medewerkers tevreden zijn over de wijze waarop ze hun werk doen en hoe zij verantwoordelijkheid nemen voor hun werk. De cultuur wordt door medewerkers als veilig ervaren. Het geven en ontvangen van feedback en aanspreken op gedrag is nog een aandachtspunt. Daarnaast was een aandachtspunt de mogelijkheid tot ontwikkeling in het werk. We hebben deze aspecten meegenomen in het medewerkerbetrokkenheidsonderzoek, en nemen de uitkomsten hieruit komend jaar mee in het ontwikkelingstraject van teams en management. Dit komt de cultuur en dus de werking van soft controls ten goede.

9.5 Overige verwachtingen en ontwikkelingen

Toenemende huisvesting bijzondere doelgroepen

Er is groeiende aandacht voor de huisvesting van diverse bijzondere doelgroepen. Ook zien we dat mensen met een laag inkomen de eindjes niet of moeizaam aan elkaar knopen. Daarnaast dreigt een verloren jonge generatie te ontstaan: kind van de rekening tijdens de coronapandemie en nu kansarm op de woningmarkt. Woningcorporaties zijn als eerste aan de beurt om deze groepen een huis te bieden. Als gevolg van de afbouw van het Beschermd Wonen (dat wordt omgezet in Beschermd Thuis) gaat de groep bijzondere huurders nog verder groeien. Tot slot is een verhoogde taakstelling opgelegd als het gaat om de huisvesting van vergunninghouders waarmee het aanbod voor de 'reguliere' woningzoekende nog verder afneemt.

Regionale Woondeal Stedendriehoek (Gelderland)

De provincie Gelderland heeft samen met de andere provincies bestuurlijke afspraken gemaakt om de komende jaren fors meer betaalbare woningen te bouwen. Eind 2022/ begin 2023 is door de provincie en gemeenten uitwerking gegeven aan de vertaling hiervan in onder andere een regionale Woondeal voor de Stedendriehoek (Gelderland). De corporaties in dit gebied zien als geen ander de volkshuisvestelijke noodzaak waar de sector voor staat en de bijdrage die dat van ons vraagt. We onderschrijven de ambitie door middel van een ondersteuningsverklaring. Begin 2023 werd door de provincie Gelderland en minister De Jonge de regionale Woondeal ondertekend. Het is hierbij van belang dat we als corporaties aangesloten blijven bij de realisatie hiervan.

10 Kengetallen

Tabel 28: Aantal verhuureenheden in exploitatie, ultimo jaar

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2018	2019	2020	2021	2022
1. Zelfstandige woonegelegenheden	7.688	7.699	7.726	7.743	7.766
2. Onzelfstandig: kamers	61	61	61	61	61
3. Onzelfstandig: woonwagens/ standplaatsen	108	107	105	104	99
4. Intramurale zorg	155	157	157	158	158
5. Garages/ parkeerplaatsen	711	711	709	696	694
6. Overige verhuureenheden	145	144	144	144	143
Totaal	8.868	8.879	8.902	8.906	8.921

Tabel 29: Mutaties in woningbezit (verhuurvoorraad)

Mutaties in het woningbezit	2018	2019	2020	2021	2022
1. Aantal opgeleverd	0	0	20	18	41
2. Aantal teruggekocht	26	17	18	11	15
3. Aantal verkocht	-3	-6	-9	-7	-11
4. Aantal uit exploitatie i.v.m. toekomstige sloop	0	0	0	-2	-24
5. Aantal gesimpleerd	0	0	0	0	0
6. Overig	-3	-1	-4	-4	-3

Tabel 30: Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse, ultimo jaar

Aantal (on)zelfstandige woningen naar huurprijsklasse	2018	2019	2020	2021	2022
1. Goedkoop	843	899	835	1.008	944
2. Betaalbaar	5.315	5.331	5.506	5.800	5.641
3. Duur	1.298	1.209	1.117	713	978
4. Boven liberalisatiegrens	401	428	434	387	363
Totaal	7.857	7.867	7.892	7.908	7.926

Tabel 31: Verhuren van woningen

Verhuren van woningen	2018	2019	2020	2021	2022
1. Mutatiegraad (%)	8,0	8,1	7,9	7,2	6,7
2. Gemiddelde netto huurprijs per boekjaar	6.701	6.821	6.925	7.040	6.984
3. Huurachterstand in % jaarhuur*	0,8	0,6	0,6	1,1	1,1
4. Huurderving in % jaarhuur (excl. projectontwikkeling)	1,16	1,04	1,01	0,88	0,9

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

Tabel 32: Kosten van onderhoud van de woningen

Soort onderhoud	2018	2019	2020	2021	2022
1. Kosten mutatieonderhoud per mutatiewoning (€)	3.932	7.601	6.541	6.341	7.997
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning (€)	566	888	819	791	879
3. Kosten planmatig onderhoud per woning (€)	1.267	1.288	1.161	1.248	1.223
4. Totaalkosten onderhoud per woning (€)	1.833	2.175	1.980	2.039	2.101

Tabel 33: Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	2018	2019	2020	2021	2022
1. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde*	71,9%	73,9%	75,5%	76,3%	76,7%
2. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	53,9%	52,0%	56,6%	58,6%	66,0%
3. Gem. rentevoet uitstaande leningen ultimo boekjaar	3,9%	3,4%	2,7%	2,7%	2,4%
4. Nominale schuld per gewogen VHE (€)	27.000	27.000	27.100	26.700	27.300
5. Operationele kasstroom per woning (€) **	1.469	1.318	1.734	1.614	1.401
6. Bedrijfslasten per woning (€)	2.272	2.178	2.316	2.819	2.169

* conform waarderingshandboek

** op basis van directe methode

Tabel 34: Personeelsbezetting, ultimo jaar

Personeelsbezetting	2018	2019	2020	2021	2022
1. Aantal fte (excl. detachering)	63,5	61,7	64,3	65,3	70,3
2. Aantal personeelsleden	70	70	73	73	77
3. Aantal woningen per fte	122,1	125,8	121,2	119,6	111,4

11 Jaarverslag Raad van Commissarissen (RvC)

11.1 Inleiding

De RvC kijkt terug op een succesvol en tevredenstellend jaar. Er zijn geen grote onverwachte problemen geweest. Maar het is wel een jaar waarin we extra bewust zijn geweest van onze rol en positie als sociale verhuurder, mede door onder andere de effecten van corona, de oorlog in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende energieproblematiek en stijging van de bouwkosten. Maar vooral ook de negatieve gevolgen hiervan voor een groot deel van onze huurders.

De Goede Woning staat hiermee voor nieuwe uitdagingen die ook vertaald zijn in het nieuwe ondernemingsplan, het Kompas 'Samen verder buurten'. Voor een deel wordt doorgezet op de ingeslagen weg, maar de uitdagingen in het speelveld zijn ook van invloed op de prioriteiten die de corporatie stelt. Denk hierbij aan een verdere en versnelde verduurzaming van het bezit, meer doen voor het middensegment en zorgen voor meer veerkracht en vitaliteit in onze buurten. Het is fijn dat we als RvC bij het opstellen van het Kompas ook onze bijdrage hebben kunnen geven en goed om te zien dat medewerkers volop meededen in het maakproces van dit plan. De verdere invulling van de ambities vraagt inzet van iedereen en we hebben hier als raad veel waardering voor.

In 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd. Op basis van de aanbevelingen heeft het bestuur de Aw en de RvC regelmatig meegenomen in diverse ontwikkelingen. Ook is tweemaal een gesprek gevoerd met de Aw en is een eind augustus een rondrit gemaakt langs het bezit van de corporatie. De organisatie heeft volgens het oordeel van de Aw een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Het Aw complimenteerde de organisatie voor de doeltreffende transitie die de organisatie in korte tijd heeft doorgemaakt en de kwalitatief hoogstaande stukken die conform afspraak tijdig zijn overlegd. Ook de raad heeft volgens de Aw een positieve ontwikkeling doorgemaakt, mede door de acties vanuit de zelfevaluatie en het innemen van onze rollen en verantwoordelijkheden als collectief. De monitorafspraken vanuit 2021 zijn hiermee komen te vervallen. Een oordeel waar ook wij als RvC trots op zijn.

Na de zomer is het visitatieproces opgestart om voor 1 april 2023 het visitatierapport te kunnen publiceren. De visitatie wordt uitgevoerd door de visitatiecommissie van Ecorys. Als RvC zijn we betrokken geweest bij de selectie van de commissie en een aantal momenten in het verdere proces. De bestuurder heeft bij de start van de visitatie een position paper geschreven, naar oordeel van de RvC een prettig stuk om te lezen.

Verder hebben we in 2022 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. Tot slot wil de RvC meegeven zeer content te zijn met zowel de bestuurlijke als ambtelijke inzet van de organisatie.

In de nu volgende paragrafen leggen we als RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden.

11.2 Over besturen en toezichthouden

De basis voor ons toezicht is de Governancecode 2020, die sinds 1 januari 2020 van kracht is en onze visie op besturen en toezicht houden. We onderschrijven deze code en leven deze geheel na. 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 2022 zijn de volgende principes in de vergaderingen aan de orde geweest:

- Principe 1: besproken tijdens de RvC van 14-02-2022: hier kwam het onderwerp integriteit aan de orde. Tevens is door de RvC-leden de hernieuwde integriteitscode ondertekend.
- Principe 3: besproken tijdens de RvC van 19-04-2022: hierbij is tevens de herbenoeming van mevrouw Pieters aan de orde gekomen en is het rooster van aftreden vastgesteld.
- Principe 4: besproken tijdens de RvC van 31-10-2022: hierbij is gesproken over de interactie met stakeholders.
- Principe 5: tijdens de RvC van 20-06-2022 is het jaargesprek geweest over het risicomanagement. Daarnaast is dit principe op 31-10-2022 aan de orde geweest naar aanleiding van een gesprek met de accountant over risico's.

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

Dit verslagjaar wordt nog verantwoording afgelegd over de resultaten vanuit het ondernemingsplan 2020 - 2024 'Samen buurten'. In 2022 is door de organisatie gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan, het Kompas voor de komende jaren. De RvC heeft haar inbreng geleverd. Onder meer via een strategische sessie. In het Kompas staan de opgaven waarmee De Goede Woning de komende jaren haar verantwoordelijkheid en aandeel neemt in de volkshuisvesting in de stad Apeldoorn. Opgaven waar we ook als RvC volledig achter staan.

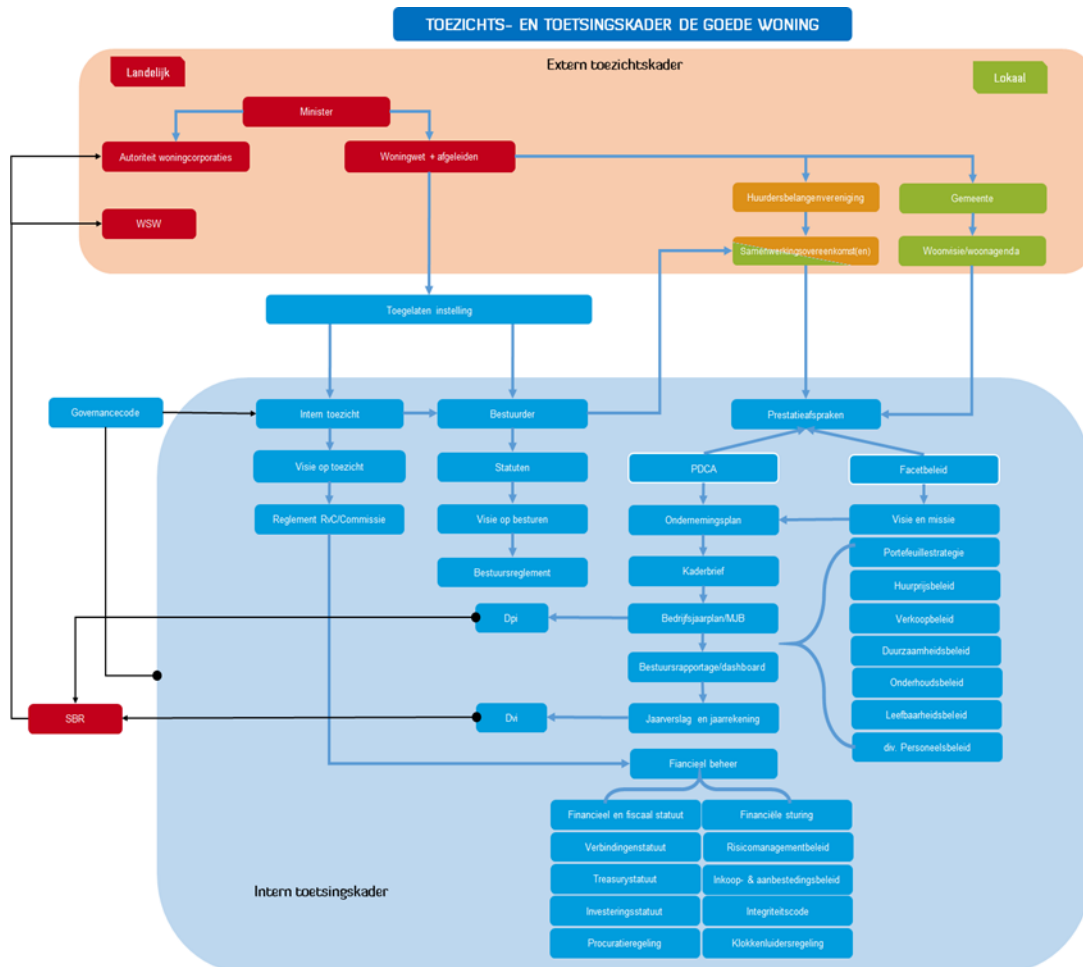
Op bestuurlijk niveau is De Goede Woning bij diverse onderwerpen actief betrokken binnen de stad Apeldoorn, de Stedendriehoek en de Provincie. Denk hierbij aan de verduurzamingsopgave, de woonruimteverdeling en de noodzakelijke nieuwbouwopgave in de stad. We worden hier door de bestuurder en de organisatie goed bij betrokken, bijvoorbeeld door het organiseren van themasessies en informatie bij de vergaderingen.

Ook als raad willen we continu leren en verbeteren en een bijdrage leveren aan een open en integere cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Dit jaar is rondom dit thema een opleidingsbijeenkomst georganiseerd met het onderwerp boardroom dynamics.

Daarnaast staat het thema integriteit een aantal maal per jaar op de agenda en heeft de RvC in 2022 de hernieuwde integriteitscode ondertekend. De kernwaarden van De Goede Woning, 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.

De uitvoering van onze werkzaamheden vindt plaats binnen een uitgebreid wettelijk toezichtkader en een in samenspraak tussen de RvC en de bestuurder opgesteld toetsingskader waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van De Goede Woning worden getoetst. We hebben dit als volgt schematisch weergegeven.

Figuur 6: Overzicht toezicht- en toetsingskader Raad van Commissarissen



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

De bestuurder en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen met feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. We werken open en transparant. De bestuurder legt, op basis van het maanddashboard dat in het managementteam wordt besproken 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) en de woonruimteverdeling via de rapportage van Woonkeus. Mooi om te zien dat in het Kompas de ambitie is opgenomen het aantal klachten over de dienstverlening te verminderen.

De vergaderingen worden door de organisatie goed voorbereid. De documenten die in de commissies en aan de RvC worden voorgelegd, zijn van goede kwaliteit. Datzelfde geldt voor de verslaglegging van de vergaderingen. De RvC heeft aandacht gevraagd voor het aanscherpen van de oplegnotities, zodat helder wordt welke expliciete besluiten en op basis waarvan genomen worden. De organisatie heeft hier invulling aan gegeven.

De RvC legt jaarlijks verantwoording af middels haar bijdrage aan het jaarverslag. Dit verslag is onderdeel van het totale jaarverslag over 2022 en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

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

Blijven leren is voor de RvC niet alleen een verplichting, maar vooral een vanzelfsprekendheid. De opleidingsbijeenkomsten en themabijeenkomsten worden gebruikt om een thema met elkaar te verdiepen. Ook wordt bij een aantal reguliere vergaderingen voorafgaand een thema besproken. In 2022 zijn door de RvC samen met de bestuurder en het managementteam twee opleidingsbijeenkomsten gevolgd. De eerste ging over boardroom dynamics. In de tweede bijeenkomst werden de deelnemers vanuit de juridische invalshoek meegenomen in belangrijke Woningwet- en governancevraagstukken in relatie tot de nationale prestatieafspraken.

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. Bij de herbenoemingsprocedure van mevrouw Pieters begin 2022 is het algemeen profiel van de RvC geactualiseerd. 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 bestuurder als de commissarissen zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de organisatie en in de stad. Door de commissarissen zijn naast de opleidingsbijeenkomsten georganiseerd door De Goede Woning, ook aanvullend diverse bijeenkomsten en opleidingsbijeenkomsten van onder andere de VTW¹² gevolgd. Zie hiervoor ook de overzichten van de commissarissen (paragraaf 11.7).

De honorering van de commissarissen wordt jaarlijks vastgesteld. De honorering van alle leden van de RvC voldoet aan de WNT¹³ en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. De honorering over 2022 is opgenomen in het overzicht van de commissarissen (paragraaf 11.7).

Op 5 november heeft 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, de jaarlijkse themabijeenkomsten met RvC, managementteam (MT), OR en huurdersbelangenvereniging, zijn de bestuurder en RvC-leden ook aanwezig op bijvoorbeeld nieuwjaarsbijeenkomsten.

In 2022 vonden twee themabijeenkomsten plaats. De eerste bijeenkomst ging over de vitaliteitsagenda en daarna werd een bezoek gebracht aan de wijk Orden. De tweede bijeenkomst ging over Duurzaam #GOED wonen: nu en later. Hier werd een presentatie gegeven over het Soorten Managementplan en werd een bezoek gebracht aan twee duurzaamheidsprojecten.

De nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd door De Goede Woning vond vanwege corona digitaal plaats.

Eens per twee jaar organiseren de samenwerkende woningcorporaties in de stad een stakeholdersconferentie. Op 13 april stond de bijeenkomst in het teken van onderlinge samenwerking en samenwerking met stakeholders in het perspectief van de lokale opgaven. Op 5 oktober vond er een bijeenkomst plaats met de gezamenlijke RvC's van de Apeldoornse wooncorporaties. Doel was om met

¹² VTW: Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

¹³ WNT: Wet normering topinkomens

elkaar kennis te maken. De RvC-leden vonden dit een boeiende en goede bijeenkomst en hebben naar aanleiding van deze bijeenkomst de afspraak gemaakt andere RvC's op te zoeken bij actuele thematieken. 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.

Het contact tussen de huurderscommissarissen van de RvC en huurdersbelangenvereniging De Sleutel is goed. Dat geldt ook voor het contact met de ondernemingsraad. Op 3 februari 2022 heeft het jaargesprek met de OR plaatsgevonden. Er heeft in 2022 geen jaargesprek met de huurdersorganisatie plaatsgevonden. Wel is met hen gesproken tijdens de themabijeenkomsten in het voor- en najaar. Als daarvoor aanleiding is, weet men elkaar over en weer te vinden. Het eerstvolgende jaargesprek met De Sleutel vindt plaats op 6 februari 2023. We hopen dat we elkaar in 2023 weer kunnen blijven ontmoeten. We hechten hier veel belang aan en hebben grote waardering voor hun inzet voor de huurders en de organisatie.

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

Risicomanagement is inmiddels goed doorontwikkeld bij De Goede Woning. Jaarlijks worden onder leiding van de bestuurscontroller de strategische risico's in beeld gebracht. We voeren daarover het gesprek tussen 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 worden 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 2022 is kennisgemaakt met de nieuwe accountant en heeft de vertrekkende accountant gezorgd voor een warme overdracht.

Ook is binnen de RvC stilgestaan bij een aantal samenwerkingsverbanden, onder andere de samenwerking binnen VSW en het Warmtenet Kerschoten. Daarnaast hebben we het gesprek gehad over de bouwopgave/ambitie en de huidige stijging van bouwkosten.

11.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC vergadert minimaal drie maal in de eerste helft van het jaar en twee maal in de tweede helft van het jaar en verder zo vaak de RvC dat nodig acht. In 2022 waren in totaal vijf reguliere vergaderingen en was in augustus een extra vergadering in verband met besluitvorming over het aanvullend BOD op de prestatieafspraken.

Naast het reguliere overleg zijn er overlegmomenten met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook worden bijeenkomsten van de organisatie bijgewoond zoals een nieuwjaarsbijeenkomst en/of stakeholderbijeenkomst. In 2022 is voorafgaand aan een aantal reguliere vergaderingen aandacht besteed aan actuele onderwerpen die binnen en buiten de organisatie spelen. Zo houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij de bewoners en de stakeholders. Hierna een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die in de reguliere RvC-vergaderingen aan de orde zijn geweest.

Tabel 35: Belangrijkste onderwerpen reguliere RvC-vergaderingen 2022

Onderwerpen	Toelichting *
Strategie	Duurzaamheidsbeleid, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, Kompas Samen verder buurten (2023-2027), Tertiaalrapportages, Jaarverslag 2021 (bestuursverslag), Jaarplan 2022, aanvullend BOD Prestatieafspraken, Managementletter en accountantsverslag, Integriteitscode, organisatieplan
Investerings en financiën	Procuratieregeling 2022, Financieel en fiscaal statuut, Verbindingenstatuut, Kaderbrief 2022, Jaarverslag 2021 (financieel), Begroting 2023 en meerjarenbegroting 2023-2027, Treasurystatuut, Treasuryjaarplan. Opdrachtbrief accountantscontrole, Investeringsbesluiten diverse locaties
Controller	Privacybeleid, Fraudeprotocol, Jaarplan 2022 en Jaarverslag 2021 bestuurscontroller, Risicomanagementbeleid
Governance	Herbenoeming mevrouw Pieters, Rooster van aftreden, werkwijze commissie Volkshuisvesting (pilot), voorstel visitatie 2018 – 2022, bezoldiging 2023
Ingekomen stukken	Jaarverslag Woonkeus, adviezen De Sleutel, Jaarverslag KLAC, brieven WSW, brieven Aw

* Zie voor meer details de genomen RvC-besluiten per vergadering in paragraaf 11.8.

RvC-commissies

We werkten in 2022 met drie commissies die voorafgaand aan de bespreking en besluitvorming in de RvC veel werk verzetten. Veel van de genoemde onderwerpen zijn dan ook eerst besproken in de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie of de volkshuisvestingscommissie. De commissies dienen als klankbord voor de organisatie en adviseren de voltallige RvC op specifieke thema's.

Auditcommissie

Het doel van de commissie is het adviseren van de voltallige RvC en daarbij mening vormen op financiële en control thema's. Onder andere onderwerpen die betrekking hebben op de interne risicobeheersing, verslaglegging, de auditfunctie, risicomanagement en compliance. De commissie kwam in 2022 vijf maal samen. De vergaderingen worden zowel door de organisatie als de leden goed voorbereid. De verslagen zijn van goede kwaliteit en worden in de eerstvolgende RvC-vergadering ter informatie aangeboden. Ook wordt vanuit de auditcommissie op bepaalde agendapunten een advies uitgebracht aan de RvC. Een korte samenvatting van het gesprek en het advies wordt opgenomen in de oplegmemo die met het desbetreffende onderwerp naar de RvC gaat.

Volkshuisvestingscommissie

Het doel van de commissie is het adviseren van de voltallige RvC en daarbij mening vormen op volkshuisvestelijke en maatschappelijke thema's. Onder andere onderwerpen die betrekking hebben op de kwaliteit, het beheer en de ontwikkeling van de voorraad worden in deze commissie besproken. De commissie kwam in 2022 drie maal samen en was hierbij ook vooral een klankbord op een aantal thema's voor het bestuur. Net als bij de auditcommissie wordt het verslag in de RvC-vergaderingen ter informatie aangeboden en wordt waar nodig een advies uitgebracht aan de RvC. Voor deze commissie gold 2022 als proefjaar om de commissie nader vorm te geven. In het eerste kwartaal 2023 wordt de werkwijze geëvalueerd en al dan niet definitief ingevuld.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie ondersteunt de werkgeversrol van de RvC en adviseert de voltallige RvC op thema's als werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de RvC. De commissie is bij elkaar gekomen ter voorbereiding van de tussentijdse evaluatie met de bestuurder en ter voorbereiding en ter opvolging van de evaluatie in september. Tevens is zij bij elkaar geweest ter voorbereiding van de procedure voor de opvolging van de huidige voorzitter. Hierover heeft de voorzitter van de remuneratiecommissie ook een aantal gesprekken gehad met de externe begeleider van dit proces.

Onderwerpen agenda diverse commissies

De onderwerpen die in 2022 op de agenda van de commissies stonden staan in het volgende overzicht.

Tabel 36: Onderwerpen op de agenda 2022 van de commissies van de RvC

Commissie	Onderwerpen agenda 2022
Auditcommissie	Managementletter 2021 en 2022, procuratieregeling 2022, Financieel- en fiscaal statuut, Treasuryjaarplan 2022 en 2023, Verbindingenstatuut, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, jaarplan 2022 en jaarverslag 2021 bestuurscontroller, Issuelijst (regulier), Jaarrekening 2021, accountantscontrole en -verslag, tertiaalrapportages (financieel hoofdstuk), (meerjaren)begroting, opdrachtbrief en controleplan accountant.
Selectie- en remuneratiecommissie	Jaardoelen bestuurder, functioneren bestuurder, herbenoeming RvC-lid, bezoldiging en de zelfevaluatie.
Volkshuisvestingscommissie	Werkwijze van de commissie, Kompas DGW (met voltallige RvC), middenhuur, aanvullend BOD prestatieafspraken, proces klantvisie, verdeling nieuwbouw en resultaat locatieonderzoeken, stand van zaken verduurzamen en planmatig onderhoud, klankborden concept Jaarplan 2023.

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. De RvC benoemt het bestuur en beoordeelt het functioneren. Deze werkgeversrol vindt primair plaats door de remuneratiecommissie. Twee keer per jaar spreekt de commissie met de bestuurder over het functioneren, een functioneringsgesprek in het voorjaar en een jaargesprek/beoordeling in het najaar. Tijdens het beoordelingsgesprek worden ook afspraken gemaakt voor het komend jaar. Met de bestuurder zijn bij de vaste aanstelling in 2021 doelstellingen overeengekomen. Over de realisatie van deze doelstelling is met de bestuurder gesproken in het jaargesprek in november 2022. Voor 2023 zijn nieuwe/geactualiseerde doelstellingen overeengekomen. Ook is er meegedacht over mogelijk geschikte partijen voor het te ontwikkelen managementdevelopment- en teamontwikkelingstraject.

11.5 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Met name de RvC-commissies worden gebruikt als klankbord voor het bestuur bij bijvoorbeeld beleidsvorming of het goedkeuren van verantwoordingsdocumenten. Maar ook in de RvC-vergaderingen is ruimte voor deze klankbordfunctie om thematieken met elkaar te bediscussiëren, zoals dit jaar de energiearmoede, de ambities van de organisatie en het organisatieplan. 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

De RvC bestaat sinds 2021 uit vijf leden; twee mannen en drie vrouwen. De samenstelling is in 2022 niet gewijzigd. Wel heeft op 17 maart 2022, na instemming van de huurdersorganisatie en de positieve zienswijze van de Aw, de herbenoeming plaatsgevonden van mevrouw E.G. Pieters. Per 29 maart 2022 is zij voor een periode van vier jaar herbenoemd. Op basis hiervan is het rooster van aftreden per die datum geactualiseerd.

Tabel 37: 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 2026	Nee
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

Samenstelling commissies

Met ingang van 2022 werkt de RvC, naast de reguliere vergaderingen, met drie commissies: de auditcommissie, selectie- en remuneratiecommissie en de volkshuisvestingscommissie.

Tabel 38: Samenstelling van de functies en commissies van de RvC

Naam	Profiel	RvC	Audit-commissie	Remuneratie-commissie	Volkshuisvestings-commissie (2022)
J.A. Gerritsen	Bestuurlijk	Voorzitter		Lid	
E.G. 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

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Voor 2022 gold een minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben het afgelopen jaar voldaan aan deze PE-verplichting. In het overzicht Raad van Commissarissen staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2022 en welke relevante cursussen/seminars hiervoor zijn gevolgd.

Zelfevaluatie

Op 11 november 2022 vond, onder externe begeleiding, de zelfevaluatie van de RvC plaats. Ter voorbereiding zijn alle RvC-leden, bestuurder, bestuurscontroller en bestuurssecretaris geïnterviewd. Het doel van de zelfevaluatie was tweeledig: het afronden van de zelfevaluatie over de afgelopen periode en het bespreken van focus en prioriteit van de RvC in de komende periode. Zowel de RvC als de betrokkenen van het bestuursteam kijken tevreden terug op de samenwerking. Binnen de Raad heeft zich een constructieve samenwerking gevormd en de voorgenomen veranderingen en verbeteringen uit de zelfevaluatie van 2021 zijn voor een belangrijk deel opgevolgd. De openheid en de constructieve werkrelatie geven vertrouwen in het voortzetten van de vruchtbare en over en weer inspirerende samenwerking in de komende periode.

11.7 Overzicht Raad van Commissarissen

Naam (geboortejaar)	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 2022	€ 21.720
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	- Woningwetvraagstukken, governance en prestatieafspraken (AKD) - VTW informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken - Boardroom Dynamics (B. van Emmerik) - VTW Informatiebijeenkomst: De plannen van minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor corporaties - VTW informatiebijeenkomst: "Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG - VTW"
PE-punten in 2022	10

Naam (geboortejaar)	Mw. E.G. Pleters (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; Vice-voorzitter, lid Selectie- en Remuneratiecommissie, lid Volkshuisvestingscommissie
Profiel	Juridische zaken
In functie sinds	29 maart 2018
Herbenoemd per	29 maart 2022
Aftredend per	29 maart 2026
Vergoeding 2022	€ 14.480
Relevante hoofdfunctie	Jurist (zelfstandig)
Relevante nevenfuncties	- Voorzitter RvC N.V. Bergkwartier - Lid RvC BYK Nederlands B.V. - Lid RvC Stichting Reggewoon
Relevante cursussen/seminars	- Woningwetvraagstukken, governance en prestatieafspraken (AKD) - Boardroom Dynamics (B. van Emmerik) - Boardroom Dynamics (M. Engbers)
PE-punten in 2022	11

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 2022	€ 14.480
Relevante hoofdfunctie	Bestuurslid Bpf SPW
Relevante nevenfuncties	Lid RvT en Voorzitter Audit comité St. Christelijke Hogeschool Windesheim
Relevante cursussen/seminars	- Woningwetvraagstukken, governance en prestatieafspraken (AKD) - Boardroom Dynamics (B. van Emmerik) - VTW ALV en Congres Aedes-VTW 'Van lobby naar leveren naar nog meer leveren' - Leergang IT & Governance: modules Inrichting & Change en Informatiebeveiliging & Cybersecurity (SPO) - VTW informatiebijeenkomst: "Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG - VTW"
PE-punten in 2022	24

Naam (geboortejaar)	Mw. M.M Seip (1970)
Functie RvC	Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging; lid Auditcommissie, voorzitter Volkshuisvestingscommissie
Profiel	Vastgoed
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Vergoeding 2022	€ 14.480
Relevante hoofdfunctie	Zelfstandige
Relevante nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht Zorgcollectief Midden-IJssel/ Oost-Veluwe; Samenwerkingsverband kleine zorgorganisaties - Lid RvC Wooncorporatie ProWonen
Relevante cursussen/seminars	- Woningwetvraagstukken, governance en prestatieafspraken (AKD) - Boardroom Dynamics (B. van Emmerik) - Treasury training (Thésor) - Incompany Masterclass Vastgoedsturing (We Care Consultants)
PE-punten in 2022	17 (dit is inclusief overschot 5 PE-punten 2021)

Naam (geboortejaar)	Mw. A. Hartstra (1971)
Functie RvC	Lid; Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie
Profiel	HRM
In functie sinds	1 januari 2021
Herbenoembaar per	1 januari 2025
Vergoeding 2022	€ 14.480
Relevante hoofdfunctie	Directeur Human Resources bij Alliade
Relevante nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht, lid van de commissie Kwaliteit & Veiligheid, Topaz, Leiden - Lid van de werkgeversgeleding van de pensioenraad, Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW) tot september 2022 - Lid Raad van Toezicht, lid van de remuneratiecommissie, Pro Persona, Wolfheze (vanaf april 2022)
Relevante cursussen/seminars	- Woningwetvraagstukken, governance en prestatieafspraken (AKD) - Boardroom Dynamics (B. van Emmerik)
PE-punten in 2022	6

11.8 Vergadering en overleg

Besluitenlijst RvC-vergadering 14 februari 2022

- De RvC stelt het verslag van 6 december 2021, V.21-046 onder dankzegging vast.
- De RvC keurt de procuratieregeling 2022 goed. Daarnaast wordt besloten de bevoegdheid van het vaststellen van de procuratieregeling bij de bestuurder te laten. De regeling wordt in de toekomst ter informatie gedeeld met de Auditcommissie.
- De RvC keurt het Financieel en Fiscaal statuut goed.
- De RvC keurt het Verbindingenstatuut goed.
- De RvC keurt het Treasuryjaarplan 2022 goed.
- De RvC keurt het Inkoop- en aanbestedingsbeleid en de spelregels goed.
- De RvC keurt het Duurzaamheidsbeleid 2022 goed.

Via e-mail consultatie, besluit d.d. 17 maart 2022

- De RvC gaat akkoord met de herbenoeming van mevrouw E.G. Pieters voor haar tweede termijn, ingaande op 29 maart 2022 en eindigend op 29 maart 2026, tot lid van de Raad van Commissarissen bij De Goede Woning.

Besluitenlijst RvC-vergadering 19 april 2022

1. De RvC stelt het verslag van 14 februari 2022, V.22-011 onder dankzegging vast.
2. De RvC keurt de Kaderbrief 2023 goed.
3. De RvC keurt het Rooster van aftreden (N.22-031) goed.
4. De RvC keurt het Privacybeleid 2022 goed.
5. De RvC keurt het Fraudeprotocol goed.
6. De RvC keurt het voorstel Visitatie 2018-2021 goed.
7. De RvC keurt het Desinvesteringsvoorstel Klosters N.22-029 goed.
8. De RvC keurt het Investeringsvoorstel Satijnzwam N.22-030 goed.

Besluitenlijst RvC-vergadering 20 juni 2022

1. De RvC keurt het jaarverslag 2021 (inclusief het volkshuisvestingsverslag) goed en stelt de jaarrekening 2021 vast.
2. De RvC verleent de verantwoordelijk bestuurder, de heer R. van Beek, decharge over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 over het door hem in 2021 gevoerde beleid.
3. De RvC-leden besluiten conform voorstel met betrekking tot 'Het Rooster', rekening houdend met de gemaakte opmerkingen.
4. De RvC stelt het verslag van 19 april 2022 (V.22-022), met de genoemde aanpassing, onder dankzegging vast.
5. De RvC keurt het Kompas De Goede woning goed.
6. De RvC keurt de voorgestelde werkwijze van de commissie Volkshuisvesting goed.

Besluitenlijst RvC-vergadering 26 augustus 2022

1. De RvC keurt het aanvullend BOD op de prestatieafspraken 2022-2023 goed.

Besluitenlijst RvC-vergadering 31 oktober 2022

1. De RvC stelt het verslag van 20 juni 2022 (V.22-029) onder dankzegging vast.
2. De RvC stelt het verslag van 26 augustus 2022 (V.22-032), met de genoemde opmerking, onder dankzegging vast.
3. De RvC keurt de opdrachtbrief voor de accountantscontrole goed.
4. De RvC stelt de governanceagenda 2023, met de genoemde aanpassingen, vast.

Besluitenlijst RvC-vergadering 12 december 2022

1. De RvC stelt het verslag van 31 oktober 2022 (V.22-034) met bovengenoemde aanpassing onder dankzegging vast.
2. De RvC keurt het Jaarplan 2023 goed.
3. De RvC stelt de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2027 vast.
4. De RvC keurt het Treasuryjaarplan 2023 goed.
5. De RvC keurt de bezoldiging 2023 voor de RvC-leden goed.
6. De RvC stelt het verslag van de zelfevaluatie d.d. 11 november 2022 vast.

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 succesvol jaar af en gaan door op de ingeslagen weg.

Voornemens 2023

In 2023 bereiden we als RvC de opvolging voor van de aftredend voorzitter in 2024. Verder zien we voor de corporatie een jaar met nieuwe uitdagingen en thema's die we als raad ook graag blijven volgen. Denk hierbij aan de betaalbaarheid van het wonen, de forse investeringen in de voorraad, de oplopende rente en bouwkosten, energiearmoede en de gevolgen van de inflatie bij onze huurders. Ook worden er verdere stappen gezet in de verdere ontwikkeling van de organisatie en staat De Goede Woning voor de opgave om te bouwen, verduurzamen en bijdragen aan meer woningen in de gemeente Apeldoorn te realiseren 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, 26 juni 2023

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 smiling woman with long blonde hair, wearing a dark blue blazer over a white patterned top and dark trousers, is walking towards the camera. She is holding a black folder under her left arm and a black bag is slung over her right shoulder. The background is a modern building with large windows and a glass entrance. A blue geometric overlay is positioned in the lower-left foreground.

Jaarrekening

12 Jaarrekening

12.1 Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.205.904.106	1.152.214.731
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	93.013.438	99.404.956
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	71.592.041	78.510.494
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>164.829</u>	<u>237.912</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.370.674.414	1.330.368.093
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>2.128.116</u>	<u>2.372.354</u>
Totaal van materiële vaste activa		2.128.116	2.372.354
Financiële vaste activa	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	3.2	<u>4.217.008</u>	<u>4.112.195</u>
Totaal van financiële vaste activa		4.218.078	4.113.265
Totaal van vaste activa		1.377.020.608	1.336.853.712
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	887.340	958.526
Overige voorraden	4.2	<u>54.000</u>	<u>60.000</u>
Totaal van voorraden		941.340	1.018.526
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	420.784	479.034
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.2	1.764.832	61.650
Overige vorderingen	5.3	674.171	752.500
Overlopende activa	5.4	<u>403.231</u>	<u>640.247</u>
Totaal van vorderingen		3.263.018	1.933.431
Liquide middelen	6	16.519.547	11.563.950
Totaal van vlottende activa		20.723.905	14.515.907
Totaal van activa		<u>1.397.744.513</u>	<u>1.351.369.619</u>

	Toe- lichting	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Passiva			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	617.100.362	584.956.635
Overige reserves	7.2	413.496.989	316.673.677
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	<u>41.610.006</u>	<u>128.967.038</u>
Totaal van eigen vermogen		1.072.207.357	1.030.597.350
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	<u>21.742.025</u>	<u>18.032.463</u>
Totaal van voorzieningen		21.742.025	18.032.463
Langlopende schulden	9		
Schulden aan banken	9.1	219.046.197	200.306.814
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	63.793.886	69.367.496
Overige schulden	9.3	<u>23.647</u>	<u>25.748</u>
Totaal van langlopende schulden		282.863.730	269.700.058
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		37.962	12.301
Schulden aan banken	10.1	12.260.617	25.398.166
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.675.254	690.229
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.2	1.599.104	1.991.123
Overige schulden	10.3	600.084	379.471
Overlopende passiva	10.4	<u>4.758.380</u>	<u>4.568.458</u>
Totaal van kortlopende schulden		20.931.401	33.039.748
Totaal van passiva		<u>1.397.744.513</u>	<u>1.351.369.619</u>

12.2 Winst- en verliesrekening over 2022

Functioneel model	Toe- lichting	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	11	57.196.419	56.929.987
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.641.360	2.547.280
Lasten servicecontracten	12.2	-3.393.008	-3.318.608
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.993.116	-4.119.852
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-19.223.382	-18.371.519
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.213.714	-8.544.852
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		26.014.559	25.122.436
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.116.151	3.197.828
Toegerekende organisatiekosten		-59.987	-96.894
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.319.742	-1.823.157
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	1.736.422	1.277.777
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-12.112.987	-21.849.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	40.755.087	140.175.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-1.558.738	4.647.137
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.083.362	122.973.777
Opbrengsten overige activiteiten		5.196	4.913
Kosten overige activiteiten		-34.488	-25.856
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	18	-29.292	-20.943
Overige organisatiekosten	22	-2.041.241	-6.126.551
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-1.646.251	-1.430.297
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		181.290	48.772
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.593.944	-5.967.702
Totaal van financiële baten en lasten	24	-5.412.654	-5.918.930
Totaal van resultaat voor belastingen		45.704.905	135.877.269
Belastingen	25	-4.094.899	-6.910.231
Totaal van resultaat na belastingen		41.610.006	128.967.038

12.3 Kasstroomoverzicht 2022

(Volgens de directe methode)	2022	2021
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	57.355.291	56.491.339
Vergoedingen	2.912.654	2.767.872
Overige bedrijfsontvangsten	129.387	458.266
Ontvangen interest	42.510	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>60.439.842</i>	<i>59.717.477</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.531.213	4.955.563
Onderhoudsuitgaven	15.717.237	16.473.646
Overige bedrijfsuitgaven	10.241.509	11.111.001
Betaalde interest	5.970.199	6.090.466
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	150.317	161.243
Verhuurderheffing	4.667.319	6.120.567
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	401.369	288.710
Vennootschapsbelasting	6.435.485	1.500.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>49.114.648</i>	<i>46.701.196</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.325.194	13.016.281
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.067.164	3.199.634
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	547.000	-
Verkoopontvangsten grond	500.000	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>4.114.164</i>	<i>3.199.634</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	7.540.785	2.197.067
Verbeteruitgaven	4.302.446	1.440.959
Aankoop	3.849.280	3.110.715
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	400.658	-
Sloopuitgaven	172.172	-
Investeringsoverig	247.052	275.534
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>16.512.393</i>	<i>7.024.275</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-12.398.229</i>	<i>-3.824.641</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333.175	161.775
Ontvangsten overig	-	44.694
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>333.175</i>	<i>206.469</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.065.054	-3.618.172

	2022 €	2021 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	32.000.000	2.679.701
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-26.304.543</u>	<u>-5.172.817</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.695.457</u>	<u>-2.493.116</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	4.955.597	6.904.993
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.563.950	4.658.957
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>16.519.547</u>	<u>11.563.950</u>

12.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Op basis van deze jaarrekening en de meest recente meerjarenbegroting voldoen de ratio's voor de komende 5 jaar aan zowel onze interne signaalwaarden als het beoordelingskaders van het AW en WSW. Middels scenario-analyses monitoren wij de impact van mogelijke ontwikkelingen zoals rente- of prijsstijgingen.

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. Het bedrijfsonroerendgoed en de parkeergelegenheden in de niet-DAEB tak zijn in 2022 getaxeerd 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 2022 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

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 waarden marktwaarde en mutaties in het bezit. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde onder 1.1 Vastgoed in exploitatie.

In het boekjaar 2022 heeft de Goede Woning besloten om in tegenstelling tot het boekjaar 2021 de marktwaarde in verhuurde staat van de niet-DAEB woningen te berekenen volgens de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de waardering van het vastgoed. De waarde van dit vastgoed bedraagt ultimo 2022 € 84.872.736 (2021: € 90.779.630). Het “na-ijleffect van uit de validatie heeft geen effect op deze waarde mutatie, zie pagina 93.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de ‘Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2022’. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op:

- Toerekening van indirecte personeels- en overheadkosten aan leefbaarheid;
- Reclassificatie van directe en indirecte kosten van medewerkers welke betrokken zijn bij renovatie en nieuwbouw van lasten onderhoudsactiviteiten naar overige waardeveranderingen.

Daarnaast waren in de jaarrekening 2021 onder de toegerekende organisatiekosten verkoopkosten opgenomen die hier gezien de aard niet thuis horen. Deze zijn als volgt gecorrigeerd:

- Directe verkoopkosten zijn in mindering gebracht op de verkoopopbrengst;
- Kosten voor terugkoop van eenheden verkocht onder voorwaarden worden verantwoord als kosten overige activiteiten;
- Waardeveranderingen van de terugkoopverplichting van teruggekochte eenheden verkocht onder voorwaarden worden verantwoord onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Fouterherstel

Bij het opmaken van de jaarrekening 2022 is geconstateerd dat in de jaarrekening 2021 de marktwaarde in verhuurde staat onjuist is verantwoord. Er is geen sprake van een materiële fout. In lijn met RJ 150.203 wordt het herstel derhalve verwerkt in de jaarrekening 2022.

Er is vastgesteld dat de WWS-punten, welke één van de inputvariabelen voor de marktwaarde is, niet juist waren doordat er ten onrechte gebruik is gemaakt van een vervallen energielabel. Hierdoor was de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie te hoog weergegeven. De impact op de jaarrekening per jaarrekeningpost is als volgt:

	Jaarstukken 2021 €	Foutenherstel 2021 €	Verschil €
<i>Balans</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.152.214.731	1.141.693.965	-10.520.766
Herwaarderingsreserves	-584.956.635	-574.403.974	10.552.661
Overige reserves	-316.673.677	-327.226.338	-10.552.661
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-128.967.038	-118.446.272	10.520.766
<i>Winst- en verliesrekening</i>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140.175.725	129.654.959	-10.520.766
Totaal van resultaat na belastingen	128.967.038	118.446.272	-10.520.766
<i>Toelichting op de balans</i>			
Beleidswaarde DAEB-vastgoed in exploitatie	607.006.089	605.784.809	-1.221.280

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een geliberaliseerd contract en een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed (MOG) is bedrijfsonroerendgoed (BOG) 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 basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor DAEB en niet-DAEB-woongelegenheden, MOG, DAEB-parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en de full versie voor 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 bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basis versie 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 basis versie 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 basis versie 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.

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.
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 78% 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 2023-2027 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 in de meerjarenbegroting 2023-2027 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 2022	Ultimo 2021
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	Gemiddeld 78%	Gemiddeld 80%
Onderhoudsnorm	€ 2.302	€ 2.354
Beheerlasten	€ 856	€ 789
Disconteringsvoet	5,59%	5,93%

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 1,781%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente op langlopende leningen (2,4%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%). Voor de jaren 2023 en verder is het toepasselijke tarief gehanteerd uit het Belastingplan 2023, 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 doorexploitatie 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 2022 zijn er 102 verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

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

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 2022, Balans Niet-DAEB per 31 december 2022, Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022, Kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022. 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 en latente belastingvorderingen. 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 interne lening aan de niet-DAEB-tak 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 herstructureringen:

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op de realisatie van DAEB- en niet-DAEB vastgoed en zijn gesplitst naar hun aard.

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 verdeeld 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 marktwaaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaaarde 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 marktwaaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaaarde 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 tijds waarde 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 tijds waarde 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 tijds waarde 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 2022 (en 2021) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW volgens opgave van het fonds 133,7% (ultimo 2021 118,8%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale beleidsdekkingsgraad van 105%.

Het eigen vermogen ligt ultimo 2022 op 129,0%. Het vereist eigen vermogen ligt eind 2022 op 127,6%, het fonds heeft daarmee geen reservetekort meer. 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 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. 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;
- personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op investeringsactiviteiten, 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”.

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, VoV-activiteiten 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.

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 in 2008 eenzijdig 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 (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De VSO 2 is in 2022 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd. Effectief treedt deze opzegging per 1 januari 2023 in werking.

De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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 2022" die door SBR in 2022 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 2022			
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	<u>-57.075.803</u>	<u>-20.613.050</u>	<u>-77.688.853</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>1.152.214.731</u>	<u>99.404.956</u>	<u>1.251.619.687</u>
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	405.776	240	406.016
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.380.934	2.733.099	7.114.033
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.955.459	63.032	5.018.491
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.099.419	-562.794	-3.662.213
Overboekingen naar voorraden	-158.832	-240.628	-399.460
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.613.804	231.218	2.845.022
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-911.951	-792.014	-1.703.965
Overige waardeveranderingen onrendabele investeringen	-3.012.122	-63.032	-3.075.154
Aanpassing marktwaarde	<u>48.515.726</u>	<u>-7.760.639</u>	<u>40.755.087</u>
Totaal mutaties 2022	<u>53.689.375</u>	<u>-6.391.518</u>	<u>47.297.857</u>
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	710.210.882	93.677.323	803.888.205
Cumulatieve herwaarderingen	552.363.166	22.413.263	574.776.429
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	<u>-56.669.942</u>	<u>-23.077.148</u>	<u>-79.747.090</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1.205.904.106</u>	<u>93.013.438</u>	<u>1.298.917.544</u>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 574.776.429. Deze heeft voor € 552.363.166 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 22.413.263 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 mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn als volgt samen te vatten:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>1.152.214.731</u>	<u>99.404.956</u>	<u>1.251.619.687</u>
Voorraadmutaties			
Nieuwbouw	3.468.984	1.941.085	5.410.069
Verkoop en sloop	-3.037.985	-562.795	-3.600.780
Aankoop en overig nieuw	4.905.627	231.218	5.136.845
Classificatiewijziging	<u>-158.832</u>	<u>-238.440</u>	<u>-397.272</u>
Subtotaal voorraadmutaties	<u>5.177.794</u>	<u>1.371.068</u>	<u>6.548.862</u>
Objectgegevens			
Contracthuur en leegstand	13.231.934	985.109	14.217.043
Maximaal redelijke huur	1.185.823	672	1.186.495
Oppervlakte	-1.070.859	-3.174	-1.074.033
Mutatiekans	-7.815.545	-897.848	-8.713.393
WOZ-waarde	84.825.504	-273.460	84.552.044
Verkooprestrictie	4.045.883	-	4.045.883
Achterstallig onderhoud	-	458.716	458.716
Overige	<u>373.572</u>	<u>253</u>	<u>373.825</u>
Saldo mutaties objectgegevens	<u>94.776.312</u>	<u>270.268</u>	<u>95.046.580</u>
Methodische wijzigingen handboek en software			
Overdrachtskosten	-5.910.187	-396.064	-6.306.251
Grondslag indexatie contracthuur woningen	18.499.976	1.374.061	19.874.037
Overige	<u>-24.390</u>	<u>-846</u>	<u>-25.236</u>
Mutaties als gevolg van methodische wijzigingen	<u>12.565.399</u>	<u>977.151</u>	<u>13.542.550</u>
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	4.693.836	-367.633	4.326.203
Disconteringsvoet na validatie	<u>128.004.676</u>	<u>5.512.265</u>	<u>133.516.941</u>
Mutaties als gevolg van parameterwijzigingen na validatie	<u>132.698.512</u>	<u>5.144.632</u>	<u>137.843.144</u>
Parameterwijzigingen / marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-1.808.226	511.682	-1.296.544
Leegwaarde	-	-570.817	-570.817
Leegwaardestijging	-164.811.010	-11.537.455	-176.348.465
Markthuur	25.706.184	4.280.816	29.987.000
Disconteringsvoet	-60.535.679	-1.988.109	-62.523.788
Exit yield	-4.228.561	-3.569.311	-7.797.872
Verhuurderheffing	47.745.532	1.109.301	48.854.833
Overige parameters	<u>-33.596.882</u>	<u>-2.390.744</u>	<u>-35.987.626</u>
Mutaties door parameterwijzigingen / marktontwikkelingen	<u>-191.528.642</u>	<u>-14.154.637</u>	<u>-205.683.279</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1.205.904.106</u>	<u>93.013.438</u>	<u>1.298.917.544</u>

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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaarde-waardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek door Fakton in opdracht van de Autoriteit Wonen is gebleken dat voor De Goede Woning de waarde ultimo 2021 circa 10% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'na-ijleffect' is opgenomen onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waardeontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin De Goede Woning haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is door Fakton aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

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

Tabel 39: Disconteringsvoet bij de marktwaardeberekening per ultimo 2022

Type vastgoed	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,75%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,52%
Parkeergelegenheden	5,44%
Intramuraal vastgoed	9,71%

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

Markthuur

De markthuur voor 10 complexen is aangepast ten opzichte van de markthuur uit de basis versie van het handboek. De reden hiervoor is dat de modelmatig berekende markthuur uit de basis versie van het handboek niet aansluit met de te realiseren markthuur van de objecten op basis van referentieonderzoek.

Exit yield

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

Disconteringsvoet

Voor alle complexen is de disconteringsvoet naar beneden bijgesteld ten opzichte van de basis versie van het handboek omdat de gehanteerde waarden uit de basis versie niet aansluiten bij de markt.

Onderhoud

Voor één complex is voor het in te rekenen instandhoudingsonderhoud afgeweken van de basis versie van het handboek. De kosten voor instandhoudingsonderhoud zijn verhoogd ten opzichte van de basis versie om beter aan te sluiten bij de onderhoudskosten volgens de markt.

Schematische vrijheid

Voor het BOG in bedrijvenpark De Vliet is voor het bepalen van de marktwaarde gebruik gemaakt van de schematische vrijheid volgens het handboek. Hiermee kunnen atypische uitgaven beter gemodelleerd worden en toegevoegd worden aan de kasstromen volgens het standaardschema uit de basis versie.

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 verhuur 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 marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Tabel 40: Complexindeling

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

Parameters

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

Tabel 41: Parameters bij de marktwaaardeberekening per ultimo 2022

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten – EGW	€ 1.802	€ 1.802	€ 1.802	€ 1.802	€ 1.802	€ 1.802
Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexpluiten – MGW	€ 1.602	€ 1.602	€ 1.602	€ 1.602	€ 1.602	€ 1.602
Instandhoudingshoud per vhe bij uitponden – EGW	€ 1.041	€ 1.041	€ 1.041	€ 1.041	€ 1.041	€ 1.041
Instandhoudingshoud per vhe bij uitponden – MGW	€ 982	€ 982	€ 982	€ 982	€ 982	€ 982
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	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1175%	0,1175%	0,1175%	0,1175%	0,1175%	0,1175%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging gereguleerde woongelegenheden	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging geliberaliseerde woongelegenheden	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
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	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571

Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO						
– BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO						
– MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
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)	0,4563%	0,4563%	0,4563%	0,4563%	0,4563%	0,4563%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
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)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.	6 mnd.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde (bedragen in duizenden euro's):

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+1%	-180.178.037	-13,83
	-1%	469.523.543	36,05
Gemiddelde markthuur	+1%	8.940.165	0,69
	-1%	-8.914.616	-0,68
Mutatiegraad	+1%	21.377.078	1,64
	-1%	-13.737.977	-1,05
Leegwaarde	+1%	1.965.545	0,15
	-1%	-1.846.162	-0,14

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 2022 is het bijzondere niet-DAEB-vastgoed getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basis versie 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 8.020 (2021: 8.012) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 922 (2021: 915) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking 2023 van deze verhuureenheden bedraagt € 1,957 miljard (2021: € 1,546 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.

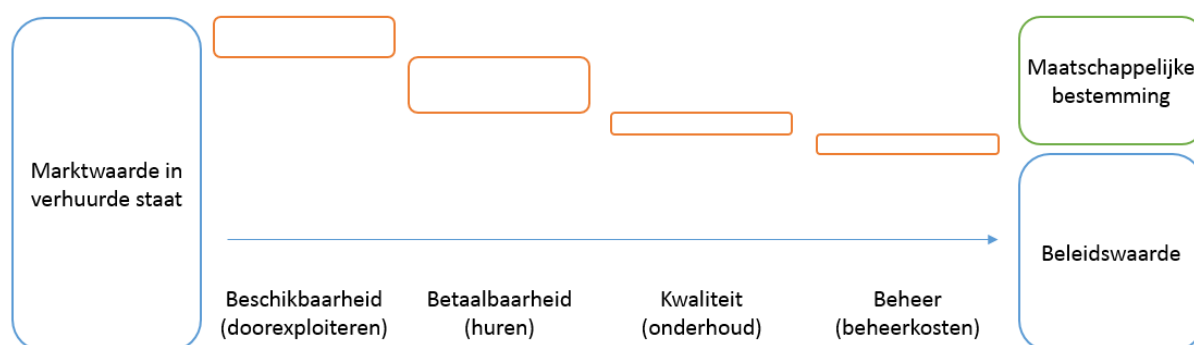
De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 777,4 miljoen (31 december 2021 € 607,0 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 81,6 miljoen (31 december 2021 € 67,7 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 doorexploitatiescenario 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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaarde per 31 december 2022	1.205.904.106	93.013.438
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)	183.502.907	12.044.700
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-435.535.912	-17.389.364
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-161.200.972	-7.106.191
Afslag / opslag wegens beheer (beheerskosten)	-15.307.735	995.137
Beleidswaarde per 31 december 2022	777.362.394	81.557.720
	DAEB-vastgoed €	Niet-DAEB- vastgoed €
Marktwaarde per 31 december 2021	1.152.214.731	99.404.956
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploitatiescenario)	-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

De op- en afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Opslag wegens beschikbaarheid (doorexpluatiescenario)

Ten opzichte van de marktwaarde wordt in de beleidswaarde voor de gehele woningportefeuille het doorexpluatiescenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexpluatiescenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Daarnaast worden de overdrachtskosten op nihil gezet. Het verschil van de uitkomst van deze stap (doorexpluatiescenario) met de marktwaarde is de opslag voor beschikbaarheid.

In 2022 is er sprake van een opslag beschikbaarheid in plaats van een afslag doordat:

- Meer complexen in de marktwaarde worden gewaardeerd op het doorexpluatiescenario (onder meer door het afschaffen van de verhuurderheffing) waardoor de afslag kleiner wordt;
- De overdrachtsbelasting is gestegen van 8% naar 10,4%. Dit heeft een drukkende effect op de marktwaarde. Voor de beleidswaarde wordt deze geëlimineerd omdat er geen actieve verkoopstrategie is. Hierdoor stijgt de beleidswaarde.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

In deze stap wordt in het doorexpluatiescenario 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 de streefhuur in de DAEB-tak afgetopt is op de liberalisatiegrens (€ 763,47). De gemiddelde markthuur voor woningen in de DAEB-tak bedraagt € 908,98. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 638,20. De gemiddelde markthuur voor woningen in de niet-DAEB-tak bedraagt € 1.146,45. De gemiddelde beleidshuur voor deze woningen bedraagt € 960,51. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit het doorexpluatiescenario is de afslag voor betaalbaarheid.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

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

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau, waarbij voor de definitie van onderhoud is aangesloten bij de definitie die is gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst- en verliesrekening. De gemiddelde marktnorm voor onderhoud voor woningen in de DAEB-tak bedraagt € 1.546,71. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.294,98. De gemiddelde marktnorm voor onderhoud voor woningen in de niet-DAEB-tak bedraagt € 1.739,55. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud van deze woningen bedraagt € 2.451,97. In de eindwaardeberekening van de beleidswaarde wordt toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald op basis van de beleidsonderhoudsnorm.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De eigen beheerskosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. In deze stap wordt de marktconforme norm voor beheerskosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten vervangen door één eigen beheernorm. Deze eigen beheernorm is gebaseerd op het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de winst- en verliesrekening minus de verhuurderheffing, minus de saneringsheffing en minus de bijdrageheffing voor de Autoriteit woningcorporaties. Ook is rekening gehouden met incidentele lasten of voorziene structurele veranderingen. Hierdoor is een eigen langjarige toekomstige beheernorm ingerekend. De gemiddelde marktnorm voor beheer voor woningen in de DAEB-tak bedraagt € 829,43. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 855,89. De gemiddelde marktnorm voor beheer voor woningen in de niet-DAEB-tak bedraagt € 977,37. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer van deze woningen bedraagt € 855,89. 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 42: Parameters bij de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2022

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,59%	5,93%
Streefhuur per maand	€ 654 per woning	€ 645 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.302 per woning	€ 2.354 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 856 per woning	€ 789 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.158 per woning	€ 3.143 per woning

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde ultimo 2022 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 2022	Effect op de beleidswaarde 2021
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-92.303.004	- 64.926.255
Streefhuur per maand	+ € 25	+ 35.890.554	+ 31.842.489
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	-55.812.144	- 47.857.282

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 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	42.238.964
Cumulatieve herwaarderingen	36.271.530
Boekwaarde per 1 januari 2022	78.510.494
<i>Mutaties</i>	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.613.804
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-231.218
Herclassificatie naar voorraden	-427.321
Herwaarderingen	-3.646.110
Totaal mutaties 2022	-6.918.453

31 december 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.966.621
Cumulatieve herwaarderingen	32.625.420
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>71.592.041</u>

	2022 Koopgarant	2021 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	345	360
Terugkopen boekjaar	<u>-16</u>	<u>-15</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>329</u>	<u>345</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 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.009.916	40.000
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-1.812.004</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>197.912</u>	<u>40.000</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	5.276.366	2.748.906
Desinvesteringsen	-	-40.000
Opleveringsen	-4.380.934	-2.733.099
Overboeking van vastgoed in exploitatie	2.159.600	-
Overboeking onrendabele top opleveringsen naar vastgoed in exploitatie	911.951	792.014
Afwaardering sloop	-1.306.838	-
Waardeverminderingen en terugnemingsen daarvan	-548.482	-792.014
Presentatie onttrekking voorziening onrendabele investeringsen en herstructureringsen	<u>-2.144.746</u>	<u>-15.807</u>
Totaal mutaties 2022	<u>-33.083</u>	<u>-40.000</u>
31 december 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.544.762	15.807
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-3.379.933</u>	<u>-15.807</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>164.829</u>	<u>-</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2022 bedraagt € 164.829 (2021: € 237.912).

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 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.409.693
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.037.339
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>2.372.354</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	203.123
Desinvesteringsen	-649
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-240
Afschrijvingen	-447.121
Afschrijvingen desinvesteringsen	649
Totaal mutaties 2022	<u>-244.238</u>
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.611.927
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.483.811
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>2.128.116</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

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari respectievelijk 31 december	1.070	1.070

Betreft de deelneming in Woningnet N.V. (0,02%) te Utrecht. Het eigen vermogen volgens de vastgestelde jaarrekening 2021 bedroeg ultimo 2021 € 4.602.000. Het resultaat over 2021 bedroeg € 58.000.

3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Vastgoed in exploitatie	4.002.821	3.323.754
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	84.388	82.930
Schulden aan banken	129.799	178.977
Lening Vestia	-	526.534
Boekwaarde per 31 december	4.217.008	4.112.195

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
	€	€	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	1.298.917.544	1.078.311.256	-220.606.288	4.358.466	4.002.821
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	71.592.041	3.623.557	-67.968.484	-	-
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	731.544	2.609.921	1.878.377	86.788	84.388
Schulden aan banken	-231.306.814	-230.776.761	530.053	136.754	129.799
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-63.793.886	-	63.793.886	-	-
Nog in aftrek te nemen rente	-	6.424.473	6.424.473	-	-
			<u>-215.947.983</u>	<u>4.582.008</u>	<u>4.217.008</u>

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 582.421 (2021: € 1.081.474) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5,36 jaar (2021: 4,97 jaar).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € -215.947.983. 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 (€ -220.606.288). 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

€ 16.893.282. Voor vastgoed in exploitatie waarbij de fiscale waardering lager is dan de waardering in deze jaarrekening wordt geen latente belastingverplichting opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf hieronder.

Voor materiële vaste activa wordt een deel van het tijdelijk verrekenbaar verschil niet meegenomen 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.

Voor vastgoed dat is verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichting die hiermee samenhangt geldt dat het tijdelijke verschil afgewikkeld wordt bij terugkoop van de woningen. Omdat het tijdstip waarop de woningen worden teruggekocht op voorhand niet voorspeld kan worden is het tijdelijke verschil niet meegenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

In de tabel hieronder wordt weergegeven welke tijdelijke verschillen zijn meegenomen in de waardering van de latente belastingvordering:

	Tijdelijk verschil	Niet meegenomen in waardering latente belastingvordering	Tijdelijk verschil gewaardeerd in latente belastingvordering
	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	-220.606.288	-237.499.570	16.893.282
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-67.968.484	-67.968.484	-
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.878.377	1.541.989	336.388
Schulden aan banken	530.053	-	530.053
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.793.886	63.793.886	-
Nog in aftrek te nemen rente	6.424.473	6.424.473	-
	<u>-215.947.982</u>	<u>-233.707.706</u>	<u>17.759.723</u>

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 € 4.002.821 (2021: € 3.323.754) 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 2022 zijn er 102 verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

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 was op 31 december 2021 een latente belastingvordering opgenomen. Deze vordering is in 2022 vrijgevallen.

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 € 6.424.473 niet opgenomen in de waardering van de latente belastingvordering.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	958.526	736.825
Verkopen	-897.968	-1.120.452
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	399.460	604.650
Overboeking vanuit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	427.322	737.503
Boekwaarde per 31 december	<u>887.340</u>	<u>958.526</u>
31 december		
Koopwoningen bestaand bezit	488.188	604.650
Koopgarant teruggekocht	399.152	353.876
	<u>887.340</u>	<u>958.526</u>

In totaal zijn er per ultimo 2022 16 eenheden (2021: 15) bestaand bezit en 3 (2021: 2) teruggekochte Koopgarant woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 6 eenheden met een boekwaarde van € 790.821 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze eenheden bedraagt € 1.271.261.

Per ultimo 2022 zijn er geen voorraden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde (2021: geen).

4.2 Overige voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde	<u>54.000</u>	<u>60.000</u>

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren	700.784	639.034
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-280.000	-160.000
Boekwaarde	<u>420.784</u>	<u>479.034</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 1,2% van de netto jaarhuur (2021: 1,1%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	160.000	300.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	306.823	-28.964
Afgeboekte oninbare posten	-186.823	-111.036
Boekwaarde per 31 december	<u>280.000</u>	<u>160.000</u>

5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.703.182	-
Pensioenen	61.650	61.650
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.764.832</u>	<u>61.650</u>

5.3 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Rekening courant Vlijtseweg	32.210	15.861
Stichting B.W.S.A.	55.357	208.718
Vaanster	16.687	8.837
Nog te ontvangen STEP-subsidie	-	418.600
Nog te ontvangen verzekeringsuitkering	148.189	-
Nog te ontvangen vanuit verkoop woonwagen/standplaats	252.761	-
Waarborgsom projecten	70.000	70.000
Overige	98.967	30.484
Totaal overige vorderingen	<u>674.171</u>	<u>752.500</u>

Ultimo 2022 zijn er geen vorderingen met een looptijd langer dan een jaar (2021: geen).

5.4 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vooruitbetaald met betrekking tot terugkoop woning	200.295	-
Vooruitbetaalde kosten	197.209	354.480
Vooruitbetaalde verzekeringen	-	123.111
Activa in bestelling	-	120.734
Afrekening servicekosten	-	10.953
Overige	5.727	30.969
Totaal overlopende activa	<u>403.231</u>	<u>640.247</u>

6. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking. Ultimo boekjaar is er geen krediet faciliteit meer (2021: € 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 2022 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 2022	508.925.342	28.113.371	47.917.922	584.956.635
Realisatie uit hoofde van verkoop	-546.428	-92.535	-	-638.963
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.432.888	-	-	-1.432.888
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	59.502.206	67.275	-	59.569.481
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.507.918	-5.631.470	-3.229.282	-20.368.670
Overige mutaties	-2.577.148	-43.378	-2.364.707	-4.985.233
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>552.363.166</u>	<u>22.413.263</u>	<u>42.323.931</u>	<u>617.100.362</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves was 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
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>

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 2022 is in totaal € 617,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 585,0 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag 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 € 440,0 miljoen (2021: € 576,9 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 kwaliteitssituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	316.673.677	386.335.797
Resultaatverdeling vorig boekjaar	128.967.038	69.221.192
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-32.143.726	-138.941.850
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	-	58.538
Stand per 31 december	<u>413.496.989</u>	<u>316.673.677</u>

7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

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

	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	128.967.038	69.221.192
Resultaatverdeling	-128.967.038	-69.221.192
Resultaat boekjaar	<u>41.610.006</u>	<u>128.967.038</u>
Stand per 31 december	<u>41.610.006</u>	<u>128.967.038</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 41.610.006 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 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	18.032.463	-
Dotaties	12.942.516	21.279.457
Vrijval	-1.322.366	-
Onttrekkingen opgeleverde projecten	-5.750.035	-1.648.338
Onttrekkingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.160.553	-1.598.656
Boekwaarde per 31 december	<u>21.742.025</u>	<u>18.032.463</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € nihil (2021: € 7.899.293) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € nihil (2021: € 3.191.818) 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:

	2022	2021
	€	€
Langlopend deel per 1 januari	200.306.814	218.861.845
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	25.304.543	5.172.817
Kortlopend deel agio op leningen	93.623	-
Saldo per 1 januari	<u>225.704.980</u>	<u>224.034.662</u>
Bij: nieuwe leningen	32.000.000	2.679.701
Bij: agio op nieuwe leningen	-	4.163.434
Af: aflossingen	-26.304.543	-5.172.817
Af: vrijval agio op leningen	-93.623	-
Saldo per 31 december	<u>231.306.814</u>	<u>225.704.980</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.166.494	-25.304.543
Kortlopend deel agio op leningen	-94.123	-93.623
Langlopend deel per 31 december	<u>219.046.197</u>	<u>200.306.814</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>223.169.605</u>	<u>287.501.577</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 2022 circa 2,4% (2021: 2,7%).

Leningruil Vestia

De Goede Woning heeft in 2021 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 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode. Het agio bedraagt ultimo 2022 € 4.069.811 (2021: € 4.163.434). In de winst- en verliesrekening over 2021 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	2.000.000	wekelijks	2.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	12.260.617
0% - 1%	50.000.000	geen	229.306.814	van 1 tot 5 jaar	29.202.246
1% - 2%	75.000.000			van 5 tot 10 jaar	22.157.943
2% - 3%	30.000.000			van 10 tot 15 jaar	32.504.435
3% - 4%	-			van 15 tot 20 jaar	40.518.074
4% - 5%	65.202.443			> 20 jaar	94.663.499
5% - 6%	9.104.371				
Totaal	231.306.814		231.306.814		231.306.814

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:

	2022 €	2021 €
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	45.746.197	48.707.047
Vermeerderingen/verminderingen	23.621.299	11.320.537
Boekwaarde per 1 januari	<u>69.367.496</u>	<u>60.027.584</u>
 <i>Mutaties</i>		
Op- en afwaarderingen	-2.284.537	12.300.762
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-3.289.073</u>	<u>-2.960.850</u>
Saldo mutaties	<u>-5.573.610</u>	<u>9.339.912</u>
 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	42.457.124	45.746.197
Vermeerderingen/verminderingen	21.336.762	23.621.299
Boekwaarde per 31 december	<u>63.793.886</u>	<u>69.367.496</u>

Gedurende 2022 zijn 16 woningen (2021: 15) onder een VOV-regeling teruggekocht.

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.748	25.264
Af: aflossingen	-2.101	-1.010
Bij: toevoegingen	-	1.494
Boekwaarde per 31 december	<u>23.647</u>	<u>25.748</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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	12.260.617	25.398.166
Totaal schulden aan banken	<u>12.260.617</u>	<u>25.398.166</u>

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:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	141.089	146.001
Pensioenen	66.232	58.195
Omzetbelasting	1.391.783	1.254.336
Vennootschapsbelasting	-	532.591
Totaal schulden ter zake van belastingen, van premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>1.599.104</u>	<u>1.991.123</u>

10.3 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken	54.854	-
Verplichting verlofuren	285.490	250.381
Vaanster	259.740	128.960
Overig	-	130
Totaal overige schulden	<u>600.084</u>	<u>379.471</u>

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Niet vervallen rente	2.656.647	3.034.348
Vooruitontvangen huren	810.709	908.226
Beheerkosten	404.380	262.212
Te betalen aan B.W.S.A. inzake verkopen	262.687	-
Servicefondsen	240.375	213.672
Kosten schades	234.000	150.000
Afrekening servicekosten	149.582	-
Totaal overlopende passiva	<u>4.758.380</u>	<u>4.568.458</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 minimaliseren. Onze maximale risiconorm is 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt De Goede Woning risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Dit betreft schulden van één 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 eenweeks euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 25 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. De liquiditeitsbehoefte en de aanwezige liquiditeiten worden gemonitord.

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 2022 heeft een hoofdsom van € 5.832.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2022. 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 € 8.886.000, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. De investeringsverplichtingen komen tot afwikkeling in 2023 en 2024.

De niet uit de balans blijvende verplichtingen voor onderhoud en verbeteringen bedragen € 2.446.000.

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

Tabel 43: Toekomstige minimale leasebetalingen

Lengte periode	Bedrag
< 1 jaar	€ 26.243
1 jaar - < 5 jaar	€ 10.935
Totaal	€ 37.178

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar.

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 2022 bedraagt het nog niet bestede budget € 218.359 (2021: € 200.009).

Voorziening jubileumuitkeringen

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

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 44: Omvang van het terugkooprecht

Koopvariant	2022		2021	
	€	aantal	€	aantal
MGE	2.994.432	12	3.132.251	12
Koopplus	5.025.946	19	5.554.221	20
Totaal	8.020.378	31	8.686.472	32

Integrale vennootschapsbelastingplicht

Bij het opmaken van de jaarrekening 2022 zijn de fiscale posities tot en met 2020 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. De afwijkingen ten opzichte van de eerder verantwoorde fiscale posities zijn verwerkt in de jaarrekening 2022. De fiscale posities over 2021 en 2022 zijn nog niet definitief opgesteld en de aangiftes zijn nog niet afgerond. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat voor de verwerking van een eventuele opwaardering de gegevens uit de WOZ-beschikkingen 2023 en 2024 benodigd zijn. De aangifte over 2021 zal in het voorjaar van 2023 worden afgerond. Als gevolg hiervan zijn ook de fiscale posities over 2021 en 2022 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 en 2022 op basis van de aangifte afwijken. Eventuele correcties met betrekking tot de aangiften 2021 en 2022 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 2022 beïnvloeden.

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

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.263.343	51.463.957
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.706.876	1.919.213
	53.970.219	53.383.170
Af: huurderiving	-704.868	-378.294
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	53.265.351	53.004.876
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.507.719	3.467.447
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	547.603	556.866
	4.055.322	4.024.313
Af: huurderiving	-124.254	-99.202
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.931.068	3.925.111
Totaal huuropbrengsten	57.196.419	56.929.987

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,5%.

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.859.421	2.603.763
	2.859.421	2.603.763
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-13.891	-12.283
Te verrekenen met huurders	-204.170	-44.200
	-218.061	-56.483
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.641.360	2.547.280

12.2. Lasten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.393.008	3.318.608
Totaal servicecontracten	3.393.008	3.318.608

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende personeelskosten	2.268.806	1.888.332
Toegerekende overige organisatiekosten	1.539.650	2.082.883
Toegerekende afschrijvingen	184.660	148.637
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.993.116	4.119.852

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.877.524	6.171.910
Onderhoudslasten (cyclisch)	9.569.036	9.740.619
Toegerekende personeelskosten	1.197.578	1.193.388
Toegerekende overige organisatiekosten	1.481.772	1.171.666
Toegerekende afschrijvingen	97.472	93.936
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>19.223.382</u>	<u>18.371.519</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Zakelijke lasten	2.136.253	2.026.458
Verzekeringen	289.595	313.006
Verhuurderheffing	4.659.757	6.108.713
Overige kosten exploitatie bezit	128.109	96.675
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.213.714</u>	<u>8.544.852</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:

	2022	2021
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.178.333	3.248.693
Af: direct toerekenbare kosten	-62.182	-50.865
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>4.116.151</u>	<u>3.197.828</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-59.987	-96.894
Af: boekwaarde	-2.319.742	-1.823.157
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>1.736.422</u>	<u>1.277.777</u>

17.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-3.141.089	-1.513.929
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	3.615	-
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-10.028.851	-19.977.141
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	189.037	-
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.322.366	-
Toegerekende organisatiekosten	-458.065	-358.015
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-12.112.987</u>	<u>-21.849.085</u>

De waardeverminderingen vastgoed in exploitatie hebben betrekking op na-investeringen in bestaand bezit waarbij de mutatie in de marktwaarde als gevolg van deze investeringen lager is dan de investeringsuitgaven en aangekocht vastgoed waarbij de marktwaarde lager is dan de investeringsuitgave.

De waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hebben betrekking op (de mutatie in) de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw (€ 10.028.851) (2021: € 11.981.818) en (voorgenomen) sloop dan wel afwaardering naar lagere marktwaarde (residuele grondwaarde) van overgeboekt vastgoed in exploitatie (€ nihil) (2021: € 7.995.323). De terugname van de waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 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

	2022 €	2021 €
DAEB-vastgoed in exploitatie	48.515.726	126.201.561
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-7.760.639	13.974.164
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>40.755.087</u>	<u>140.175.725</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

	2022 €	2021 €
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	35.217	16.977.863
Afname marktwaarde	-3.681.327	-29.964
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	2.284.537	-11.804.770
Waardeverandering terugkoopverplichting teruggekochte eenheden	-197.165	-495.992
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-1.558.738</u>	<u>4.647.137</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

	2022 €	2021 €
Overige bedrijfsopbrengsten	5.196	4.913
Kosten terugkoop eenheden verkocht onder voorwaarden	-34.488	-25.856
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	<u>-29.292</u>	<u>-20.943</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Kantoorgebouwen	85.366	85.193
Inventaris	27.723	24.223
Automatisering	325.052	260.574
Vervoermiddelen	8.980	7.263
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	447.121	377.253

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

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	4.286.928	3.765.496
Sociale lasten	678.826	568.996
Pensioenlasten	527.722	458.229
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.497.563	2.307.484
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	6.991.039	7.100.205

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

	2022	2021
Directie en staf	8	8
Wonen	31	29
Bedrijfsvoering	17	17
Vastgoed	12	11
Totaal	68	65

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	97.373	91.523
VVE bijdragen	0	-7.906
Algemene beheerskosten	201.613	185.634
Advieskosten	195.336	114.067
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	41.087	19.729
Obligheffing WSW	109.230	141.514
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	0	4.163.434
Toegerekende personeelskosten	851.489	1.135.502
Toegerekende overige organisatiekosten	475.810	232.879
Toegerekende afschrijvingen	69.303	50.175
Totaal overige organisatiekosten	2.041.241	6.126.551

Honoraria accountantsorganisatie

2022	Mazars
	€
Controle van de jaarrekening	130.438
Andere controleopdrachten	8.712
	<u>139.150</u>

2021	Deloitte
	€
Controle van de jaarrekening	141.444
Andere controleopdrachten	13.383
	<u>154.827</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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven	469.018	253.736
Toegerekende personeelskosten	862.476	814.763
Toegerekende overige organisatiekosten	244.559	64.133
Toegerekende afschrijvingen	70.198	297.665
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>1.646.251</u>	<u>1.430.297</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Vrijval agio leningen	93.623	-
Overige rentebaten	87.667	48.772
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>181.290</u>	<u>48.772</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	€	€
Rentelasten leningen banken	5.518.427	5.855.885
Rentelasten rekening-courant	17.419	66.301
Overige rentelasten	58.098	45.516
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>5.593.944</u>	<u>5.967.702</u>

25. Belastingen*Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:*

	2022	2021
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	45.704.905	135.877.269
Af:		
Fiscale afschrijving	-2.374.180	-2.652.776
Correctie onderhoud	-2.353.769	-570.008
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-207.707	-230.815
Correctie waardeveranderingen	-39.196.349	-145.318.854
Correctie opbrengst verkopen	-1.761.922	-852.823
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-2.081.717	-
Investeringsaftrek	-16.784	-16.568
Bij:		
Correctie marktwaarde	4.164.681	8.405.150
Correctie onderhoud	962.124	930.883
Gemengde kostenaftrek	16.046	13.954
Correctie waardeveranderingen	11.654.922	21.491.070
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.933.047	303.021
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	2.081.717
Mutatie compensabel verlies	-	-11.232.855
Belastbaar bedrag	<u>16.443.297</u>	<u>8.228.365</u>
Belastingbedrag 15% over € 395.000 (2021: 245.000)	59.250	36.750
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere (2022: 25%)	4.140.461	1.995.841
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>4.199.711</u>	<u>2.032.591</u>

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

	2022	2021
	€	€
Acute belastinglast boekjaar	-4.199.711	-2.032.591
Mutatie latente belastingen	104.812	-4.877.640
Totaal belastinglast volgens winst- en verliesrekening	<u>-4.094.899</u>	<u>-6.910.231</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 8,96% (2021: 5,09%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. 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 latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert.

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 2022 (2021: 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 2022 € 181.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	dhr. R.B.J. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.235
Beloningen betaalbaar op termijn	18.855
<i>Subtotaal</i>	171.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	171.090

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 2021	
bedragen x € 1	dhr. R.B.J. van Beek
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling 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
Subtotaal	56.665
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	58.493
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	56.665

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480

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

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	dhr. J.A. Gerritsen	mw. E.G. Pieters	dhr. P.C. Jaspers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	Mw. A. Hartstra	Mw. M.M. Seip
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.480	14.480
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 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

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB per 31 december 2022

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.205.904.106	1.152.214.731
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	65.492.865	71.685.302
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	164.829	197.912
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.271.561.800	1.224.097.945
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.128.116	2.372.354
Totaal van materiële vaste activa	2.128.116	2.372.354
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	91.235.873	97.028.833
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.690.000	8.885.000
Latente belastingvorderingen	3.763.726	3.793.581
Totaal van financiële vaste activa	102.689.599	109.707.414
Totaal van vaste activa	1.376.379.515	1.336.177.713
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	158.832	103.990
Overige voorraden	51.122	56.802
Totaal van voorraden	209.954	160.792
Vorderingen		
Huurdebiteuren	398.356	453.501
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.195.000	1.195.000
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.761.546	58.364
Overige vorderingen	570.449	734.330
Overlopende activa	392.690	613.948
Totaal van vorderingen	4.318.041	3.055.143
Liquide middelen	10.373.093	5.186.711
Totaal van vlottende activa	14.901.088	8.402.646
Totaal van activa	1.391.280.603	1.344.580.359

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	590.744.145	552.325.580
Overige reserves	439.853.206	349.304.732
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>41.610.006</u>	<u>128.967.038</u>
Totaal van eigen vermogen	1.072.207.357	1.030.597.350
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>21.504.455</u>	<u>18.032.463</u>
Totaal van voorzieningen	21.504.455	18.032.463
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	219.046.197	200.306.814
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>58.131.103</u>	<u>63.086.721</u>
Totaal van langlopende schulden	277.177.300	263.393.535
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	35.938	11.646
Schulden aan banken	12.260.617	25.398.166
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.591.730	681.270
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.537.370	1.777.814
Overige schulden	331.215	225.392
Overlopende passiva	<u>4.634.621</u>	<u>4.462.723</u>
Totaal van kortlopende schulden	20.391.491	32.557.011
Totaal van passiva	<u>1.391.280.603</u>	<u>1.344.580.359</u>

Balans Niet-DAEB per 31 december 2022

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	93.013.438	99.404.956
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.099.176	6.825.192
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	40.000
Totaal van vastgoedbeleggingen	99.112.614	106.270.148
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1.070	1.070
Latente belastingvorderingen	453.282	318.614
Totaal van financiële vaste activa	454.352	319.684
Totaal van vaste activa	99.566.966	106.589.832
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	728.508	854.536
Overige voorraden	2.878	3.198
Totaal van voorraden	731.386	857.734
Vorderingen		
Huurdebiteuren	22.428	25.533
Belastingen en premies van sociale verzekering	3.286	3.286
Overige vorderingen	103.722	18.170
Overlopende activa	10.541	26.299
Totaal van vorderingen	139.977	73.288
Liquide middelen	6.146.454	6.377.239
Totaal van vlottende activa	7.017.817	7.308.261
Totaal van activa	106.584.783	113.898.093

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	26.356.217	32.631.055
Overige reserves	71.097.011	48.361.806
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-6.217.355	16.035.972
Totaal van eigen vermogen	91.235.873	97.028.833
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	237.570	-
Totaal van voorzieningen	237.570	-
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.690.000	8.885.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.662.783	6.280.775
Overige schulden	23.647	25.748
Totaal van langlopende schulden	13.376.430	15.191.523
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.024	655
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	83.524	8.959
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.195.000	1.195.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	61.734	213.309
Overige schulden	268.869	154.079
Overlopende passiva	123.759	105.735
Totaal van kortlopende schulden	1.734.910	1.677.737
Totaal van passiva	106.584.783	113.898.093

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022

Functioneel model	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	53.265.351	53.004.876
Opbrengsten servicecontracten	2.471.823	2.360.665
Lasten servicecontracten	-3.065.824	-3.036.784
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.858.183	-3.957.527
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.251.425	-17.329.140
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.912.935	-8.205.177
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	23.648.807	22.836.913
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.998.770	2.418.536
Toegerekende organisatiekosten	-56.980	-92.069
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.231.145	-1.228.205
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	710.645	1.098.262
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-10.977.824	-21.760.077
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.515.726	126.201.561
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.490.417	4.208.154
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.047.485	108.649.638
Opbrengsten overige activiteiten	124	136
Kosten overige activiteiten	-30.519	-23.225
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-30.395	-23.089
Overige organisatiekosten	-1.942.075	-6.025.380
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.578.091	-1.365.041
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	358.411	269.044
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.593.944	-5.967.702
Totaal van financiële baten en lasten	-5.235.533	-5.698.658
Totaal van resultaat voor belastingen	51.620.843	119.472.645
Belastingen	-3.793.482	-6.541.579
Resultaat uit deelnemingen	-6.217.355	16.035.972
Totaal van resultaat na belastingen	41.610.006	128.967.038

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022

Functioneel model	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	3.931.068	3.925.111
Opbrengsten servicecontracten	169.537	186.615
Lasten servicecontracten	-327.184	-281.824
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-134.934	-162.325
Lasten onderhoudsactiviteiten	-971.957	-1.042.379
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-300.778	-339.675
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.365.752	2.285.523
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.117.381	779.292
Toegerekende organisatiekosten	-3.006	-4.825
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.088.598	-594.952
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.025.777	179.515
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.135.162	-89.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.760.639	13.974.164
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-68.321	438.983
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.964.122	14.324.139
Opbrengsten overige activiteiten	5.071	4.777
Kosten overige activiteiten	-3.969	-2.631
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	1.102	2.146
Overige organisatiekosten	-99.166	-101.171
Kosten omtrent leefbaarheid	-68.160	-65.256
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.343	7.160
Rentelasten en soortgelijke kosten	-184.464	-227.432
Totaal van financiële baten en lasten	-177.121	-220.272
Totaal van resultaat voor belastingen	-5.915.938	16.404.624
Belastingen	-301.417	-368.652
Totaal van resultaat na belastingen	-6.217.355	16.035.972

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.423.320	52.599.603
Vergoedingen	2.655.021	2.556.890
Overige bedrijfsontvangsten	49.671	370.019
Ontvangen interest	226.974	227.432
Saldo ingaande kasstromen	56.354.986	55.753.944
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.236.399	4.691.431
Onderhoudsuitgaven	15.074.620	15.589.137
Overige bedrijfsuitgaven	9.366.198	10.340.195
Betaalde interest	5.970.199	6.090.466
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	148.127	159.941
Verhuurderheffing	4.538.376	5.943.665
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	392.958	275.207
Vennootschapsbelasting	5.842.205	1.500.000
Saldo uitgaande kasstromen	46.569.082	44.590.042
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.785.904	11.163.902
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.449.036	2.377.404
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	285.000	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.734.036	2.377.404
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	4.794.926	2.197.067
Verbeteruitgaven	4.253.857	1.440.959
Aankoop	3.575.686	3.580.088
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	180.322	-
Sloopuitgaven	172.172	-
Investerings overig	247.052	275.534
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	13.224.015	7.493.648
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.489.979	-5.116.244
FVA		
Ontvangsten overig	1.195.000	2.348.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.195.000	2.348.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.294.979	-2.768.244

	2022 €	2021 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	32.000.000	2.679.701
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	<u>-26.304.543</u>	<u>-5.172.817</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.695.457</u>	<u>-2.493.116</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	5.186.382	5.902.542
Wijziging kortgeld	-	-715.831
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.186.711	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>10.373.093</u>	<u>5.186.711</u>

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)	2022	2021
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.931.971	3.891.736
Vergoedingen	257.633	210.982
Overige bedrijfsontvangsten	79.716	88.247
Saldo ingaande kasstromen	4.269.320	4.190.965
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	294.814	264.132
Onderhoudsuitgaven	642.617	884.509
Overige bedrijfsuitgaven	875.312	770.806
Betaalde interest	184.464	227.432
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2.190	1.302
Verhuurderheffing	128.943	176.902
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	8.410	13.503
Vennootschapsbelasting	593.280	-
Saldo uitgaande kasstromen	2.730.030	2.338.586
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.539.290	1.852.379
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.618.128	2.165.912
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	262.000	-
Verkoopontvangsten grond	500.000	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.380.128	2.165.912
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	2.745.859	-
Verbeteruitgaven	48.589	-
Aankoop	273.594	874.309
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	220.336	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	3.288.378	874.309
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-908.250	1.291.603
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333.175	161.775
Ontvangsten overig	-	44.694
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	333.175	206.469
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-575.075	1.498.072

	2022 €	2021 €
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-1.195.000</u>	<u>-2.348.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.195.000</u>	<u>-2.348.000</u>
Toename van geldmiddelen	-230.785	1.002.451
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.377.239	5.374.788
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>6.146.454</u>	<u>6.377.239</u>

12.12 Ondertekening

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

Apeldoorn, 26 juni 2023

Deze jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2023

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning,

Dhr. J.A. Gerritsen

Dhr. P.C. Jaspers

Mw. E.G. Pieters

Mw. M.M. Seip

Mw. A. Hartstra



Overige gegevens

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire winstverdeling

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

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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.

mazars

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 00
apeldoorn@mazars.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Goede Woning

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting De Goede Woning te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Goede Woning op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. 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 2022 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.

mazars

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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van het balans totaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,6 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

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 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.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting De Goede Woning en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur van Woningstichting De Goede Woning inspeelt op frauderisico's.

mazars

Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woningstichting De Goede Woning;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de onafhankelijke controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woningstichting De Goede Woning contractuele verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

mazars

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van contractuele verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben op basis van risicocriteria een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie. Gehanteerde risicocriteria zijn bijvoorbeeld de omvang van de journaalpost of de periode waarin een journaalpost is verwerkt.
Aangaan contractuele verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting De Goede Woning en de gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of niet-reguliere inkoopstromen bestaan;

mazars

	Wij hebben middels deelwaarnemingen aangevane contractuele verplichtingen in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woningstichting De Goede Woning mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woningstichting De Goede Woning. Tevens hebben wij wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Wet normering topinkomens.

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) in relatie tot het voldoen aan relevante wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat alle geïdentificeerde of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving aan ons is gemeld.

mazars

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woningstichting De Goede Woning om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste twaalf maanden na balansdatum beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting De Goede Woning voldoende mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Woningstichting De Goede Woning dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan de op de balans opgenomen verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

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.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,3 miljard hetgeen neerkomt op 93% van het balanstotaal van Woningstichting De Goede Woning.

mazars

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Goede Woning past hierbij voor een deel van het bezit ter hoogte van € 1,29 miljard de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en niet-DAEB parkeervoorzieningen ter hoogte van circa € 8 miljoen past Woningstichting De Goede Woning de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woningstichting De Goede Woning een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woningstichting De Goede Woning en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woningstichting De Goede Woning gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woningstichting De Goede Woning heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie.

Woningstichting De Goede Woning heeft op pagina 93 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek modelmatig waarderen. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

mazars

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Goede Woning gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 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 de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woningstichting De Goede Woning gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woningstichting De Goede Woning heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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

mazars

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

mazars

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 25 oktober 2021 benoemd als accountant van Woningstichting De Goede Woning vanaf de controle van het boekjaar 2022.

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. 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.

mazars

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 2022, 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 Woningstichting De Goede Woning;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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;

mazars

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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 de auditcommissie 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 van commissarissen 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.

Apeldoorn, 26 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

De Goede Woning

Sleutelbloemstraat 26
Postbus 468
7300 AL Apeldoorn

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