



DEGOEDEWONING
thuis in betaalbaar wonen

2019

Jaarverslag 2019
De Goede Woning

Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken 2019 van De Goede Woning, met daarin opgenomen het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening. Met deze jaarstukken willen wij alle belanghebbenden van De Goede Woning inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid. Wij nodigen u uit om middels dit verslag een kijkje te nemen in de wereld achter onze zichtbare activiteiten.

Mariëtte Heemskerk
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1. Over De Goede Woning	6
1.2. Missie	6
1.3. Visie	6
1.4. Strategische doelstellingen.....	6
1.5. Portefeuillestrategie	7
1.6. Governance.....	7
1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector	8
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2019.....	10
2.1. Een passend thuis	10
2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming	10
2.1.3. Huurverlagingen	11
2.1.4. Ons huurprijsbeleid	11
2.1.5. Wachtduur in relatie tot mutatiegraad	12
2.1.6. Verhuringen aan verschillende doelgroepen	12
2.1.7. Nieuwbouw en sloop-nieuwbouwprojecten	13
2.1.8. Verkochte woningen	14
2.1.9. Doorstroming.....	15
2.2. Prettig wonen in de wijk.....	15
2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies	15
2.2.2. Overlast	15
2.2.3. Woonfraude	16
2.2.4. Laatste kans beleid	16
2.2.5. Leefbaarheid	16
2.2.6. Samenwerking partners in de wijk	17
2.2.7. VvE beheer	17
2.2.8. Herstructurering Palenstein	17
2.3. Wooncomfort	18
2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten	18
2.3.2. Actualiseren Energiebeleid	18
2.3.3. Verbreding strategie duurzaamheid	19
2.3.4. Onderhoud	19
2.4. Kwaliteit van onze service	20
2.4.1. KWH label	20
2.4.2. Klachtenmanagement	20
2.4.3. Klachtencommissies	21
2.4.4. Dienstverleningsconcept	21
2.4.5. Medewerkers.....	21
2.4.6. ICT	23
2.4.7. Processen	23

2.4.8. Functioneel beheer.....	23
2.4.9. Informatiebeveiligingsbeleid	23
2.4.10. Interne beheersing.....	24
2.4.11. De sturende organisatie	26
3. Onze belanghouders in 2019	27
3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers	27
3.2. Maatschappelijke belanghouders	27
3.3. Externe belanghouders	27
4. Bestuursverklaringen.....	29
4.1. Toezichtbrief	29
4.2. Investeringsbesluiten.....	29
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder	29
4.4. Verklaring van de raad van commissarissen	29
5. Verslag van de Raad van Commissarissen	30
5.1. Focus in 2019	30
5.2. Strategische positionering.....	30
5.3. Energiebeleid / toekomstige investeringen	30
5.4. Strategisch communicatieplan 2019-2021.....	31
5.5. Portefeuillestrategie	31
5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)	31
5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)	32
5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol)	33
5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance).....	33
5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)	34
5.11 Over de RvC	35
5.12. Over besturen en toezichthouden	37
5.13. Vooruitblik	39
5.14. Slotwoord	39
6. Financiën en verbindingen	40
6.1. Financieel beheer.....	40
6.2. De financiële positie	43
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2020 t/m 2029.....	45
6.4. Bezwaren en vervreemden.....	46
6.5. Verbindingen	46
7. Kengetallen.....	48
8. Jaarrekening.....	49
8.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019.....	50
8.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019.....	52
8.3. Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2019.....	53
8.4. Overzicht van het totaalresultaat over 2019.....	54
8.5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	55

8.6. Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans.....	64
8.7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	74
8.8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	75
8.9. Overige toelichtingen.....	79
8.10. Enkelvoudige balans per 31 december 2019.....	83
8.11. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019.....	85
8.12. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	86
8.13. Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019.....	94
8.14. Enkelvoudige balans Niet – DAEB per 31 december 2019.....	96
8.15. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2019.....	98
8.16. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet – Daeb over 2019.....	99
8.17. Kasstroomoverzicht Daeb over 2019.....	100
8.18. Kasstroomoverzicht Niet – Daeb over 2019.....	101
8.19. Ondertekening van de jaarrekening	102
9. Overige gegevens.....	103
9.1. Controleverklaring.....	104

1. Over De Goede Woning

1.1. Onze primaire doelstelling en ons ondernemingsplan

Wij hebben als primaire doelstelling om mensen die niet zelfstandig in de eigen huisvesting kunnen voorzien, een passend thuis te bieden. Wij hebben ongeveer 6.250 woningen voor onze doelgroep, die bestaat uit mensen met een laag inkomen, andere groepen die lastig toetreding krijgen tot de woningmarkt, zorgbehoevenden en sociaal kwetsbaren. Deze mensen behoren tot onze primaire doelgroep. Betaalbaarheid is voor de meeste mensen die behoren tot deze groep van essentieel belang en wij zetten dan ook sterk in op lage woonlasten. Wij kiezen er bewust voor om betaalbare woningen aan te bieden met een huurprijs die gemiddeld lager ligt dan bij andere corporaties in Zoetermeer, waarmee wij afwijken van de norm in Zoetermeer. Al sinds onze oprichting in 1931 zijn wij werkzaam in Zoetermeer. De gemeente Zoetermeer is inmiddels uitgegroeid tot een stad van ongeveer 125.000 inwoners, met in 2019 een relatief grote druk op de woningmarkt.

In maart 2019 is ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2019-2021 vastgesteld, genaamd Een passend thuis. De digitale versie van ons ondernemingsplan is te vinden op www.eenpassendthuis.nl. Het ondernemingsplan is driejarig, ieder jaar valt er één jaar af en komt er één jaar bij. In 2019 hebben we een start gemaakt met de voorbereidingen voor de actualisatie van ons ondernemingsplan naar 2020-2022.

1.2. Missie

Onze missie is *‘een passend thuis bieden voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien’*. In 2019 hebben wij hier op verschillende manieren aan gewerkt. Onder andere door woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad, door onze woningen goed te onderhouden en te verduurzamen en de woningen betaalbaar te houden.

1.3. Visie

Onze visie is: *‘wij bieden de basis voor een betaalbaar thuis in Zoetermeer’*. De wijze waarop wij vorm hebben gegeven aan het naleven van onze visie, hangt nauw samen met de eerdergenoemde activiteiten die we doen om onze missie te kunnen behalen. Wij zien dat de druk op de woningmarkt in ons werkgebied groot is, zoals weergegeven in paragraaf 2.1.5. Dit komt omdat er minder woningen uit de bestaande voorraad vrij komen voor verhuur en er meer woningzoekenden zijn. Hierdoor neemt de wachtrij toe. Dit geeft het belang aan om meer woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Zoetermeer, waarmee ook de doorstroming een impuls kan krijgen. Door de aanstelling van de seniorenmakelaar in 2019, geven we ook op een andere manier invulling aan de doorstroming.

1.4. Strategische doelstellingen

In ons ondernemingsplan hebben we vier strategische doelstellingen geformuleerd waarop wij sturen. In deze paragraaf wordt per strategische doelstelling weergegeven wat hier in algemene zin onder valt. De uitwerking van wat wij daadwerkelijk in 2019 hebben bereikt, is te vinden in hoofdstuk 2 – onze volkshuisvestelijke prestaties in 2019. Iedere paragraaf start met de visualisatie van wat wij hebben bereikt per resultaat, behorend bij iedere strategische doelstelling.

Een passend thuis

In de strategische doelstelling ‘Een passend thuis’ gaat het over betaalbaarheid en beschikbaarheid. Voor de betaalbaarheid willen we bereiken dat wij een betaalbare woning kunnen bieden voor de huurders die niet in staat zijn de marktprijs te betalen. De landelijke wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing en de combinatie van doelgroep en betaalbaarheid (% jaarlijks aanbod onder aftoppingsgrenzen, het % aanbod verhuurd onder liberalisatiegrens met inkomen onder € 38.035 en het % passend toewijzen) vormen de kaders waarbinnen wij deze doelstelling realiseren. Daarnaast is ons huurbeleid een van de middelen hiervoor. In ons huurbeleid maken wij keuzes over welke doelgroepen welke huurverhoging moeten betalen en welke huurprijzen wij vaststellen als woningen beschikbaar komen op de huurmarkt. Daarnaast is ons incassobeleid een middel om deze doelstelling te bereiken. Voor de beschikbaarheid monitoren wij de wachtduur binnen de regio Haaglanden, zodat wij dit inzichtelijk hebben. Door woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad willen wij de wachtduur beperken. Daarnaast huisvesten wij statushouders op basis van verzoeken van de

gemeente Zoetermeer. Ook wijzen wij urgenties toe aan woningzoekenden, zodat deze doelgroep voorrang krijgt binnen het woonruimteverdeelsysteem. De hoogte van de mutatiegraad monitoren wij ook, omdat dit een beeld geeft over het aantal woningen dat vrijkomt voor de woningzoekenden in de regio. Aanvullend op deze methoden, willen we ervoor zorgen dat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten, door de doorstroming op gang te brengen, onder andere door de inzet van de eerdergenoemde seniorenmakelaar.

Prettig wonen in de wijk

Om deze doelstelling te realiseren, werken wij wijkgericht. De aanwezigheid van onze complex -en buurtbeheerders in de wijk draagt bij aan het thuisgevoel van onze huurders, doordat zij goed benaderbaar en bereikbaar zijn voor bewoners. De samenwerking met partners in de buurten en wijken is een belangrijk onderdeel ten behoeve van deze doelstelling.

Wooncomfort

Onder deze doelstelling valt zowel het reguliere onderhoud als de verduurzaming. De doelstelling in het kader van verduurzaming levert zowel onze huurders als de maatschappij veel op. Onze huurders hebben door de verduurzaming meer wooncomfort en wij dragen met onze inzet bij aan een beter milieu. Hoe en waar wij dit in 2019 hebben gedaan, wordt weergegeven in paragraaf 2.3.

Wooncomfort.

Kwaliteit van onze service

De kwaliteit van onze service is zowel richting de huurders, woningzoekenden en belanghouders als richting onze medewerkers en de manier waarop onze organisatie is ingericht. Binnen deze strategische doelstelling staat de kwaliteit van onze dienstverlening aan onze huurders centraal. Dit meten wij met ons KWH huurlabel en via ons klachtenmanagement. Daarnaast hebben wij systemen die ervoor zorgen dat wij onze huurders zo goed mogelijk kunnen helpen, zodat 'digitaal waar het kan, anders waar nodig' in de praktijk kan worden gebracht. Daarnaast valt hieronder dat wij een professionele organisatie zijn, die een goede kwaliteit van service levert, flexibel is en zichzelf als lerende organisatie continue verbetert. Onze opgave hierbij is om blijvend in te spelen op de veranderende eisen en wensen, tegen de achtergrond van complexere uitdagingen en vraagstukken. Hierin zijn wij betrouwbaar, hebben wij oog voor het individu, leveren wij kwaliteit en nemen wij verantwoordelijkheid.

Voor een optimale bedrijfsvoering volgen wij in ieder geval de wet- en regelgeving en richten onze verantwoordings- en planningsprocessen zo in, dat wij hierin zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen werken. De medewerkers spelen een grote en belangrijke rol in deze optimale bedrijfsvoering. Daarom faciliteren wij onze medewerkers in opleiding en ontwikkeling en vinden wij het belangrijk dat ze met plezier bij De Goede Woning werken.

1.5. Portefeuillestrategie

In 2019 is onze portefeuillestrategie geactualiseerd. De portefeuillestrategie geeft de strategische keuzes ten aanzien van ons vastgoed weer en draagt daarmee bij aan realisatie van onze eerdergenoemde strategische doelstellingen. De portefeuillestrategie geeft richting aan, en dient als toetsingskader voor, de keuzes die wij maken in ons huur- en verkoopbeleid en ons investeringsprogramma.

Het blijkt lastig om de nieuwbouwambitie te realiseren in Zoetermeer. Daarom hebben we in 2019 een strategische herpositionering gedaan of we ons werkgebied willen uitbreiden. We hebben besloten ons werkgebied uit te breiden naar aan Zoetermeer aangrenzende gemeenten waar lokaal de opgaven niet gerealiseerd kunnen worden.

1.6. Governance

Wij conformeren ons aan de Governancecode van Aedes. In het kader van deze Governance code, hebben wij in 2019 de benodigde reglementen geactualiseerd. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governancedocumenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In deze paragraaf beschrijven wij welke governancedocumenten in 2019 zijn geactualiseerd en wat de hoofdlijn van de wijzigingen is.

RvC reglement wijzigt in navolging van wijziging statuten

Naar aanleiding van de gewijzigde statuten in 2018 en wijziging in de samenstelling van de RvC en het MT, is in beeld gebracht op welke onderdelen het RvC reglement en de bijlagen moesten worden aangepast. Deze wijzigingen zijn in maart 2019 geformaliseerd. Eind 2019 zijn in het Reglement RvC wijzigingen aangebracht en goedgekeurd, gerelateerd aan de opgestelde investeringscommissie en formalisering van de rol van bestuurssecretaris bij De Goede Woning.

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling die in 2017 was geactualiseerd, is gewijzigd in verband met de benoeming van de externe vertrouwenspersonen. In het derde kwartaal van 2019 hebben de externe vertrouwenspersonen zich voorgesteld aan de medewerkers tijdens de kwartaalbijeenkomst. Zij hebben uitleg gegeven over wie zij zijn en wat hun rol is als vertrouwenspersoon. Uit het jaarverslag 2019 van de vertrouwenspersonen, is gebleken dat er geen meldingen bij hen zijn binnengekomen.

Het CAOP (Commissie Beroep op klokkenluidersregeling) fungeerde voor ons in 2019 als loket en secretariaat voor meldingen van vermoede misstanden. Het CAOP heeft verklaard dat zij in 2019 geen meldingen hebben ontvangen en er geen beroep is gedaan op het secretariaat.

Verbindingenstatuut

Waar nodig zijn verduidelijkingen aangebracht bij verwijzingen naar artikelen in de Woningwet. Daarnaast is de actualisatietermijn aangepast van eens per twee jaar naar eens per vier jaar.

Visie op toezicht en besturen

In de zelfevaluatie 2018 is afgesproken dat deze visie in 2019 wordt geactualiseerd. Na overleg met de voorzitter van de RvC John van der Meulen is afgesproken dat de nieuwe voorzitter van de RvC dit in 2020 oppakt. De praktische wijzigingen zijn wel doorgevoerd. Naast een aantal tekstuele aanpassingen (voor consistentie in termen als RvC en De Goede Woning), is de rol van bestuurssecretaris en de Investeringscommissie toegevoegd. Daarnaast zijn een aantal interne toezicht- besturings-, en beheersingskaders toegevoegd.

Bijlage F bij Reglement RvC – reglement Investeringscommissie RvC

In verband met het opstarten van de Investeringscommissie in 2019, is er naast de reglementen van de bestaande commissies, een reglement investeringscommissie opgesteld.

Bestuursreglement

De enige wijziging in het bestuursreglement is het toevoegen van de rol van bestuurssecretaris.

1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector

CAO woondiensten 2019-2020

In november is er definitief een nieuwe CAO woondiensten 2019-2020 vastgesteld. De afspraken die hierin zijn gemaakt, zijn door ons waar nodig verwerkt.

Woningnood

In 2019 komen via verschillende media steeds meer signalen naar buiten dat Nederland in woningnood verkeert. Het is niet alleen een fysiek probleem, maar ook een sociaal-economisch probleem. Ook wij zien dat het verkrijgen van nieuwbouwlocaties steeds moeilijker is. Dit is een van de redenen om ons werkgebied te vergroten tot aan Zoetermeer aangrenzende gemeenten.

Verhuurdersheffing

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Deze verhuurdersheffing heeft als doel de woningmarkt beter te laten functioneren. Eind 2019 heeft een groot deel van de corporaties (meer dan 180) een bezwaar op de verhuurdersheffing ingediend. Op social media hebben corporaties hier ook aandacht voor gevraagd. Ook lijkt de politiek een omslag te hebben gemaakt. In december bleek dat een meerderheid in de Tweede Kamer af wil van de verhuurdersheffing.

Leefbaarheid

Door de extramuralisering van de zorg, komt er steeds meer druk te liggen op de leefbaarheid. Huurders die voorheen in een instelling woonden, wonen nu in een reguliere woning. Begeleiding van deze huurders is van belang, maar ondanks begeleiding, hebben we in 2019 gezien dat het een negatief effect heeft op de leefbaarheid in de buurten en wijken.

Compliance

Het toezicht en de regelgeving bij corporaties is sinds de Woningwet steeds meer toegenomen. Dit betekent dat compliance een steeds belangrijkere rol krijgt, om ervoor te zorgen dat corporaties in control zijn op de wet- en regelgeving.

2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2019

2.1. Een passend thuis

In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel 'Een passend thuis' zichtbaar gemaakt. Deze resultaten behoren bij ons Ondernemingsplan 2019-2021, waarbij de smiley's weergegeven wat de status is van ieder resultaat.



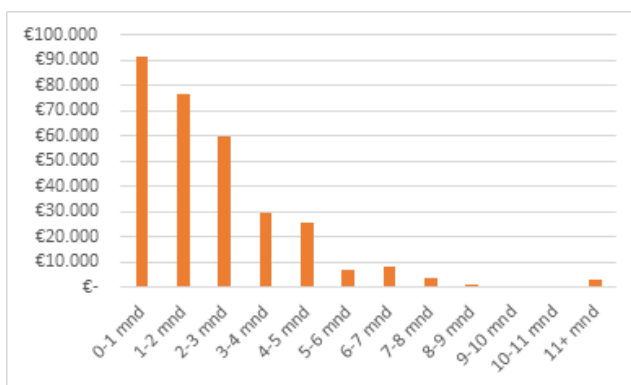
2.1.1. Wettelijke eisen voor verhuur¹

We voldoen in 2019 aan de eisen die worden gesteld aan de verhuur van betaalbare woningen. Zo hebben we 90% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen aangeboden. In totaal hebben we 100% van de woningen onder de liberalisatiegrens van € 720,42 aangeboden aan de Europadoelgroep (huishoudens met inkomen tot €38.305,-). Ook aan de eis die gesteld wordt aan passend toewijzen hebben we voldaan, door 98% van onze woningen passend toe te wijzen.

2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming

Voor huurders met een relatief laag inkomen is een huurachterstand al snel een groot probleem. Ons streven is daarom om huurachterstanden en daarmee ook huisuitzettingen te voorkomen. Dit hebben wij in 2019 onder andere aangepakt door bij al onze nieuwe huurders in 2019 zes weken na ingangsdatum van het huurcontract, een huisbezoek te brengen. Hierbij gingen wij ook het gesprek aan over huurbetalingen en het voorkomen van huurachterstand.

Wij grijpen in als een betalingsachterstand ontstaat, onder andere door te bellen als huurders niet reageren op onze aanmaning. Ook gaan we op huisbezoek. Door deze aanpak zien we dat de meerderheid van de huurders met een huurachterstand, een huurachterstand heeft van minder dan één maanduur. Slechts 3% van de huurders met een achterstand, heeft een achterstand van meer dan vier maanden. Aan het eind van december is de huurachterstand 0,75% van de jaarhuur. Dit is sector breed gezien heel laag.



Betalingsregelingen

Om huurders de opgelopen huurachterstand in te kunnen laten lopen, spreken we waar mogelijk betalingsregelingen af. Aan het eind van 2019 liepen er 88 betalingsregelingen.

¹ Percentages zijn afkomstig uit de Kerngegevenskaart van SVH

Tabel 1: Betalingsregelingen 2019

Aantal betalingsregelingen 2019	Aantal afgehandeld	Aantal nog lopend	Aantal niet (geheel) nagekomen
468	229	88	151

Pas als wij geen betalingsregeling kunnen afspreken of onze huurder de afspraken niet nakomt, geven wij het incassodossier uit handen aan onze deurwaarder. Eind 2019 heeft de deurwaarder 492 dossiers lopen. Daarvan zijn 207 dossiers van vertrokken huurders en 285 dossiers van zittende huurders.

Deurwaarder en ontruiming

Ook als wij het incassodossier hebben overgedragen aan de deurwaarder en zelfs als we na de rechterlijke uitspraak vonnis hebben voor ontruiming, zoeken wij samen met onze huurder naar een oplossing voor de huurachterstand. Dat heeft effect. In 2019 zijn slechts 9 huurders als gevolg van een huurachterstand ontruimd. Daarnaast hebben we 3 huurders ontruimd waarbij naast huurachterstand ook leefbaarheidsproblematiek speelde.

Slepersactie

In 2019 is tweemaal een slepersactie gehouden. Slepers zijn huurders die de huur niet bij vooruitbetaling voldoen, maar pas in de loop van de maand betalen. Ervaring leert dat deze groep een financiële tegenslag vaak niet kan opvangen, waardoor grotere betalingsproblemen kunnen ontstaan. Wij proberen door bijvoorbeeld het aangaan van een betalingsregeling deze huurders weer op tijd te laten betalen. Bij de 2^e actie zijn 62 huurders aangeschreven waarvan er weer 42 huurders vooruit zijn gaan betalen.

Samenwerking met partners

Naast onze eigen inspanningen werken we samen met andere partijen om te voorkomen dat huurders huurachterstanden krijgen en om huurders met betalingsproblemen te kunnen ondersteunen:

- We bieden huurders in samenwerking met de thuisadministratie van Humanitas een betalingsregeling en ondersteuning bij hun administratie aan;
- Wij werken samen met Kwadraad (Maatschappelijk werk) en het crisisteam van de gemeente Zoetermeer bij multiproblematiek;
- Met de samenwerking via Eerder Melden, Minder Achterstand (EMMA) is het de intentie om betalingsproblemen te voorkomen. In een convenant is afgesproken dat verschillende crediteuren, waaronder de woningcorporaties, Dunea, energieleveranciers en zorgverzekeraars cliënten met een achterstand aanmelden bij EMMA. Als blijkt dat huishoudens meerdere schuldeisers hebben, wordt een huisbezoek afgelegd.

Vorderingen op vertrokken huurders

De vorderingen op vertrokken huurders bedragen € 671.000. Als blijkt dat op een vordering niets meer te verhalen valt, dan vindt afboeking plaats. In 2019 boekten wij € 380.000 af.

2.1.3. Huurverlagingen

In 2019 hebben we 60 verzoeken tot huurverlaging ontvangen van huurders van wie het inkomen gedaald is. Voorwaarde voor het toekennen van een huurverlaging is dat het inkomen onder de Europeanorm is gedaald. We hebben bij 40 huurders de huurverlaging toegepast.

2.1.4. Ons huurprijsbeleid

Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. Het huurprijsbeleid is van invloed op de hoogte van onze huurinkomsten. Daarmee bepaalt het voor een belangrijk deel hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In onderstaande tabel is ons huurprijsbeleid in 2019 in categorieën uiteengezet. We hebben gekozen voor een gedifferentieerd huurprijsbeleid met verschillende percentages huurverhoging voor verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben we gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen.

Tabel 2: Overzicht huurverhoging naar categorie

Contract	IAH	Contractuur als % v. max. redelijk	Huurverhoging
Gereguleerd	Nee	<60%	4,1%
		60 tot 95%	1,6%
		>95%	0,0%
	Ja	<95%	5,6%
		>95%	0,0%
Geliberaliseerd			2,6%

2.1.5. Wachtduur in relatie tot mutatiegraad

De mutatiegraad is met 6,39% ten opzichte van 2018 (4,98%) behoorlijk gestegen. Desondanks blijft de woningmarkt gespannen. Wel laat voor onze organisatie de wachtduur² bij onze doelgroepen een verschuiving zien:

Wachtduur in maanden	2018	2019	Toe- /afname
wachtduur alle			
woningzoeken	62	59	-3
HT doelgroep	62	55	-7
- waarvan minima	50	53	3
lage middeninkomens	63	74	11
starters	52	51	-1
doorstromers	92	86	-6
grote gezinnen (5+)	53	76	23
jongeren (t/m 22 jr)	40	48	8

Grote gezinnen en in mindere mate lage middeninkomens en jongeren hebben te maken met een langere wachtduur. Voor de gemeente Zoetermeer geldt dat alle doelgroepen een toename van hun wachtduur kennen. Die stijging is het grootst bij grote gezinnen en doorstromers.

2.1.6. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Regulier woningzoekenden concurreren op de woonmarkt met mensen die via diverse voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal maatwerk en bemiddelingen aan een woning komen. In 2019 is 48% van de aangeboden woningen verhuurd aan urgenten en - via bemiddeling - aan specifieke doelgroepen uit instellingen en aan statushouders. Voor het zogenaamde lokaal maatwerk³ werd 9% van het aanbod gebruikt. De resterende 43% werd verhuurd aan regulier woningzoekenden. In onderstaand overzicht is zichtbaar aan welke doelgroepen de woningen zijn verhuurd.

Tabel 3: verhuringen aan verschillende doelgroepen

Aantal verhuringen	Aantal
Regulier woningzoekenden	149
Voorrang	135
Via lokaal maatwerk	68
Totaal	352

Directe bemiddeling vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders wordt op gemeentelijk niveau gemonitord. In 2019 zijn alle achterstanden ingehaald en hebben wij voldaan aan onze verplichting.

² Bron: Kerngegevenskaart SVH

³ In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Lokaal maatwerk mag worden toegepast met als doel het wegnemen van lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing. In Zoetermeer gaat het om: • Doorstromers vanuit een goedkope corporatiewoning (onder de kwaliteitskortingsgrens) naar een niet-eengezinswoning • Jongeren onder de 23 jaar • Groepswonen • Doorstromen via de seniorenmakelaar • Sociale Nieuwbouwwoningen.

Binnen Zoetermeer hebben wij als corporatie 39 statushouders gehuisvest in 12 woningen.

Urgentie

We maken onderscheid in de urgentieaanvragen naar de zogenaamde stadsvernieuwings- en de overige urgenten. Stadsvernieuwingsurgenten zijn woningzoekenden die recht hebben op vervangende woonruimte omdat hun woning gesloopt of gerenoveerd wordt. De ingreep is zodanig dat zij er niet kunnen blijven wonen. We zien dat het aantal overige urgenten gestaag toeneemt. In totaal is bijna 31% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan urgenten.

Directe bemiddeling

Een aantal doelgroepen worden met directe bemiddeling gehuisvest. Dat betekent dat de woningcorporatie op zoek gaat naar een geschikte woning voor deze kandidaat. Door het scheiden van wonen en zorg neemt de vraag door zorginstellingen voor cliënten die een volgende stap kunnen zetten in het zelfstandig wonen toe. In 2019 hebben 66 directe bemiddelingen plaatsgevonden met inbegrip van de verhuizingen uit onze flat Diederik van Teilingen welke wij gaan slopen.

Begeleid Wonen Jongeren (BWJ)

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst 'Begeleid Wonen Jongeren' (BWJ) verhuren we woningen aan jongeren, die begeleid moeten worden bij het zelfstandig wonen. Impegno begeleidt deze bewoners gedurende het eerste jaar. De basis hiervoor is een plan dat Impegno met de bewoner schrijft met de te bereiken doelen. In 2019 hebben we acht van deze contracten afgesloten. Daarvan is er een ook weer beëindigd.

Begeleid wonen

In nauwe samenwerking en op verzoek van zorgpartijen, huisvesten we cliënten van zorgpartijen die een stap van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen kunnen maken. Via directe bemiddeling hebben we in 2019 twaalf cliënten van Fonteynenburg en één cliënt van Ipse de Bruggen gehuisvest.

Woonwagengewoners

In 2000 sloten de gemeente Zoetermeer en de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ), waarin de drie corporaties Vestia, Vidomes en De Goede Woning verenigd zijn, een overeenkomst. De Goede Woning participeert hierin voor 2/7^{de}.

2.1.7. Nieuwbouw en sloop-nieuwbouwprojecten

Wij hebben de ambitie om de komende 10 tot 15 jaar circa 1.000 tot 1.500 nieuwe woningen te bouwen. We zijn hierin sterk afhankelijk van de gemeente Zoetermeer voor wat betreft locaties. In de praktijk blijkt het lastig om voldoende locaties te vinden om sociale huurwoningen te realiseren. Hier komt bij dat de gemeente anders naar de sociale opgave kijkt dan wij. Natuurlijk blijven we inzetten op een goede relatie met de gemeente en met de andere woningcorporaties die in Zoetermeer actief zijn. In de allonge behorende bij de prestatieafspraken 2019 hebben we nadere afspraken gemaakt over realisatie van nieuwbouw. De invulling van de locaties uit de allonge blijft een aandachtspunt. We blijven daarnaast alert op andere kansen in en rond Zoetermeer.

Opgeleverde nieuwbouw

In 2019 zijn er 69 appartementen opgeleverd, voortkomend uit onderstaande twee projecten:

Rozentuin / Naomigang

Het project bestaat uit een woongebouw met **48** appartementen (2 kamerappartementen) en 6 groepsruimtes geschikt voor bewoners met zware zorg (dementerende ouderen). Het project is medio 2019 opgeleverd en overgedragen aan de huurder Fundis / Welthuis.

Colours (Saturnusgeel)

In december 2019 zijn **21** appartementen in de wijk Rokkeveen opgeleverd en verhuurd aan jongeren. De belangstelling voor deze 2 en 3 kamerwoningen was enorm, meer dan 800 woningzoekenden hebben gereageerd op deze woningen via het woonruimteverdeelsysteem Woonnet Haaglanden.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Onderstaande tabel geeft onze nieuwbouwprojecten in de diverse stadia van voorbereiding aan.

In 2019 gaat dit om een totaal van **374 woningen**.

Tabel 4: *Overzicht nieuwbouwprojecten De Goede Woning*

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
Stadskwartier (Palenstein)	104 sociale huurwoningen 5 sociale koopwoningen 46 vrije sector woningen	Jongeren, ouderen, 1-persoonshuishoudens	Uitvoeringsfase
Kleurlaan / Paletsingel (Rokkeveen)	62 appartementen – mix van 2- en 3-kamerwoningen in de sociale huur	Vooralsnog geen specifieke doelgroep	Ontwerpfase
Staalblauw (Rokkeveen)	15 grondgebonden woningen in de sociale huur	1 tot 3 personen	Ontwerpfase / omgevingsvergunning verstrekt november 2019
Plataanhout (Rokkeveen)	27 appartementen (13 op begane grond en 14 op verdieping) in de sociale huur onder de lage aftoppingsgrens	Op appartementen op de begane grond voor senioren, op de verdieping voor jongeren	Ontwerpfase / bestemmingsplan wordt vastgesteld in februari 2020
Engelandlaan (Stadshart)	85 appartementen in de sociale huur	Young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen	Initiatiefase, grondreservering tekenen in Q1 2020
Vlek G (Palenstein)	30 grondgebonden woningen in de sociale huur	Gezinnen	Initiatiefase

Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie

De Entree Zoetermeer

In het zogenoemde entreegebied aan weerskanten van de Afrikaweg en rond de Mandelabrug wil het college een nieuwe stadswijk maken, met een aantrekkelijke mix van ongeveer 4.500 nieuwe woningen (waarvan 1.200 sociaal) en bijbehorende voorzieningen en groen. Qua doelgroep ligt het accent op kleine huishoudens. Verder worden er woningen gebouwd voor middeninkomens en voor ouderen die graag hun eengezinswoning verruilen voor een appartement met alle stedelijke voorzieningen om de hoek. Naast deze primaire doelgroepen, is er voldoende ruimte voor andere doelgroepen. Wij zijn met meerdere eigenaren in overleg over de invulling van de sociale woningen. In 2020 worden meer concrete stappen verwacht. Eind 2019 heeft B&W het Inspiratieboek De Entree vastgesteld. Dit is het resultaat van de samspraak tijdens het bestemmingsplantraject.

Kwadrant B&F / Edisonpark

Het voormalig volkstuincomplex van het Kwadrant op de grens van Palenstein en Oosterheem wordt een nieuw woongebied. Dit gebied heeft de werknaam 'Kwadrant B&F'. De beoogde doelgroepen zijn jonge senioren, op zoek naar levensloopbestendige woningen, gezinnen, tweeverdieners en de dynamische netwerkstedeling – die het Kwadrant als basis verkiest om actief te zijn in de gehele regio voor werk en ontspanning e.d. De Ontwikkelingscombinatie (OC) heeft voor de opgave van het Kwadrant B&F aan ons gevraagd om voor het sociale deel van het programma een ruimtelijk PvE samen te stellen. De sociale opgave zal, waarbij in de diverse varianten wordt uitgegaan van circa 500 woningen, ongeveer 110 woningen bedragen. De gemeente heeft ook aangegeven dat er behoefte is aan kleinschalige woon/zorgvormen. Wij zijn benaderd voor een initiatief dat voldoet aan de wensen van de gemeente. In april 2019 heeft de ontwikkelingscombinatie haar plan ingediend bij de gemeente. Verdere uitwerking wordt verwacht in 2020.

2.1.8. Verkochte woningen

In 2019 hebben we zes woningen en een parkeerplaats verkocht.

In ons verkoopbeleid hebben we complexen aangewezen waar we woningen bij mutatie verkopen. Daarnaast is het in deze complexen voor de huidige huurder mogelijk om zijn woning te kopen, dit is één keer gebeurd in 2019. In 2019 zijn we ook gestart met het vastleggen van de beschrijving van het verkoopproces.

2.1.9. Doorstroming

We vinden het belangrijk om zoveel mogelijk mensen een huis te bieden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Dat kan bijvoorbeeld woninggrootte zijn, huurprijs en wel of niet gelijkvloers wonen. Om de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep te vergroten, investeren we niet alleen in nieuwbouw, maar werken we ook hard aan een goede doorstroming.

Met die goede doorstroming willen we zorgen voor een betere “match” tussen vraag en aanbod. Dit betekent woningen die passen bij de grootte van het gezin, de woonbehoefte en de portemonnee van de huurder. Nu zien we vaak dat kleinere gezinnen in een (te) grote woning wonen, maar soms ook grote gezinnen in een te kleine. Of dat er huurders zijn die meer verdienen dan wat nu geschikt is voor een sociale huurwoning en ook huurders die minder verdienen dan passend is voor waar ze wonen. Een deel van deze mensen wil wel doorstromen naar een woning die beter past, maar vaak zijn er geen alternatieven of hebben ze onvoldoende kennis over de mogelijkheden.

Samen met de gemeente en andere Zoetermeerse corporaties zijn we in 2019 een pilot gestart met een seniorenmakelaar. Deze seniorenmakelaar zet zich in om huurders met een klein huishouden in een grote woning te verleiden te verhuizen naar een meer passende woning. Eind 2019 zijn de vacatures vervuld en konden de makelaars aan de slag. De resultaten worden in 2020 zichtbaar.

ERA Contour is voor ons gestart met het verduurzamen van 214 eengezinswoningen in de Landenbuurt in Meerzicht. De woonbegeleider van ERA heeft bij alle bewoners huisbezoeken afgelegd. Daardoor beschikken we nu over een actuele sociale kaart voor de Landenbuurt. Ook hebben we met de seniorenmakelaar en de woonbegeleider afspraken gemaakt over het bevorderen van de doorstroom van een- en tweepersoonshuishoudens (senioren). De woonbegeleider signaleert, gaat het gesprek aan en verwijst naar de seniorenmakelaar. Wanneer maatwerk nodig is binnen ons bezit zoekt de seniorenmakelaar met ons contact. Negen huishoudens hebben aangegeven te willen verhuizen. Er zijn er al twee passend verhuisd. Met één is de seniorenmakelaar nog in gesprek. De andere huishoudens denken nog na of passen niet in het doorstroomprofiel.

2.2. Prettig wonen in de wijk

In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel ‘Prettig Wonen in de wijk’ zichtbaar gemaakt. Deze resultaten behoren bij ons Ondernemingsplan 2019-2021, waarbij de smiley’s weergeven wat de status is van ieder resultaat.



2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies

Nadat in 2018 de gebiedsvisies Buytenwegh en Meerzicht-Bossenbuurt zijn vastgesteld, zijn in 2019 voor alle andere gebieden waar wij substantiële aantallen woningen bezitten gebiedsvisies vastgesteld. De gebiedsvisies vertalen de doelstellingen uit ons ondernemingsplan en de portefeuillestrategie naar een visie en strategie op wijk/buurtniveau. De gebiedsvisies vormen de input voor de nog op te stellen complexbeheerplannen.

2.2.2. Overlast

Buurtbemiddeling Zoetermeer

Overlast wordt bij voorkeur door bewoners zelf opgelost, door met elkaar in gesprek te gaan en elkaar aan te spreken op verantwoordelijkheden. Lukt dat niet, dan zetten we Buurtbemiddeling Zoetermeer in om te bemiddelen. In 2019 zijn door Buurt-bemiddeling 16 casussen opgepakt. Hiervan is 62% positief afgerond. Dit is boven het streven van Buurtbemiddeling om 60% van de casussen positief af

te ronden (het minimale doel is 40%). Buurtbemiddeling zag een toename in meldingen over tuin- en geluidsoverlast.

Overlast door verwarde personen

De trend dat de overlast door verwarde personen toeneemt, zette door in 2019. Dit wordt met name veroorzaakt door de landelijke politieke koers van extramuralisering van GGZ-cliënten en het langer thuis blijven wonen van ouderen (met dementie).

We hebben periodiek overleg met de verschillende partners in de wijk. De wijkteams hebben op bewonersniveau overleg met zorg- en welzijnspartijen in de wijken via de wijksignaleringsoverleggen (WSO). Op individueel en groepsniveau maken we afspraken om problemen aan te pakken en op een juiste wijze door te verwijzen naar de hulpverlenende instanties. Een voorbeeld is het door jongerenorganisaties aanbieden van zinvolle dagbesteding voor jongeren. Hiermee wordt het hangen en de eventueel daaraan gekoppelde overlast voorkomen. Onze rol hierbij is signalerend. Ook scholen, praktijkondersteuners van huisarts en beheerders van welzijnsorganisaties sluiten aan bij de WSO's.

Ons beleid is gericht op het bedienen van de laagste inkomensgroep in de samenleving. Daardoor is ook het aantal sociaal zwakkeren in ons bezit toegenomen. Het RIGO rapport *Veerkracht in het corporatiebezit; kwetsbare bewoners en leefbaarheid*, onderschrijft deze trend. De noodzaak tot grotere inzet op leefbaarheid, niet alleen door ons, maar door alle partners in de wijken blijft actueel.

2.2.3. Woonfraude

Tot woonfraude rekenen we⁴:

- Onrechtmatige bewoning (onder- of doorverhuur): De persoon die het huurcontract heeft ondertekend heeft niet - zoals gesteld in de Algemene Huurvoorwaarden - zijn hoofdverblijf in de woning. Hierbij gaat het zowel om mensen die ergens anders verblijven, als mensen die de woning onderverhuren. Het onbewoond laten valt hier ook onder. Ook (niet-gemelde) kamerverhuur valt in deze categorie.
- Onrechtmatig gebruik van de woning: De woning wordt gebruikt voor hennepsteelt / drugsclub / prostitutie of is gekraakt.

In 2019 hebben we alleen een aantal keren te maken gehad met hennepsteelt. Bij het ontdekken van hennepkwekerijen sturen we in nauwe samenwerking met de politie altijd aan op vrijwillige huuropzegging. Als de huurder hier niet aan meewerkt, dan spannen we een juridisch proces aan tegen deze huurder. Deze procedure loopt en is in alle geconstateerde gevallen nog niet afgerond.

2.2.4. Laatste kans beleid

Ons streven is altijd om overlastsituaties op te lossen. Alleen als het niet anders kan, gaan we over tot ontbinding van de huurovereenkomst. Voordat ontruiming plaats vindt, bieden we een laatste kans contract aan. Dit is een aangepast contract waarbij de huurder zich verplicht om zich te laten begeleiden. In het contract is vastgelegd dat afwijkend gedrag niet meer wordt geaccepteerd. Dit gebeurt op vrijwillige basis. Als de bewoner niet meewerkt, wordt een procedure tot ontruiming gestart. In 2019 hebben we geen laatste kans contracten aangeboden.

2.2.5. Leefbaarheid

In het kader van Schoon, Heel en Veilig is onze aanwezigheid in de buurt en complexen belangrijk. Onze 11 complex-/buurtbeheerders zijn op dit gebied samen met de bewoners en de bewonerscommissies in touw. Onze buurtbeheerders zijn actief in de buurten die extra aandacht vragen. In 2019 hebben we:

- deelgenomen aan de Buurttafel Buytenwegh;
- deelgenomen aan een project met schoolkinderen die gezamenlijk met de buurtbeheerder de wijk het vuil op straat ingezameld hebben;
- in de Rembrandtstraat en omgeving tuinen aangepakt en heeft de buurtbeheerder de bewoners aangesproken op de staat van hun tuin.

⁴ Zie Kosten en baten van de aanpak woonfraude en huurachterstand, RIGO 14 oktober 2014

Dit jaar zijn wij gestart met de aanpak van schotelantennes die niet volgens afspraak zijn geplaatst. Het betrof de complexen Hoevenbos, Jagersbos, Alferbos en Laveibos. Het was een intensief project, maar het heeft qua uitstraling van de complexen veel opgeleverd. Onze complex-/buurtbeheerders spreken de bewoners aan over geplaatste schotelantennes en handhaven de aanpak. Ook de samenwerking met partners speelt hierin een grote rol. In Meerzicht hebben we samen met Piëzo het project talenten gedaan. Piëzo is de trekker van dit project en zoekt de verbinding met ons waar nodig/wenselijk. Doel is de leefbaarheid in de wijk te verbeteren door het vinden van talenten in de flats. Met de talenten uit de flat wordt gekeken hoe de leefbaarheid verder verbeterd kan worden.

2.2.6. Samenwerking partners in de wijk

In de wijken wordt door zowel de complex- en buurtbeheerders als de teamleiders nauw samen gewerkt met de partners in de wijk. Een voorbeeld hiervan zijn de eerdergenoemde wijksignaleringsoverleggen. Doordat wij actief in onze complexen en buurten aanwezig zijn, kunnen we tijdig signalen over bijvoorbeeld vervuiling en verwarde personen doorgeven aan de juiste partner. Die kan vervolgens de begeleiding achter de voordeur oppakken.

2.2.7. VvE beheer

Het VvE beheer is met uitzondering van de afhandeling van de stook- en servicekosten ondergebracht bij VT2000. In het kader van bewonersparticipatie schuiven vertegenwoordigers van de Bewonerscommissies aan bij de Algemene Ledenvergaderingen van de VvE. Hierdoor zijn onze huurders meer betrokken bij de VvE's en wat in de vergadering besproken wordt. Daardoor zijn ze beter op de hoogte over bijvoorbeeld onderhoud en verbeteringen aan de schil van het gebouw en de algemene ruimte. In de VvE's, waar wij als eigenaar van de huurwoningen lid van zijn, spelen verschillende zaken, deze zijn hieronder toegelicht.

In 2019 zijn we gestart met een interne werkgroep VvE beheer. We hebben een aantal knelpunten in kaart gebracht. In 2020 bepalen we hoe we het beheer willen organiseren, zodat duidelijk is wie waar verantwoordelijk voor is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het technisch beheer, waar wij nu nog een grote verantwoordelijkheid hebben. Daarnaast gaat het om de werkzaamheden voor de service- en stookkosten afrekening en de communicatie met bewoners en partners in VvE-complexen.

Het complex de Elementen kent een aantal gebreken, die al vanaf de oplevering van het complex door Van Omme en De Groot spelen. Deze gebreken zijn niet door Van Omme en De Groot opgelost, waardoor nu een arbitragezaak loopt. In de VvE komt deze problematiek regelmatig ter sprake. VvE De Elementen heeft ons aansprakelijk gesteld voor schades in en aan het gebouw. Dit was nodig, zodat wij een procedure konden starten tegen Van Omme en De Groot. Onze personele wisselingen hebben het contact met de VvE geen goed gedaan. Doordat er nu wel vaste contacten zijn en door het oprichten van de werkgroep VvE Beheer, verwachten we de samenwerking aanzienlijk te verbeteren.

In de Bossenbuurt in Meerzicht zijn wij lid van vier VvE's. Deze complexen zijn gebouwd in 1972 en 1973. Vooral op het gebied van wooncomfort zijn er veel klachten die voortkomen uit onvoldoende isolatie. We zijn een traject met de VvE's ingegaan om deze complexen te verduurzamen. Na iedere ALV, waarin de voortgang wordt besproken, houden wij een huurdersinformatie avond. Dit om ervoor te zorgen dat iedereen aangehaakt blijft en zijn/haar vragen en/of zorgen kan neerleggen bij ons. We krijgen terug dat dit traject positief wordt ervaren door zowel eigenaren als huurders.

2.2.8. Herstructurering Palenstein

In 2005 hebben de corporaties – Vestia, Vidomes en wij - samen met de gemeente Zoetermeer een Samenwerkingsovereenkomst getekend voor de herstructurering van Palenstein. Hierin zijn afspraken gemaakt over:

- De renovatie en sloop van een groot aantal sociale huurwoningen;
- Het vernieuwen van onderwijs- en welzijnsvoorzieningen;
- De nieuwbouw van een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen (inclusief aandacht voor Palenstein als aardgasvrije wijk).

Als onderdeel van de herstructurering zijn we bezig met het leegmaken van een tweede galerijflat, ons complex Diederik van Teilingen. In januari 2019 woonden er nog iets meer dan de helft van de

reguliere huurders. Gedurende het jaar hebben alle huurders een andere woning gevonden. Bewoners zijn meestal in Zoetermeer blijven wonen, verdeeld over alle wijken. Ook zijn er bewoners naar randgemeenten verhuisd en een enkeling naar gemeenten buiten de regio of naar het buitenland. De laatste bewoner verhuist op 28 februari 2020. De meeste tijdelijke bewoners zijn voor de Kerst vertrokken. Een aantal bewoners woont tot wordt gesloopt nog op de eerste etage, zodat het pand niet onbeheerd is.

2.3. Wooncomfort

In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel 'Wooncomfort' zichtbaar gemaakt. Deze resultaten behoren bij ons Ondernemingsplan 2019-2021, waarbij de smiley's weergeven wat de status is van ieder resultaat.



2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

NOM Landenbuurt – Meerzicht

Medio 2019 is onder voorwaarde van voldoende draagvlak onder onze huurders aan ERA Contour opdracht gegeven voor de verduurzaming van 214 eengezinswoningen naar energie neutrale woningen (NOM).

De huurders zijn met grote meerderheid akkoord gegaan met het verduurzamingsvoorstel en de bijbehorende energieprestatievergoeding. In december is het eerste blok van 4 woningen opgeleverd. De andere 210 woningen worden in 2020 gerealiseerd.

NOM Jan Hoornstraat

In 2019 is gestart met de voorbereiding van het project. Hiervoor zijn diverse bewonersavonden georganiseerd en zijn verkennende gesprekken gevoerd met diverse aannemers. Ook zijn de eerste voorbereidende werkzaamheden opgedragen, zoals een asbestonderzoek en een onderzoek in het kader van de Flora en Fauna wetgeving. Dit laatste heeft er toe geleid dat de werkzaamheden een jaar worden uitgesteld. Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk en vanwege wet- en regelgeving is dit niet eerder dan eind Q3 2020 afgerond.

PV panelen

In 2019 is door het MT en de Raad van Commissarissen akkoord gegeven op het aanbieden van PV panelen aan bewoners in diverse complexen. Vanwege een uitgestelde besluitvorming kon er in 2019 niet meer gestart worden. Wel zijn er gesprekken gevoerd met Wocozon over de opdracht en contractvorm. Wij verwachten in Q1 2020 hier opdracht voor te verstrekken.

NOM-Ready Jacob Du Mee

In 2019 is verder gewerkt aan de complexstrategie voor deze locatie. Omdat de kosten van renovatie hoog zijn, wordt ook de mogelijkheid tot sloop-nieuwbouw onderzocht. Omdat daarbij voldaan moet worden aan de gemeentelijke eisen voor wat betreft geluid, is intensief overleg gevoerd met de gemeente. Het nemen van een besluit is nu voorzien in 2020.

2.3.2. Actualiseren Energiebeleid

Ons energiebeleid is in 2019 geactualiseerd. Met ons energiebeleid willen wij vier doelen bereiken:

1. wij verminderen de relatieve woonlasten van onze huurders;
2. onze woningen bieden uiterlijk in 2035 in energetisch opzicht een goed wooncomfort;
3. onze woningen zijn in 2035 (voorbereid op) aardgasloos;
4. onze woningen zijn in 2050 op gebouwgebonden niveau CO₂-neutraal.

Om onze doelen te bereiken moeten wij bij bijna al onze woningen energetische maatregelen treffen. Welke maatregelen wij treffen kan van complex tot complex verschillen. In eerste instantie bepalen wij

op basis van het bouwjaar, de typologie, de huidige isolatiewaarden en de huidige installaties welke maatregelen vermoedelijk nodig zijn. Dit doen we om een globale indicatie te krijgen van de benodigde investering en om onze onderhoudswerkzaamheden af te kunnen stemmen op deze investeringen. Eén tot twee jaar voor de daadwerkelijke investering bepalen wij exact welke maatregelen wij bij welke woningen treffen.

2.3.3. Verbreding strategie duurzaamheid

In 2019 hebben wij voor het eerst een duurzaamheidsbeleid opgesteld. Duurzaamheid gaat over alle activiteiten die wij ondernemen. De opgave is echter zo groot en divers dat wij ons voorlopig beperken tot vier thema's:

1. Beperken van onze bijdrage aan klimaatverandering;
2. Omgaan met klimaatverandering;
3. Bewust gebruik van materialen;
4. Bevorderen van biodiversiteit.

Wij kiezen voor deze thema's omdat wij denken dat onze impact op deze thema's het grootst is. Per thema hebben wij bepaald wat ons einddoel is en waar wij nu staan. De komende jaren willen wij stappen zetten die ons geleidelijk in de richting van ons einddoel brengen.

2.3.4. Onderhoud

Curatief onderhoud

Een groot deel van het curatief onderhoud is afgekocht bij drie wijk-aannemers. De verwachting was bij aanvang dat dit op termijn zou leiden tot een kostenreductie van circa 10%. In werkelijkheid nemen de kosten toe. Daarom is onderzocht wat hiervan de oorzaak is. Het blijkt om meerdere zaken te gaan.

Na het onderzoek is een verbeterplan opgesteld dat ingaat op:

- De afstemming en samenwerking met de wijk-aannemers;
- Het krijgen en houden van betrouwbare managementinformatie;
- De inhoud van de Kaderovereenkomst;
- De inrichting van ons primair systeem;
- De inrichting van onze beslisboom in onze online-mogelijkheid om reparatiemeldingen te doen;
- Het leggen van verantwoordelijkheden bij de juiste functionarissen;
- Het actualiseren en aanscherpen van het proces en de borging van het geheel.

De invoering van de verbeteringen is in het laatste kwartaal van 2019 gestart. In 2020 verwachten wij het plan grotendeels uitgewerkt en ingevoerd te hebben, waarna we in 2021 een meer beheersbare situatie hebben. Op onze website hebben we een link gemaakt naar ons YouTube kanaal om veel voorkomende reparaties en hoe je dit zelf kan verhelpen, in beeld te brengen.

Planmatig onderhoud

De begroting planmatig onderhoud betreft: Planmatig onderhoud, contractonderhoud en het onderhoudsdeel van de VvE bijdrage.

Het budget van de Jaarbegroting 2019 met betrekking tot Planmatig onderhoud, inclusief overlopende posten van 2018 en aanvullend budget, bedroeg € 6,4 mln. Hiervan is € 6,36 mln. (99%) in opdrachtgegeven. De overige € 0,64 mln. (1%) betreft behaalt positief resultaat op basis van aanbestedingen, doorgeschoven en vervallen projecten.

2.4. Kwaliteit van onze service

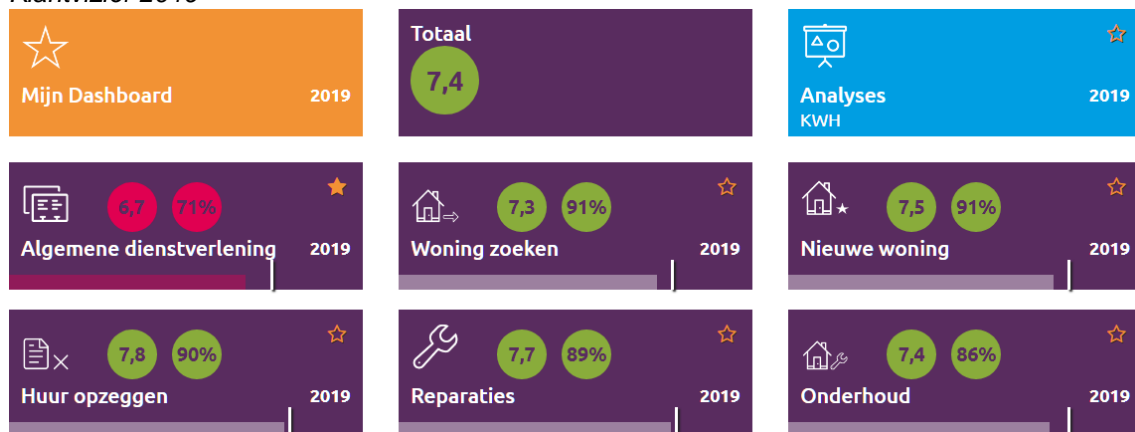
In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel 'Kwaliteit van onze service' zichtbaar gemaakt. Deze resultaten behoren bij ons Ondernemingsplan 2019-2021, waarbij de smiley's weergeven wat de status is van ieder resultaat.



2.4.1. KWH label

Gedurende het jaar wordt onze klanttevredenheid gemeten door KWH. De meeste prestatievelden voldoen in 2019 aan zowel de doelstelling voor een score van minimaal 7 als 85% tevredenheid.

Klantvizier 2019



Op twee punten voldoen we niet aan de norm. Dat geldt voor het prestatieveld 'Algemene dienstverlening'. Dit blijft al langere tijd op beide punten achter. De verbeterpunten uit de analyse van KWH zijn deel van de aanpak van het dienstverleningsconcept (zie 2.4.4.), waar het Klantportaal onderdeel van is.

De Aedes benchmark geeft op drie onderdelen de huurderstevredenheid aan. Dit betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en een huurder die een reparatie in de woning heeft gehad. Het huurdersoordeel van de nieuwe huurder is een 7,4. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 7,7. Het huurdersoordeel van de vertrekkende huurder is een 7,4, dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde van een 7,5. Het huurdersoordeel over de reparatieverzoeken is een 7,2. Dit ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 7,5. Dit wordt vooral veroorzaakt door het hogere percentage huurders dat ons een 1 tot en met een 5 geeft.

2.4.2. Klachtenmanagement

Er zijn in 2019 142 klachten ingediend. 67 klachten (ruim 47%) is binnen twee werkweken afgehandeld. In 10 gevallen (ongeveer 7%) is de klager ervan op de hoogte gesteld dat de afhandeling langer duurt. Dat moet beter om de relatie met onze huurder niet onnodig onder druk te zetten. Een en dezelfde klacht kan zowel gaan over onze eigen dienstverlening als die van de wijkaannemers als die van overige contractpartijen. Klachten over het onderhoud vormen het grootste deel van de ingediende klachten. Dan gaat het vooral over het reparatieonderhoud. Bij veel klachten is buiten ons ook een andere partij betrokken. Daarbinnen valt het aantal klachten over de NOM-woningen op. Het is niet voor niets dat hier vanuit de afdeling Vastgoed extra capaciteit voor is ingezet. Ook het aantal klachten over het schoonmaken van de goten was opvallend. Na een tussentijdse evaluatie is de procedure bijgesteld. Sinds die tijd zijn hierover geen nieuwe klachten ingediend.

2.4.3. Klachtencommissies

Wij monitoren naast interne klachten, ook klachten die ingediend zijn bij de Huurcommissie, de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland, Klachtencommissie woonruimte verdeelsysteem Haaglanden en de Toetsingscommissie Palenstein. In 2019 zijn de volgende klachten ingediend:

Tabel 5: Klachten 2019 overige klachtencommissies

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Huurcommissie	5 (waaronder een uit 2018)	2 zaken, waaronder een uit 2018, huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken 3 zaken lopen nog
Geschillencommissie	1	De klacht ging over een ondeugdelijke elektrische aansluiting boven de kookplaat. De klacht is niet gegrond verklaard
Klachtencommissie Woonruimte verdeelsysteem Haaglanden	0	n.v.t.
Toetsingscommissie Palenstein	0	n.v.t.

2.4.4. Dienstverleningsconcept

De kwaliteit van onze dienstverlening staat voor ons centraal. We willen onze huurders zo goed mogelijk bedienen. Om de dienstverlening onder de aandacht te brengen zijn de aandachtspunten zichtbaar gemaakt. Dienstverlening is een ruim begrip. Voor deze aanpak is het onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

- Houding en gedrag;
- Producten / diensten;
- Kanalen.

Met het MT en de afdelingen zijn afspraken gemaakt om de klantreis te bespreken. Bij de afdeling Vastgoed is het eerste gesprek over de klantreizen “planmatig onderhoud” en “nieuwbouw” gevoerd.

Onderdeel van ons dienstverleningsconcept is het klantportaal. Daarom zijn we volop bezig met het verbeteren daarvan. Het klantportaal biedt onze huurders het gemak om tijd en plaats onafhankelijk zaken met ons te regelen. Het verbeteren van het klantportaal combineren we met de aanpassing van onze website. Vanuit de beleving van onze bewoner is bepaald welke zaken wel en welke zaken niet na een inlog geregeld kunnen worden. Ook zorgen wij ervoor dat de website op de mobiele telefoons goed bereikbaar en gebruiksvriendelijk is. Het klantportaal wordt in 2020 verder verbeterd. Om ervoor te zorgen dat het klantportaal door zoveel mogelijk bewoners gebruikt wordt, informeren wij onze bewoners dan ook over de voordelen van een klantportaal.

2.4.5. Medewerkers

Ziekteverzuim

Als gevolg van enkele langdurige zieken is het totale ziekteverzuim boven de norm van 4,5% gekomen. Het kortdurend en middellange ziekteverzuim samen blijft onder 2%.

Over heel 2019 bedroeg het totale ziekteverzuim 7,27 %, wat grotendeels bepaald werd door weinig beïnvloedbaar verzuim. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en arbodienst Mepros.

Fit to position

In 2019 is het systeem voor onze gesprekscyclus meer onder de aandacht gebracht. Er zijn werkafspraken gemaakt, die door alle leidinggevenden zijn toegepast. In deze gesprekscyclus worden opleidingen meegenomen, waaronder de opleidingen uit de in 2018 ontwikkelde leerlijnen. In het laatste kwartaal van 2019 is besloten om aan te sluiten bij Corporaties in Beweging. Een samenwerkingsverband waarin medewerkers uitgedaagd worden regie te voeren over hun loopbaan.

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten kennen wij ook een aantal interne arbeidsvoorwaardelijke regelingen. Deze zijn in 2018 geïnventariseerd en in veel gevallen aangepast aan actuele wet- en

regelgeving en de moderne inzichten op gebied van HRM. Dit is in goede afstemming en samenwerking met de Ondernemingsraad gegaan. De OR heeft in februari 2019 instemming gegeven op de regelingen en deze zijn in dezelfde maand vastgesteld in het MT. In het laatste kwartaal is daar nog een aantal regelingen op aangevuld welke in 2020 vastgesteld worden.

Medewerkersonderzoek

In januari 2019 is het medewerkersonderzoek uitgevoerd. Het grootste deel van de medewerkers heeft meegedaan aan het onderzoek, namelijk 90,1%. De resultaten zijn gepresenteerd aan het MT en de medewerkers. Het gemiddelde cijfer dat is gegeven is een 7,5. De resultaten zijn besproken in de teams en afdelingen, waarin er concrete verbeteracties zijn benoemd. Deze verbeteracties zijn in 2019 opgepakt. In 2021 volgt het volgende medewerkersonderzoek.

RI&E

In het najaar van 2018 is door arbodienst Mepros een nieuwe Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) opgesteld. Uit deze RI&E kwamen 5 risico's waarvan er 3 op korte termijn aandacht vroegen en 2 op middellange termijn. Het plan van aanpak voor de beheersing is in maart 2019 vastgesteld en de acties zijn in 2019 uitgevoerd.

Personele wisselingen en organisatieveranderingen

In 2019 zijn 12 nieuwe medewerkers gestart, 14 medewerkers verlieten de organisatie. Met de komst van de manager Wonen Annemarie Derksen per 1 oktober en manager Vastgoed Erik van de Velde per medio november was het MT eind 2019 weer compleet. In februari heeft een organisatieverandering plaatsgevonden, waarin de afdeling HRM, Communicatie en Interne zaken is vervallen en de functies zijn herverdeeld onder de afdelingen Wonen, Vastgoed, Financiën en Directie.

Integriteit

We hebben integriteit bij onze medewerkers onder de aandacht gebracht in een kwartaalbijeenkomst. Voor 2020 willen we integriteit in kleinere groepen onder de aandacht brengen, bij voorkeur in de bestaande overlegvormen. Daarnaast hebben we onze leveranciers een brief gestuurd waarin we onze integriteitscode onder de aandacht hebben gebracht en hebben aangegeven wat wij van hen verwachten op het moment dat onze medewerkers privéopdrachten door hen willen laten uitvoeren.

Kwartaalbijeenkomsten

Vanaf het 2^e kwartaal 2018 is aan het eind van ieder kwartaal een bijeenkomst geweest met alle medewerkers. Doel van de bijeenkomsten is informeren van de medewerkers, het uitwisselen van ervaringen, het bespreken van nieuwe initiatieven en nieuw beleid en het bevorderen van de samenwerking binnen onze organisatie. In deze kwartaalbijeenkomsten komen onderwerpen aan de orde die voor iedereen relevant zijn. In 2019 hebben de medewerkers een grotere rol gekregen in deze bijeenkomsten door ruimte te geven om resultaten en successen te delen. Dit wordt erg gewaardeerd.

OR

In 2019 heeft de OR 2 nieuwe leden beëdigd; in 2018 was een lid vertrokken bij De Goede Woning en een lid zou gaan vertrekken in 2019. Hierdoor hebben we tijdelijk met 6 leden gewerkt. Voor deze wisseling in leden zijn er geen verkiezingen geweest. Dit omdat er twee kandidaten waren en bij twee kandidaten worden geen verkiezingen gehouden. Beide kandidaten zijn toegevoegd aan de OR. In 2019 is de adviesaanvraag flexibel werken behandeld. De nieuwe leden hebben de basiscursus WOR gevolgd en de totale OR heeft een opfriscursus gedaan. We hebben samen met de bestuurder een vertrouwenspersoon benoemd. De samenwerking tussen Bestuurder en OR is geëvalueerd, dit komt jaarlijks terug. De OR en de Bestuurder hebben een 'voeten op tafeloverleg' gevoerd waarin vrijuit over 3 onderwerpen gesproken is. De samenwerking tussen OR en bestuurder is open en transparant en we weten elkaar te vinden, dit komt ook uit de evaluatie die we hebben gehouden. In 2019 is een start gemaakt om het verhuurmutatieproces te optimaliseren, waarbij de OR in het voortraject al is betrokken.

2.4.6. ICT

2018 stond in het teken van de overgang naar ons nieuwe ERP systeem Tobias AX en de ingebruikname van ons klantcontact systeem IRIS. In 2019 zijn we aan de slag gegaan met het doorvoeren van verbeteringen in deze systemen op basis van onze ervaringen van het eerste jaar. Ons klantcontact systeem IRIS is gekoppeld met onze telefooncentrale waardoor de klantgegevens automatisch en sneller kunnen worden getoond.

Onze technische ICT omgeving is aangepast om de performance en het efficiënt gebruik van ons systeem te verbeteren en om in geval van een internetstoring een alternatieve verbinding te kunnen inschakelen. Daarnaast is veel aandacht besteed aan informatiebeveiliging van ons netwerk. Dit hebben wij gedaan aan de hand van een rapport van aanbevelingen opgesteld door een externe specialist op dit terrein. Zie ook de paragraaf Informatiebeveiligingsbeleid hierna.

In 2019 zijn wij ook gestart met een nieuwe rapportage-tool, Power BI, om de informatie uit onze verschillende systemen op een eenvoudige inzichtelijke manier te ontsluiten. Naast inzicht in die informatie heeft dit ook als doel om de kwaliteit van onze data te vergroten en om goede analyses te kunnen maken. Een aantal eerste rapportages met deze tool zijn opgeleverd. In 2020 wordt dit verder uitgebouwd.

2.4.7. Processen

In 2019 hebben we een plan van aanpak opgesteld om onze processen te optimaliseren. We hebben een digitale tool aangeschaft om onze processen vast te leggen en op deze wijze voor de medewerkers inzichtelijk te maken. We zijn gestart met het in beeld brengen en optimaliseren van ons grootste primaire proces, het verhuur- en mutatieproces. Eind 2019 zijn de uitwerkingen hiervan in beeld en we verwachten dit begin 2020 te formaliseren en te implementeren. Daarnaast hebben we ook een 3-tal sessies met de proceseigenaren gehouden om meer inzicht in de rollen en verantwoordelijkheden te krijgen. We hebben hiervoor ondersteuning gekregen van een externe adviseur. Door diverse personeelwijzigingen op sleutelposities in dit traject is de uitwerking nog niet verlopen zoals verwacht. Eind 2019 hebben we het traject een nieuwe impuls gegeven en voor 2020 verwachten we de volgende stappen te kunnen zetten in de uitwerking van onze processen.

2.4.8. Functioneel beheer

Wij worden steeds afhankelijker van goed werkende programmatuur en op elkaar afgestemde processen. Ook is de kwaliteit van de aanwezige gegevens steeds belangrijker om klantgericht en efficiënt onze werkzaamheden uit te voeren.

Daarom is het van groot belang om:

- De afstemming tussen bedrijfsprocessen centraal te faciliteren;
- Continue aandacht te geven aan de kwaliteit van de benodigde gegevens;
- Duidelijke werkinstructies te hebben om gegevens uit de processen op een juiste en uniforme manier te verwerken;
- Vooraf te controleren dat updates van applicaties geen nadelige gevolgen hebben bij implementatie (Wijzigingsbeheer).

Wanneer niet voldaan wordt aan deze punten, komt de continuïteit van de werking van de programmatuur in gevaar, waardoor onze medewerkers niet (optimaal) hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

In 2019 is het Wijzigingsbeheer geïmplementeerd voor onze kernapplicaties, is het Functioneel beheerplan geactualiseerd op basis van de ervaringen van het eerste jaar en heeft het Functioneel Beheer een steeds meer een centrale plaats ingenomen binnen de organisatie voor afstemming van verbeterprojecten die de informatievoorziening raken.

2.4.9. Informatiebeveiligingsbeleid

Binnen onze organisatie wordt met diverse vormen van informatie gewerkt, variërend van algemene bouwkundige gegevens tot aan persoonlijke gegevens. Belangrijk is dat deze gegevens goed

beveiligd worden en alleen toegankelijk zijn voor medewerkers die vanuit hun functie deze gegevens ook echt nodig hebben.

Steeds vaker proberen onbevoegden zich op onrechtmatige wijze toegang te verschaffen tot gegevens van anderen. Te denken valt aan het hacken van de ICT-omgeving, het lekken van gegevens of plaatsen van geïnfecteerde bestanden met ransomware. Met goede beheersmaatregelen proberen wij dit te voorkomen of er voor te zorgen dat in geval van dataverlies de schade tot een minimum wordt beperkt.

Na het opstellen van een informatiebeveiligingsbeleid in 2018 heeft 2019 in het teken gestaan van het verbeteren van de technische informatiebeveiliging en informatieprocedures. De technische maatregelen hebben als doel om een zo goed mogelijke beveiliging van het netwerk te garanderen en de toegang alleen toe te staan tot daartoe bevoegde personen.

De opgestelde procedures hebben betrekking op:

- Het gehanteerde account- en wachtwoordbeleid en de controle op de uitvoering ervan;
- De indiensttreding en uitdiensttreding van medewerkers;
- De toegang van externe partijen tot ons netwerk;
- Het updaten van onze kernapplicaties (wijzigingsbeheer);
- Toegangsrechten van de verschillende gedeelde mailboxen;
- Scheiding ondersteuningstoegang voor de test- en productieomgeving aan onze ERP-leverancier.

2.4.10. Interne beheersing

Een belangrijk onderdeel van het besturen van een organisatie is het nagaan op welke plaatsen welke risico's worden gelopen en of die voldoende beheerst worden. Op basis van het jaarplan 2019 is een strategische risicoanalyse opgesteld voor 2019. In deze risicoanalyse zijn risico's benoemd die mogelijk het behalen van onze doelen in de weg staan. Op basis daarvan zijn beheersmaatregelen benoemd om de risico's te bespecifieke. Hieronder volgt een selectie van de voornaamste risico's en onzekerheden. Deze zijn onderverdeeld in de volgende categorieën: strategie, operationeel, financieel, financiële verslaglegging en wet- en regelgeving.

Strategie

Wij zien verschillende factoren die onze ambities met betrekking tot het verbeteren van de beschikbaarheid voor onze huurders mogelijk in de weg staan. De beschikbaarheid willen wij onder andere verbeteren door het toevoegen van woningen aan onze voorraad door middel van nieuwbouw. In 2019 zien we dat de bouwkosten net als voorgaande jaren sterk stijgen en dat er krapte is ontstaan binnen de bouwsector. Dit heeft financiële gevolgen voor onze bouwplannen en drukt de rendementen om de projecten tot uitvoering te kunnen brengen. Daarnaast levert het mogelijk ook vertraging op in de uitvoering. Naast deze twee externe factoren is ook de organisatiekracht bij de gemeente hierop van groot belang. Het verkrijgen van grondposities en ontwikkelmogelijkheden is van groot belang om onze nieuwbouwproductie te kunnen realiseren. We ervaren dat het lastig is om aan voldoende ontwikkellocaties te komen. Maatregelen die we hebben getroffen om dit risico beter te beheersen is onder andere het onderzoek naar mogelijke herontwikkeling van kantoorpanden, samenwerkingen met collega-corporaties om grootschaliger te kunnen bouwen en mogelijk lagere kosten te kunnen realiseren. We hanteren de normen uit de portefeuillestrategie en het normenkader bij het beoordelen van een investeringsvoorstel. We voeren actief overleg met de gemeente over het verkrijgen van bouwlocaties en er is een allonge opgesteld bij de prestatieafspraken 2019 om de beschikbare kavels nader te specificeren.

Een ander risico zien wij voor ons doel met betrekking tot de verduurzaming van ons bestaande bezit. De investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zijn hoog en genereren maar beperkt extra inkomsten. Om die reden hebben deze ingrepen een negatief effect op de rendementen. Vorig jaar constateerde we dat onze planning zoals opgenomen in het energiebeleid de ratio's in 2026 zouden gaan knellen. Om die reden hebben we in 2019 ons energiebeleid herzien en meer spreiding aangebracht in de planning om te borgen dat onze ratio's aan de normen blijven voldoen. Daarnaast treffen we maatregelen die het wooncomfort van de huurders op korte termijn kunnen verbeteren. Naast de financiële effecten van de verduurzaming zien we ook de complexiteit van verduurzaming in gemengde complexen waarin ook kopers, en een VvE, een rol spelen. Hiervoor voeren we actief

overleg in de VvE's en onderzoeken we de mogelijkheden voor bijvoorbeeld financiering van de benodigde ingrepen vanuit de VvE.

Operationeel

Naast de risico's die het behalen van onze ondernemingsdoelen in de weg staan kijken we ook naar mogelijke frauderisico's. Dit zijn veelal risico's op operationeel niveau. We zien daar onder ander de risico's voor niet integer handelen door medewerkers, cyberrisico door toedoen van externe aanvallen en inbreuk op onze systemen en gegevens, het onrechtmatig onttrekken van geld en/of goeden van de organisatie en woonfraude (zowel bij toewijzing als lopende contracten). In onze fraude risicoanalyse hebben we per risico de reeds getroffen beheersmaatregelen om de kans op fraude (intern en extern) te beperken beschreven. Te denken valt aan functiescheidingen, interne controle, informatiebeveiliging en integriteitsbeleid.

Andere operationele risico's zien wij terug binnen de uitvoering van onze renovatie- en investeringsprojecten. Dit zijn onze projectrisico's. Deze risico's inventariseren we binnen het investeringstraject en leggen wij vast in een risicoparagraaf bij het investeringsbesluit voorzien van de benodigde beheersmaatregelen.

In de planning van 2019 zouden we actief aan de slag gaan met het optimaliseren van onze processen. Ook het benoemen en vastleggen van de operationele risico's bij deze processen zouden we expliciet meenemen. Door de eerdergenoemde vertraging van het optimaliseren van de processen (beschreven in paragraaf 2.4.7.) is dit nog niet gerealiseerd. Wel hebben we, om de risico's actief te kunnen registreren en beheersen, gekozen voor een digitale tool waarin we zowel onze processen als de daaraan gekoppelde risico's kunnen vastleggen. We verwachten dat medewerkers daardoor bewust worden van de risico's in de processen en de beheersing daarvan. In 2020 werken we verder aan het vormgeven van risicomangement breder in de organisatie en de implementatie van deze digitale tools.

Financieel

De mate waarin we financieel gezien risico kunnen lopen is voor een groot deel weergegeven in de ratio's die wij hanteren in overeenstemming met de normen van de Aw/WSW. Hoe groter de ruimte is tussen onze score en de gestelde normen hoe groter de ruimte is voor de financiële gevolgen van onze risico's. Om de financiële effecten inzichtelijk te maken in deze ratio's hebben we in de meerjarenbegroting twee scenario's ingerekend van veronderstelde risico's die zich kunnen voordoen. Een uitgebreidere toelichting, analyse en uitkomst met betrekking tot deze ratio's, scenario's en financiële risico's is beschreven in paragrafen 6.2 "financiële positie" en 6.3 "scenario's in de meerjarenbegroting".

Financiële verslaggeving

Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving hebben voornamelijk betrekking op de berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De onderbouwing en toelichting hierop zijn opgenomen in paragraaf 6.1 "financieel beheer".

Wet- en regelgeving

Een risico dat wij zien met betrekking tot wet- en regelgeving is het ontbreken van diepgaande specialistische kennis (technisch, juridisch, financieel, etc.) bij medewerkers. De organisatie is te klein, en de materie te complex, om deze kennis op alle fronten in huis te houden. Om dit risico te beheersen schakelen we op diverse gebieden specialisten en adviseurs in die ons ondersteuning binnen het specifieke vakgebied. De kosten die hier bij horen worden voor zover mogelijk ingeschat en opgenomen in de begroting.

In de afgelopen jaren is ook specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de naleving daarvan onder de aandacht. Waar we de afgelopen 2 jaren vooral hebben gewerkt aan de implementatie, richten we ons nu vooral op de naleving en verbeteringen in processen voor een geautomatiseerde borging. De beheersing is voor een groot deel afhankelijk van de kennis en awareness van de medewerkers. De ervaring is dat het onderwerp regelmatig ter sprake komt en voldoende onder de aandacht is bij de medewerkers.

Risicomanagement

In ons risicomanagementbeleid hebben we beschreven op welke wijze we ons systeem van risicomanagement willen uitvoeren. De richting is om meer invulling te geven aan het “three-lines-of-defence” model. We willen daarmee meer structurering aanbrengen met betrekking tot de interne controles. En meer bekendheid geven aan risicomanagement binnen de 1^e lijn. Mede door de vertraging van de procesoptimalisatie en de invulling van het operationele risicomanagement is de inrichting van de interne controle nog niet materieel gewijzigd.

Soft controls

Sinds 2018 zijn we actief aan de slag met acties die de cultuur, het gedrag en de motivatie van de werknemers beïnvloeden. Het medewerkersonderzoek heeft ons inzicht gegeven in de tevredenheid, ambities en verbeterpunten vanuit de medewerkers. De kwartaalbijeenkomsten die worden georganiseerd dragen bij aan de betrokkenheid van de medewerkers bij de organisatie. In deze bijeenkomsten wordt laagdrempelig informatie gedeeld op zeer uiteenlopende onderwerpen. In 2019 zien we dat de medewerkers zelf een steeds grotere invulling geven aan deze bijeenkomsten. Beide onderwerpen zijn nader toegelicht in paragraaf 2.4.5. “medewerkers”.

Sinds dit jaar is ook gestart met de bijeenkomst blik vooruit. De deelnemers zijn MT, Teamleiders en enkele beleids-/staffuncties. Deze bijeenkomst is ontstaan vanuit het MT en Teamleiders ontwikkeltraject. Het doel is om binnen deze bijeenkomst met elkaar verder vooruit te kijken en stil te staan bij mogelijke kansen en bedreigingen. Bewust in een bredere samenstelling dan alleen het MT om de betrokkenheid en verbinding te vergroten. Vanuit het ontwikkeltraject en de blik vooruit bijeenkomsten is ook een plan ontstaan om voor de gehele organisatie een DISC opleiding te faciliteren. In 2019 is de planning en voorbereiding hiervoor opgesteld om in 2020 invulling te geven.

2.4.11. De sturende organisatie

P&C cyclus

Met de planning & control (P&C) cyclus en planning die elk jaar wordt geactualiseerd, zijn wij in control binnen onze organisatie. We hebben zichtbaar wat voor de plannings- en verantwoordingsdocumenten deadlines zijn en welke stappen we wanneer moeten zetten om deze deadlines te kunnen halen. De planning is voor alle medewerkers toegankelijk. Met deze planning zijn we in control op het begroten en verantwoorden, kunnen we werkzaamheden waar mogelijk spreiden over het jaar en daarmee piekbelasting zoveel mogelijk voorkomen.

Beleidscyclus

In 2019 is de beleidscyclus opgesteld. In deze beleidscyclus is zichtbaar welke beleidsdocumenten, governance documenten, P&C documenten en externe afspraken er zijn binnen De Goede Woning, wie hier eigenaar van is en wanneer deze geactualiseerd moeten worden. Op deze manier worden we niet verrast door documenten die geactualiseerd hadden moeten zijn, maar kunnen we vooruit kijken welke documenten per kwartaal geactualiseerd moeten worden. In ons digitale archiefsysteem zijn alle documenten uit de beleidscyclus gebundeld, zodat medewerkers altijd de meest actuele versie van het document kunnen opvragen.

Blik Vooruit

Sinds 2019 hebben we elk kwartaal een overleg met MT, teamleiders en een aantal andere medewerkers, waarin we op strategisch niveau de blik vooruit maken. De onderwerpen zijn divers, van meedenken met de Kadernota tot aan meedenken met de manier waarop alle medewerkers zo goed mogelijk een DISC opleiding kunnen laten volgen. Hierbij gaven en geven we ook met deze groep medewerkers sturing aan de organisatie.

Aanstelling bestuurssecretaris

In 2019 is de rol van bestuurssecretaris geformaliseerd door de RvC. De Bestuurssecretaris zorgt zowel voor een goede voorbereiding van de RvC vergaderingen als voor de coördinatie van de sturing van interne plannings- en verantwoordingsprocessen. Dit draagt bij aan de sturende organisatie.

3. Onze belanghouders in 2019

3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers

In 2019 zijn we gestart met uitvoering van het plan voor het verbeteren van de huurdersparticipatie. De bewonerscommissies in gemengde complexen (Bossenflats) sluiten zoals eerder aangegeven inmiddels aan als toehoorder bij de algemene ledenvergaderingen (ALV) van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

In verband met de verduurzaming van de woningen in de Landenbuurt is een projectgroep/klankbordgroep opgericht. Bewoners die hierin deelnemen denken met ons mee over de verduurzaming, met name wat het betekent voor bewoners.

In 2019 heeft onze huurdersorganisatie In De Goede Woning (HVIDGW) zes keer overleg gevoerd met de bestuurder. Daarnaast heeft ze een actieve bijdrage geleverd in de overleggen met de gemeente en andere corporaties in Zoetermeer. Eind 2019 is een opdracht verstrekt aan De Nieuwe Wind. Zij gaan HVIDGW helpen met de volgende punten:

- Benoemen en vaststellen wat de doelen zijn van De Goede Woning en HVIDGW ten aanzien van een goed functionerende huurdersvertegenwoordiging;
- Opstellen van een plan voor de transitie van de huurdersorganisatie. Hierbij gaat het om zowel de afstemming tussen ons en de huurders. Een onderdeel hierbij is ook de beoordeling van de effectiviteit van de instrumenten/middelen en de huidige organisatie evenals voorstellen voor verbetering en/of aanpassing;
- Benoemen van te maken afspraken en te bereiken mijlpalen inclusief tijdschema.

Op dit moment hebben we acht actieve bewonerscommissies. Minimaal twee keer per jaar voeren we overleg met ze over zaken die te maken hebben met het complex en/of de buurt. Eind 2019 zijn we samen met HVIDGW een pilot gestart om in een zeer vroege fase actief informatie vanuit de bewonerscommissies op te halen met betrekking tot de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit loopt door in het eerste kwartaal van 2020.

3.2. Maatschappelijke belanghouders

In 2019 hebben we met verschillende maatschappelijke belanghouders samengewerkt. Hieronder een beknopt overzicht van deze belanghouders.

De gemeente Zoetermeer

Met de gemeente hebben we in 2019 diverse malen gesproken over ons bod 2020 en de prestatieafspraken 2020. We hebben intensief samengewerkt met de gemeente in samenwerking met de andere corporaties in Zoetermeer en de huurdersverenigingen, in het proces van opstellen van prestatieafspraken 2020, inclusief meerjarige prestatieafspraken. In themabijeenkomsten hebben we gezamenlijk de prestatieafspraken opgesteld. Voor wat betreft nieuwbouwlocaties in Zoetermeer blijft het moeizaam om nieuwbouwlocaties te verkrijgen. Zelfs bij de locaties waarmee we met de gemeente al in ontwikkeling zijn, is het geen zekerheid. Dit is gebleken bij het project Cadenza II, waar de gemeente heeft besloten om niet verder te gaan.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp

Naar aanleiding van de strategische herpositionering heeft zich een kans voorgedaan voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De eerste gesprekken zijn in 2019 zijn opgestart. We zijn betrokken bij het opstellen van de Woonvisie. In 2020 zullen we dit verder oppakken.

Zorg- en welzijnsinstellingen in Zoetermeer

In samenwerking tussen de gemeente Zoetermeer en de drie corporaties in Zoetermeer is een convenant voor het begeleid wonen opgesteld. Doel is om mensen die intramuraal wonen de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, deze kans te bieden. Daarbij is in eerste instantie nog passende zorg en begeleiding noodzakelijk. Een nader af te spreken aantal woningen willen wij als corporatie aan deze doelgroep verhuren, in nauwe afstemming met de zorgleverancier. Het convenant

is in 2019 ondertekend door zorgpartijen, gemeente en de drie corporaties. Afspraak voor 2020 is om verdeeld over de drie corporaties in Zoetermeer 65 woningen te gaan bemiddelen.

Daarnaast is er met Impegno een soortgelijke constructie voor de begeleiding van jongeren, die hun eerste stap zetten in het zelfstandig wonen, zoals beschreven in paragraaf 2.1.6.

Corporaties in Zoetermeer en de regio

In het kader van de prestatieafspraken is intensief samengewerkt met de Zoetermeerse corporaties, Vestia en Vidomes. Daarnaast gebruiken we de expertise en ervaringen van deze en andere corporaties om ideeën op te doen en te voorkomen dat we het zogenoemde wiel opnieuw uitvinden. We kijken waar we met elkaar op kunnen trekken en medewerkers kunnen delen.

3.3 Externe belanghouders

Aw/WSW

Onze externe toezichthouders beoordelen ons financieel op basis van 4 ratio's: de solvabiliteit, de Interest Coverage Ratio, de Loan To Value en de Dekkingsratio. Hierbij wordt gekeken naar de ratio's voor de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB. Wij hanteren geen extra buffers bovenop de gestelde normen voor deze ratio's.

We zien in de praktijk dat AW en WSW hun toezichthoudende rol steeds meer op elkaar afstemmen om onnodige regeldruk voor corporaties te voorkomen.

Op 13 mei 2019 heeft de Aw de governance-inspectie uitgevoerd. Ze hebben gesproken met de directeur-bestuurder, de business controller en de leden van de RvC.

Ons voormalige kantoorpand aan de Storkstraat is in 2019 verkocht. Achteraf hebben wij goedkeuring gevraagd aan de Aw en de gevraagde documenten aangeleverd. Op 7 februari 2020 heeft de Aw goedkeuring verleend voor de verkoop.

4. Bestuursverklaringen

4.1. Toezichtbrief

In 2019 hebben wij twee toezichtbrieven ontvangen van de Aw. Als eerste de beoordelingsbrief 2019 en als tweede de oordeelsbrief rechtmatigheid 2018. In de beoordelingsbrief 2019 zijn toezichtafspraken met ons gemaakt, in het kader van integriteit en interne controle. Deze toezichtafspraken hebben wij in 2019 afgerond en zijn door de Aw akkoord bevonden. In de oordeelsbrief rechtmatigheid 2018 is gevraagd waarom wij in 2018 geen getekende prestatieafspraken hadden. De Aw is akkoord gegaan met onze verklaring, waarmee de geplande interventie is komen te vervallen. Op basis van de risicoselectie en hieruit volgende risicogerichte benadering van woningcorporaties ziet de Aw voornamelijk geen aanleiding om De Goede Woning integraal te onderzoeken.

4.2. Investeringsbesluiten

In 2019 zijn diverse investeringsbesluiten na goedkeuring in het MT door directeur-bestuurder, ter vaststelling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het betreft de volgende investeringsbesluiten: Stadskwartier, Landenbuurt, Reigersblauw en Zonnepanelen.

4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart, voor zover zij daar kennis van heeft, dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeente Zoetermeer in het bijzonder.

De directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft de jaarstukken 2019 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2019, op 26 mei 2020 vastgesteld.

Mariëtte Heemskerk
directeur-bestuurder

4.4. Verklaring van de raad van commissarissen

De verklaring van de raad van commissarissen is opgenomen in hoofdstuk 5 Verslag van de Raad van Commissarissen.

5. Verslag van de Raad van Commissarissen

5.1. Focus in 2019

De Raad van Commissarissen (verder: RvC) van De Goede Woning (verder: DGW) heeft in het verslagjaar, naast de verrichting van zijn reguliere werkzaamheden, in het bijzonder aandacht besteed aan de volgende zaken:

- de strategische positie van DGW;
- de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en de energietransitie en de betekenis hiervan voor het beleid van DGW;
- het strategisch communicatieplan;
- de portefeuillestrategie

Ook was in 2019 de verdere ontwikkeling en professionalisering van de interne organisatie een telkens terugkerend gespreksonderwerp. In de volgende vier paragrafen worden deze onderwerpen verder uitgewerkt. In de daarop volgende paragrafen worden de andere gespreksonderwerpen besproken en tot slot wordt ingegaan op de RvC zelf.

5.2. Strategische positionering

DGW heeft de ambitie haar woningbezit uit te breiden tot 7.200 woningen. Daartoe moeten ca. 1.500 woningen (deels ter compensatie van sloop) gebouwd worden. DGW richt zich daarbij vanaf haar oprichting primair op het werkgebied Zoetermeer. De behoefte aan sociale huurwoningen in Zoetermeer is dusdanig groot dat DGW haar ambitie hier zou moeten kunnen verwezenlijken.

De realiteit is echter dat in de gemeente Zoetermeer onvoldoende bouwlocaties bekend c.q. benoemd zijn voor sociale huurwoningen om de in de prestatieafspraken vastgelegde aantallen sociale nieuwbouw te realiseren (deze aantallen zijn al lager dan de ambitie van DGW). Hier komt bij dat de gemeente ervoor kiest dat sociale woningbouw ook door commerciële partijen kan worden ontwikkeld. De woningcorporaties zijn geen natuurlijke preferente partij meer voor de gemeente om sociale woningbouw te realiseren.

Begin mei werd vanuit woningcorporatie Rondon Wonen (actief in de gemeente Pijnacker-Nootdorp) het verzoek ontvangen mee te denken over de realisatie van sociale woningen in deze gemeente. Deze vraag leidde, in combinatie met het niet kunnen realiseren van de gewenste ambitie binnen Zoetermeer, tot een interne strategische discussie over een eventuele herpositionering van DGW. Deze discussie stond in de tweede helft van 2019 centraal op de agenda van het overleg tussen de bestuurder en de RvC. Daarbij heeft de bestuurder zich laten adviseren door een extern bureau, dat zowel de bedrijfseconomische als de volkshuisvestelijke afwegingen in beeld heeft gebracht. Daarnaast heeft de RvC zich ook extern georiënteerd door een gesprek te voeren hierover met hoogleraar Peter Boelhouwer. Op basis van een afrondende notitie van de bestuurder en discussie hierover met de RvC en de bestuurder, is in december 2019 gezamenlijk en unaniem vastgesteld dat wanneer het realiseren van de ambitie van DGW voor nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Zoetermeer niet mogelijk is, het voor DGW zowel vanuit bedrijfseconomische als volkshuisvestelijke overwegingen van belang is dat ook buiten Zoetermeer in de aangrenzende gemeenten sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Daarbij heeft de RvC met de bestuurder duidelijke afspraken gemaakt over de gebieden waarin gebouwd kan worden, mede in relatie tot de vraag of DGW de te bouwen woningen wel of niet in eigen beheer zal nemen. De RvC hecht eraan dat DGW in de eerste plaats een Zoetermeerse corporatie is en daarom zijn afspraken gemaakt over wijze van verdeling van bouwen binnen en buiten Zoetermeer. De RvC blijft de ontwikkelingen ook in 2020 op de voet volgen.

5.3. Energiebeleid / toekomstige investeringen

DGW heeft een ambitieus energiebeleid, dat meer dan voldoet aan de wettelijke kaders. De vraag is echter of dit beleid bij ongewijzigde voortzetting ervan, in de toekomst nog financieel haalbaar is. DGW werkt aan het duurzaam maken van haar bezit, maar dient daarbij de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen. Deze is bepalend voor het tempo waarin de ambities kunnen worden gerealiseerd. Het energiebeleid is in 2019 uitgebreid in de RvC besproken. Er heeft herijking van het

beleid plaatsgevonden. De verduurzaming van het bestaande bezit zal over een langere periode worden gespreid, hetgeen uiteraard van invloed is op toekomstige investeringen. Indien nodig zal ook in de komende jaren bijstelling plaatsvinden.

5.4. Strategisch communicatieplan 2019-2021

De RvC heeft in zijn eerste bijeenkomst in 2019 het Ondernemingsplan 2019-2021 vastgesteld. In 2019 is het Strategisch communicatieplan 2019-2021 geformuleerd, dat vormgeeft aan de wijze waarop DGW haar huurders, collega-organisaties, belanghouders en de partners waarmee zij samenwerkt, over het ondernemingsplan zal informeren. Daarbij zal voor de huurders het klantportaal een belangrijke rol vervullen. De RvC heeft zich uitgebreid laten informeren over het plan en er met de bestuurder over van gedachten gewisseld.

5.5. Portefeuillestrategie

De RvC heeft in december 2019 de actualisatie van de portefeuillestrategie goedgekeurd. De hoofddoelstelling van de portefeuillestrategie, het uitbreiden van de betaalbare voorraad, is overeind gebleven. In de geactualiseerde versie is een sterkere nadruk komen te liggen op bevordering van de doorstroming. Het aantal niet-DAEB-woningen dat DGW wil realiseren, is verhoogd van 100 naar 250.

5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)

De bestuurder heeft de RvC in 2019 geïnformeerd over de prestatieafspraken over 2020. Speerpunten zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming. Ook het thema leefbaarheid speelt weer een prominente rol. DGW richt zich daarnaast op het sociaal domein en op duurzaamheid.

Invulling niet-DAEB-segment

In het kader van de realisatie van niet-DAEB-woningen heeft de RvC akkoord gegeven voor het bouwen van 100 niet-DAEB-woningen in Palenstein en Meerzicht en het omzetten van ongeveer 100 woningen van DAEB naar niet-DAEB in Buytenwegh. De hiermee gemoeide officiële (investerings)besluiten zullen in 2020 op de agenda van de RvC staan.

NOM-woningen Palenstein

In 2019 heeft een aantal bewoners van de 'NOM-woningen' in Palenstein geklaagd over een te hoog CO₂-gehalte in de woning. Dit heeft veel aandacht gekregen in zowel de plaatselijke als landelijke media. De RvC heeft geconstateerd dat de bestuurder hier zowel naar de bewoners als naar de media adequaat op heeft gereageerd. Duidelijk is geworden dat nul op de meter lang niet altijd 'nul' blijkt te zijn doordat bewoners hun gedrag niet aanpassen op de energiezuinige woning. Een goede voorlichting en bewonersparticipatie zijn cruciaal voor het behalen van de beoogde resultaten.

De Elementen

Net als in 2018, is in 2019 veel aandacht van de RvC gegaan naar de problematiek rond De Elementen. Naar aanleiding van geconstateerde gebreken in het complex De Elementen, is de aannemer aansprakelijk gesteld. Deze is in het najaar van 2019 met een plan gekomen op de gebreken zelf te verhelpen. De bestuurder rapporteert periodiek over De Elementen; op die manier is het voor de RvC mogelijk de ontwikkelingen goed te monitoren.

Huurbeleid

Het huurbeleid van DGW is erop gericht de huur betaalbaar te houden voor hen die op corporaties aangewezen zijn. Bij aanpassingen van de huur wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en het effect van de huurtoeslag.

Klachten

De RvC hecht aan een goede dienstverlening, waaronder de adequate afhandeling van klachten van huurders. Ook in 2019 heeft de RvC zich via de kwartaalrapportages van de bestuurder laten informeren over de klachten van huurders en de afhandeling ervan. De RvC heeft geconstateerd dat de processen hieromtrent het afgelopen jaar verder zijn verbeterd.

5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)

Jaarplan 2020

In december 2019 keurde de RvC het Jaarplan 2020, dat onderdeel vormt van de begroting voor 2020, goed. De doelen zijn gekoppeld aan de strategische speerpunten die voortkomen uit het begin 2019 vastgestelde Ondernemingsplan 2019-2021. De meeste doelstellingen in het jaarplan zijn gekoppeld aan het strategisch doel Kwaliteit van Service.

Jaarstukken 2018

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2018 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de manager Financiën & ICT, de business controller en de externe accountant. De Auditcommissie heeft de RvC in mei 2019 geadviseerd de jaarrekening vast te stellen en de voorstellen tot resultaatbestemming goed te keuren.

De RvC heeft de jaarstukken overeenkomstig het advies van de Auditcommissie in mei 2019 in het bijzijn van de accountant met de bestuurder behandeld. Hierna heeft de RvC de jaarstukken vastgesteld, het voorstel tot resultaatbestemming goedgekeurd en is decharge verleend aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid.

De Auditcommissie en de RvC hebben in september 2019 de aandachtspunten naar aanleiding van de uitgevoerde controle over het boekjaar 2019 in aanwezigheid van de accountant besproken en geconstateerd dat zowel de organisatie als de accountant positief zijn over het doorlopen proces. De RvC heeft voor het boekjaar 2020 de opdracht tot controle van de jaarstukken wederom verleend aan Deloitte Accountants. Het door Deloitte opgestelde auditplan 2020 is besproken; de RvC kan zich in de inhoud van het plan vinden.

Interimcontrole en managementletter

In november van het verslagjaar heeft de Auditcommissie in de RvC-vergadering een terugkoppeling gegeven van het gesprek met de accountants inzake de managementletter en de interim-controle. Over de actiepunten zijn afspraken gemaakt met de accountant en de bestuurder. Tevens zijn hierbij de aandachtspunten met betrekking tot de 'OOB-status' aan de orde gekomen. Met ingang van 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als een Organisatie van Openbaar Belang ('OOB') aangemerkt. Woningcorporaties krijgen te maken met een aantal aanvullende regels voor de jaarrekeningcontrole in dit kader. De invoering van de OOB-status voor woningcorporaties is een aanbeveling van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. DGW krijgt in dit kader te maken met een aantal verstrekkende regels voor de jaarrekeningcontrole en de samenwerking met de accountantsorganisatie. Deze zijn met name gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant, de kwaliteit van de controle en het verzwaarde toezicht op accountantsorganisaties. De nieuwe regels hebben ook (beperkt) invloed op de governance van DGW. De RvC heeft er alle vertrouwen in dat DGW aan alle nieuwe vereisten kan voldoen.

Begrotingsdocumenten 2020 e.v.

In december 2019 keurde de RvC de begrotingsdocumenten voor 2020 e.v. goed. Deze omvatten het jaarplan en begroting 2020 en de meerjarenprognose tot en met 2029.

Investeringsbesluiten

In 2019 heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd:

- Stadskwartier Palenstein (sloop; realisatie van 104 woningen);
- Meerzicht Landenbuurt (naar nul-op-de-meter brengen van 214 woningen);
- Reigersblauw (realisatie 15 woningen);
- Zonnepanelen (plaatsing zonnepanelen op 1.073 woningen)

De RvC heeft er kennis van genomen dat het voormalige kantoorpand van DGW, Storkstraat 6 te Zoetermeer, in juni 2019 is verkocht.

Risicobeheersing

De RvC heeft ook in 2019 aandacht besteed aan de operationele, strategische en frauderisico's. De business controller onderwerpt, conform de vereisten in de Woningwet, alle verstrekkende besluiten in

een afzonderlijk bij de stukken gevoegde notitie aan een eigen, onafhankelijke beoordeling. Verstrekking van elk geval besluiten waarmee een bedrag vanaf € 3 miljoen gemoeid is. Aandachtspunt van de RvC naar aanleiding van deze bespreking is dat extra aandacht moet worden besteed aan exit strategieën in contracten. De organisatie pakt dit op. In 2019 is ook het interne controleplan van de business controller met de RvC besproken. De RvC kan zich vinden in de voor 2020 geplande werkzaamheden.

5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol)

De RvC hecht eraan dat zowel de bestuurder als de RvC contacten onderhoudt met de stakeholders van DGW. De RvC wordt uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met de stakeholders. In dit kader zijn in 2019 RvC-leden aanwezig geweest bij een aantal bijeenkomsten met belanghouders, waaronder het DGW Kenniscafé en ijkmomenten binnen projecten.

Overleg met huurders

In 2019 sprak de RvC met bestuursleden van IDGW (In De Goede Woning), de huurdersvereniging van DGW. Gesproken is onder meer over de verdere ontwikkeling en rol van de huurdersvereniging, en de betrokkenheid van de vereniging bij de werving van nieuwe RvC-leden. Ook de communicatie tussen IDGW en de bewonerscommissies, het klachtenbeleid en de lokale prestatieafspraken kwamen aan de orde. De RvC voelt zich betrokken bij de belangen van de huurders, acht een goede relatie met IDGW van buitengewoon groot belang en vindt het essentieel dat IDGW een stevige en sterke vereniging is die zich blijft professionaliseren.

Medezeggenschap

Medezeggenschap binnen de organisatie is van groot belang. De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond de OR. In 2019 heeft de RvC overleg gehad met de OR (buiten aanwezigheid van de bestuurder). Daarbij werd teruggeblikt op het samenspel tussen de bestuurder en de OR, onder meer in relatie tot advies- en instemmingsaanvragen. Ook de cultuurverandering binnen de organisatie werd besproken.

Gesprekken Businesscontroller en Manager Financiën & ICT

De RvC heeft zowel een gesprek met de Businesscontroller als de *Manager Financiën & ICT* gevoerd (buiten aanwezigheid van de bestuurder).

De Businesscontroller toetst ieder investeringsvoorstel aan de toepasselijke kaders en de governance. Ook voert zij regelmatig audits uit. De RvC ziet de toegevoegde waarde van deze toetsingen en de rapportage hierover

5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance)

Integriteit en onafhankelijkheid

DGW beschikt over de volgende integriteitsregelingen:

- klokkenluidersregeling;
- protocol ongewenste intimiteiten;
- protocol internet en e-mail;
- regeling relatiegeschenken.

Het toezien op een integer functionerende organisatie is belangrijk. In 2019 waren er geen meldingen naar aanleiding van een overtreding van de integriteitscode door medewerkers. In het kader van de controle door de accountant zijn geen onregelmatigheden gebleken.

Aanstelling bestuurssecretaris

In september 2019 heeft de bestuurder met goedkeuring van de RvC, een bestuurssecretaris benoemd. Deze functionaris verleent bestuurlijke ondersteuning aan zowel het bestuur als de RvC en bewaakt verder onder meer de governance, draagt zorg voor actualisering ervan, is betrokken bij de beleidscyclus en is adviseur voor de diverse gremia binnen de organisatie.

Governancecode Woningcorporaties

Op regelmatige basis actualiseert DGW haar governance documenten. In 2019 is een aantal reglementen in lijn gebracht met de actualiteit. Wijzigingen betroffen onder meer de aanstelling van een bestuurssecretaris, het in de diverse reglementen opnemen van de in 2018 ingestelde Investeringscommissie en wijzigingen in de samenstelling van de RvC.

5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)

Invulling bestuur en benoemingstermijn

Het bestuur van DGW bestaat uit één statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk (benoemd in januari 2018 voor vier jaar). Zij heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Jaarlijkse beoordeling

Met de bestuurder is de volgende beoordelingscyclus afgesproken:

- maart: doelstellingengesprek (voortuitkijkend)
- september: voortgangsgesprek
- maart: beoordelingsgesprek (terugkijkend)

Voorts is afgesproken dat na elke RvC-vergadering een informele evaluatie plaatsvindt tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder.

Beloningskader

De bezoldiging van de bestuurder is door de RvC vastgesteld conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde 'staffel').

Beloning bestuurder

De remuneratie voor de bestuurder was in 2019 als volgt:

- bruto jaarvergoeding € 134.525,-;
- variabele beloning € 0,-;
- pensioenbijdrage werkgever en VPL € 21.068,-;
- bedrijfsauto (fiscale bijtelling): € 0,-;
- vergoeding ziektekostenverzekering € 0,-;
- netto onkostenvergoeding € 0,-;
- bijdrage WIA-excedent/plus: Excedent: € 353,- bijdrage werkgever; Plus: € 51,- bijdrage werkgever;
- de pensioenbijdrage is exclusief Flow-premie (2019: € 101,- bijdrage werkgever).

De beloning is lager dan de maximale beloning conform de WNT. Met de bestuurder is overeengekomen dat de honorering op basis van het functioneren in een aantal stappen kan groeien binnen de wettelijke kaders van de WNT. Jaarlijks toetsen de RvC én de externe accountant of de honorering nog past binnen de uitgangspunten van de WNT.

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder heeft de volgende nevenfunctie:

- Lid Raad van Bestuur Sustay (onbezoldigd)

Deze nevenfunctie conflicteert niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

Geen andere topfunctionaris

Binnen DGW is in 2019 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

PE-punten

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2019 125 PE-punten.

5.11 Over de RvC

Samenstelling

De leden van de RvC worden benoemd door de RvC, waarbij twee leden worden voorgedragen (bindend advies) door de huurdersvereniging. Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en mogen maximaal één keer voor een periode van vier jaar worden herbenoemd.

De leden van de RvC moeten voldoen aan een profielschets. Daarin zijn algemene, maar ook meer specifieke competenties, kennis, ervaring en vaardigheden omschreven. De leden van de RvC zijn onafhankelijk en hebben geen belangen die tegenstrijdig (kunnen) zijn met DGW. De RvC heeft vastgesteld dat elk der leden van de RvC onafhankelijk toezicht kan houden.

In 2019 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang.

Per 1 juli 2019 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van Marie-Christine Schoordijk als een van de zogenoemde huurderscommissarissen. De RvC en de huurdersvereniging danken mevrouw Schoordijk voor haar inzet en voor de prettige samenwerking.

Per 1 juli 2019 heeft de RvC Anne Koning op voordracht van de huurdersvereniging benoemd als lid van de RvC, op basis van een openbare werving- en selectieprocedure. Kort daarna werd mevrouw Koning, ook voor haar onverwacht, benoemd tot lid van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Daar deze functie niet verenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC van DGW was zij genoodzaakt zich terug te trekken als lid van de RvC.

Inmiddels heeft de RvC op voordracht van de huurdersvereniging Cynthia Sewbalak per 5 maart 2020 tot lid van de RvC benoemd, op basis van een openbare werving- en selectieprocedure.

Aangezien de tweede en daarmee laatste termijn van John van de Meulen per 1 april 2020 tot een einde komt, is ook de werving van zijn opvolger ter hand genomen. Inmiddels heeft de RvC Harrie Bosch per 1 april 2020 benoemd tot voorzitter van de RvC, eveneens, op basis van een openbare werving- en selectieprocedure.

De RvC bestond in 2019 uit de volgende leden:

Naam	Functie	Huurders- commissaris?	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PE-punten	Bezoldiging in verslagjaar
John van der Meulen; 1952	Voorzitter	Nee	In april 2012 benoemd in eerste termijn, per 1 april 2016 benoemd in tweede termijn tot 1 april 2020	Remuneratie-commissie	Partner bij Lichthuys; a.i. bestuurder bij het Grotius College Delft	-Voorzitter Stichting Telecom- en Internetgebruikers NL -Lid Raad van Toezicht Stichting Veiligheid.nl -Voorzitter Stichting Goud van Oud Rotterdam -Voorzitter Raad van Toezicht Zorgcentra Meerlanden -Lid bestuur Steunstichting Arnhemse Gasthuizen	10	€ 18.700,--
Karel Schiffer; 1955	Vice-voorzitter	Nee	In oktober 2014 benoemd in eerste termijn, in oktober 2018 herbenoemd tot oktober 2022	Remuneratie-commissie (voorzitter)	Adviseur, toezicht-houder en bestuurder	-Voorzitter Raad van Commissarissen Financieel Visie B.V. -Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Opmaat- -Lid van het bestuur Stichting Atlantic & Pacific Exchange Programme (APEP) -Lid van de Raad van Commissarissen Maro Investment B.V.	5	€ 12.500,--
Karel Sant, 1952	Lid	Ja	In januari 2019 benoemd in eerste termijn, in oktober 2022 herbenoembaar in tweede termijn tot januari 2026	Investerings-commissie (voorzitter)	Eigenaar-bestuurder van Concire & Partners	-Lid Raad van Toezicht Stichting Wijdezorg, tevens lid Auditcommissie -Lid en moderator initiatiefgroep Wijken Innovatie Zorg TOPDelft -Mede)bestuurder the World is Our Home -(Mede)initiator van The Next Web, houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra -Eigenaar-bestuurder Ka-Sa Holding B.V. en Ka-Sa B.V. -Lid Lighthouse Haaglanden	12	€ 12.500,--
Marie-Christine Schoordijk, 1968	Lid	Ja	In april 2012 benoemd in eerste termijn. In juli 2015 benoemd in tweede termijn, tot juli 2019	Auditcommissie en Investerings-commissie	Concernse cretaris bij GVB Amsterdam	-Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Woonwaard Noord-Kennemerland -Lid Raad van Commissarissen Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (per 1 juni 2019) -Bestuurslid Hart voor het Vondelpark	7 (tot 1 juli)	€ 6.250,--
Johan Schudde, 1974	Lid	Nee	In maart 2018 benoemd in eerste termijn, in maart 2022 herbenoembaar in tweede termijn tot maart 2026	Auditcommissie (voorzitter)	Directeur Finance Staedion Den Haag	-Lid Raad van Commissarissen en voorzitter Auditcommissie Woonpartners Midden-Holland -Lid Financiële Commissie Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) -Lid NBA Stuurgroep Woningcorporaties	30	€ 12.500,--

De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen andere vaste vergoedingen (reis- en onkosten). Bij wijze van Bedragen exclusief btw waar btw van toepassing is. Aan Anne Koning zijn geen bedragen uitbetaald.

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de uitgangspunten van de beroepsregel van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) waarin de maximale bezoldiging ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT 2 (Wet Normering Topinkomens 2) is toegestaan.

Over 2019 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 18.700,-- en voor de leden € 12.500,-- op jaarbasis. Dat is overeenkomstig de maximale vergoeding van de VTW-beroepsregel.

5.12. Over besturen en toezichthouden

Taken en verantwoordelijkheden

De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het beleid en het functioneren van DGW. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen DGW. In de rol van werkgever van het bestuur is de RvC tevens verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast heeft de RvC als taak het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren. Ook komt de RvC een taak als 'ambassadeur' toe.

De RvC benoemt de accountant en is opdrachtgever voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die DGW periodiek laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de taken en bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven.

Werkwijze

Uitgangspunt voor de werkwijze van de RvC zijn de taken en bevoegdheden van de RvC overeenkomstig de statuten van DGW en de wettelijke bepalingen hieromtrent.

De RvC heeft een Auditcommissie, een Remuneratiecommissie en een Investeringscommissie ingesteld.

Deze commissies hebben als taak de besluitvorming over de onderwerpen die binnen het taakgebied van de commissie vallen, voor te bereiden. Daarbij hebben zij een voorbereidende rol op de besluitvorming van de RvC. De taken en werkwijze van deze commissies zijn vastgelegd in een Reglement per commissie.

Aantal vergaderingen

In 2019 heeft de RvC 7 reguliere vergaderingen met de bestuurder gehouden. Voorafgaande aan de reguliere vergadering kwam de RvC telkens bijeen in een vooroverleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Ook is er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant, de business controller en de manager FA & ICT.

Werkbezoek

De RvC heeft een werkbezoek gebracht aan de projecten 120 NOM woningen in de wijk Palenstein en nieuwbouwproject Zalkerbos in de wijk Meerzicht.

Auditcommissie

In de Auditcommissie hadden in 2019 Johan Schudde (voorzitter) en Karel Sant (tot 1 juli: Marie-Christine Schoordijk) zitting vanuit de RvC. In 2019 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren de kwartaalrapportages, managementletter, het accountantsverslag, ICT, de jaarstukken over 2018 en de begrotingsdocumenten van DGW. De accountant woonde de besprekingen van de Auditcommissie bij en lichtte het accountantsrapport 2018 en de managementletter 2019 toe.

Remuneratiecommissie

Karel Schiffer (voorzitter) en John van der Meulen vormen de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie heeft in het kader van de met de bestuurder afgesproken beoordelingscyclus in maart 2019 een beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. In het verlengde hiervan zijn in dit gesprek ook de prestatieafspraken met de bestuurder voor 2019 vastgelegd. Voorts heeft de Remuneratiecommissie in dit kader in september 2019 een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder.

De Remuneratiecommissie was in 2019 verantwoordelijk voor de werving en selectie van de vacatures in de RvC. Dit heeft plaatsgevonden met ondersteuning van een extern bureau en heeft inmiddels geleid tot de benoeming van een nieuwe voorzitter (per 1 april 2020) en een nieuw lid van de RvC (per 5 maart 2020). Zowel de Ondernemingsraad als de huurdersvereniging zijn bij de werving en selectie betrokken geweest. Beide benoemingen hebben de goedkeuring gekregen van de AW.

Investeringscommissie

Sinds 2019 heeft DGW een investeringscommissie. Primair richt de investeringscommissie zich op het beoordelen en adviseren van (vastgoed)investeringen, de integrale afweging tussen klant-, vastgoed- en marktwaarde die daaraan ten grondslag ligt en de beleidskaders hiervoor. Karel Sant en Karel Schiffer (tot 1 juli Marie-Christine Schoordijk) bemensen deze commissie. De commissie is in 2019 twee keer bijeengewees en besprak onder meer de voorgenomen investeringen in de Landenbuurt.

Oprichtingsvereniging extern accountant

Deloitte was ook in 2019 de door de RvC benoemde accountant van DGW.

DGW valt vanaf 2020 onder de regeling van openbaar belang. Als een organisatie wordt aangemerkt als organisatie van openbaar belang (OOB) zijn strengere eisen van toepassing op de accountantscontrole. De RvC heeft vastgesteld dat DGW zich voorbereidt op de OOB-status; de (mogelijke) gevolgen ervan zijn tijdens de vergaderingen met de bestuurder besproken.

Permanente educatie

De RvC heeft een opleidingsbeleid vastgesteld waarin de vereisten en de mogelijke financiële ondersteuning voor de leden is vastgelegd. In 2019 hebben de leden van de RvC in totaal € 495,-- besteed aan opleidingen, trainingen en het volgen van seminars. Het betrof onder andere diverse masterclasses en een kennissessie.

Zelfevaluatie

In februari 2020 vond zoals jaarlijks gebruikelijk de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats waarbij werd gereflecteerd op het eigen functioneren en de samenwerking met de bestuurder in het verslagjaar. De evaluatie vond dit jaar plaats onder begeleiding van een externe, onafhankelijke deskundige en deels in het bijzijn van de bestuurder. Tijdens de evaluatie werd stilgestaan bij het samenspel tussen de bestuurder en de RvC en de werkwijze van de RvC en zijn commissies. De leden van de RvC zijn over het algemeen tevreden over het functioneren van de RvC als geheel. De RvC vindt het van groot belang feeling te houden met de organisatie en de gevoeligheden en onderstromen ervan te onderkennen. Op jaarlijkse basis wil de RvC prioriteiten stellen en inhoudelijke speerpunten in kaart brengen. De RvC staat voor een open, kritische en constructieve dialoog met de bestuurder en acteert vanuit een proactieve houding.

Lidmaatschappen

De commissarissen zijn allen lid van VTW, de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties en waren vanuit hun lidmaatschap verplicht in 2019 vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen. Alle leden van de RvC hebben aan die eis voldaan.

5.13. Vooruitblik

Veel aandacht zal ook in 2020 uitgaan naar de verdere organisatie-ontwikkeling van DGW onder leiding van de bestuurder. Ook zullen de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming en de energietransitie in relatie tot de ambities van DGW in dit kader voortdurend de aandacht van de RvC hebben. Er staan DGW de komende jaren grote uitdagingen te wachten. De RvC zal de bestuurder daarbij daar waar nodig en wenselijk met raad en daad bijstaan. Binnen de RvC zelf zullen twee nieuwe leden aantreden.

De RvC zal ook in 2020 proactief investeren in de contacten met huurders en andere stakeholders. Op die manier krijgt en houdt de RvC een goed beeld van wat er bij de belanghouders leeft.

5.14. Slotwoord

De RvC bedankt de bestuurder en alle medewerkers van DGW van harte voor hun inzet in 2019. Dankzij hun toewijding zijn er flinke stappen gezet en heeft DGW bijgedragen aan het woongenot van haar huurders.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Johan Schudde

Cynthia Sewbalak

6. Financiën en verbindingen

6.1. Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. Onze solvabiliteit en financiële continuïteit is eind 2019 goed. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Een belangrijk element hierin is afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden.

In 2019 zijn de volgende oordeelbrieven van de Aw ontvangen:

- Beoordelingsbrief 2019
 - Conclusie geen verhoogd risico en geen interventies;
 - De uitgevoerde toezichtafspraken over Integriteit en Interne controles zijn in januari 2020 akkoord bevonden door de Aw;
 - Financiële continuïteit en bescherming maatschappelijk laag risico profiel en een gezonde financiële uitgangspositie;
 - Governance voldoet aan de criteria voor “good governance”;
 - Sturing en beheersing organisatie aandacht wordt gevraagd voor fluctuaties begroting en afwijking tussen realisatie en begroting.
- Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018
 - Staatssteun, Passend toewijzen, Huursombenadering, WNT en overcompensatie voldaan aan wet- en regelgeving;
 - Naleving wettelijke bepalingen betreffende leefbaarheidsactiviteiten in de niet ondertekende prestatieafspraken 2018 door de gemeente Zoetermeer is in januari 2020 afgestemd met de Aw en daarmee afgerond.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2018 voor de jaren 2019 t/m 2021 een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Het risicoprofiel is vastgesteld op “Laag”.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de beleidswaarde

In de jaarrekening wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Beleidswaarde.

Deze waarderingsgrondslagen lichten wij hierna toe en wij geven een beschouwing van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde in verhuurde staat

Wij hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van ons onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van ons bezit.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt is er een toenemende vraag waar het aanbod bij achterblijft.

De totale waarde van ons bezit in exploitatie is met € 16 miljoen gedaald naar een waarde van € 850 miljoen. Exclusief mutaties door sloop, verkoop en/of verbeteringen in ons bezit is de daling als gevolg van marktontwikkelingen circa € 5 miljoen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- | | | |
|---|-------------------|-----|
| • Aanpassing parameters door validatie handboek | € 87 mln. daling | 10% |
| • Methodische wijzigingen handboek en software | € 26 mln. toename | 3% |
| • Wijziging huren, woz- en leegwaarde, mutatiegraad | € 25 mln. toename | 3% |
| • Aanpassing parameters door marktontwikkelingen | € 31 mln. toename | 4% |

Aanpassingen van de discontovoet hebben een relatief grote invloed op de waardeontwikkeling. Zo was er in 2018 sprake van een forse toename van € 90 mln. door aanpassing van de discontovoet.

In 2019 wordt deze als gevolg van validatie van het handboek weer volledig teruggenomen. De aanpassing van de discontovoet in 2019 geeft een mutatie positief van € 26 mln.

In het handboek is de systematiek van toerekening onderhoud in de scenario's uitponden en door exploiteren gewijzigd. De verouderingsopslag is komen te vervallen en voor de beide scenario's is het onderhoud afzonderlijk bepaald. Deze aanpassing leidt er toe dat voor de marktwaarde in verhuurde staat vaker het scenario uitponden als hogere waarde de uitkomst is ten opzichte van vorig jaar.

Per 31 december 2019 is in totaal € 501 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2018: € 520 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze mogelijkheden 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. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 526 mln. Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door het nieuwe waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

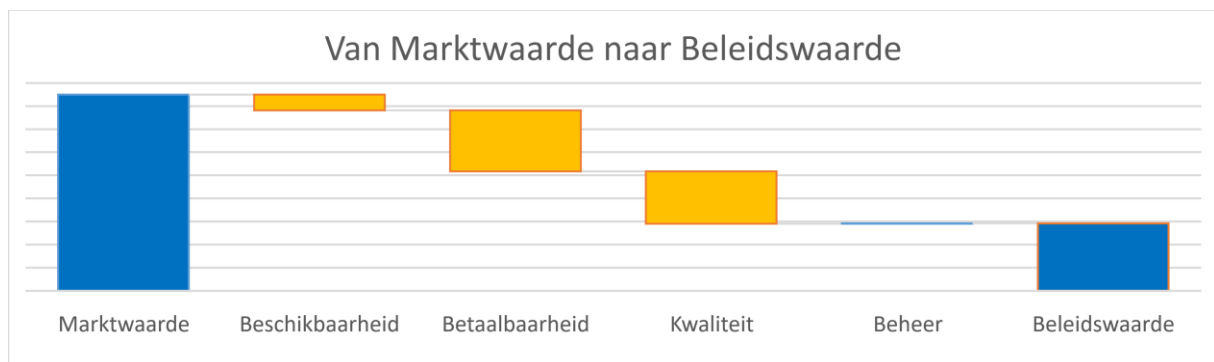
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: Voor de contracturen is bepaald dat deze niet boven de streefhuur mogen uitkomen. In de praktijk kan dit echter wel het geval zijn. Bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen is dat vaak het geval. Ook kunnen de contracturen in de praktijk boven de aftoppings- en liberalisatiegrens uitkomen, Boven de liberalisatiegrens is er geen verhuurderheffing verschuldigd. Hiermee wordt op dit moment geen rekening gehouden in het handboek.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin wij actief zijn. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

De beleidswaarde van ons vastgoed kent als startpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens vindt er een afslag plaats op 4 aspecten welke hieronder visueel zijn weergegeven.



Figuur 1: Van Marktwaarde in verhuurde staat naar Beleidswaarde

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

De totale afslag op de marktwaarde om tot de bedrijfswaarde te komen is € 558 (2018: € 387 mln.) voor DAEB en niet- DAEB samen. Hiervan is de afslag voor betaalbaarheid net als vorig jaar het grootst. Deze afslag is 47% (2018: 64%) van de totale afslag. De afslag voor onderhoud is mede als gevolg van aanpassing van de systematiek van toerekening van het onderhoud in het handboek aanzienlijk gestegen 40% (2018: 22%). De afslag voor beschikbaarheid en beheer is de resterende 12% en daarmee nagenoeg gelijk aan vorig jaar (2018: 14%).

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn belangrijke doelen in ons beleid en hiermee wordt inzichtelijk gemaakt welke financiële bijdrage wij aan deze doelen bereid zijn uit te geven. Het is ook niet verrassend dat de betaalbaarheid een zeer groot aandeel inneemt van de totale afslag. Wij vragen circa 26% minder huur dan op basis van de woningwaardering zou kunnen.

6.2. De financiële positie

Historie over de afgelopen vijf jaar

Hieronder volgt een categoriale samenvatting van de cijfers uit de jaarrekeningen van de afgelopen 5 jaar.

Tabel 6: Samenvatting cijfers uit jaarrekeningen 2015 tot en met 2019

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2019	2018	2017	2016	2015
Inkomsten	44	43	43	42	42
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkoop en leefbaarheid	6	7	7	6	6
Onderhoud	14	22	12	7	8
Belasting & verzekeringen	2	2	2	2	2
Heffingen overheid	5	5	5	4	4
Rentelasten	5	6	6	7	7
Totaal kosten	32	42	32	26	27
Operationeel resultaat voor VPB	12	1	11	16	15
Waardeveranderingen vastgoed	-27	161	-20	69	-20
VPB	-3	-8	-9	-5	-6
Resultaat na VPB	-18	154	-18	80	-11

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat een stabiel karakter heeft en alleen in 2018 afwijkt en aanzienlijk lager is dan de overige jaren. Dit wordt veroorzaakt door een piek in het planmatig onderhoud. Dit betreft een aantal grote complexen waar in 2018 planmatig onderhoud is uitgevoerd.

De waardeveranderingen vastgoed laten grote schommelingen zien over de jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door externe marktomstandigheden en aanpassingen in het handboek modelmatig waarderen.

De VPB bedragen betreffen hier de in die jaren verantwoorde VPB, inclusief de mutaties in de balastinglatenties verantwoord in de resultatenrekening (en dus niet de werkelijk te betalen/betaalde VPB). In de prognose die hierna volgt zijn dit wel de verwachte werkelijk te betalen bedragen.

Prognose voor de komende vijf jaar

De onderstaande cijfers, op basis van de meerjarenbegroting 2020-2029, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Tabel 7: Kasstromen 2020 tot en met 2024

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2020	2021	2022	2023	2024
Inkomsten	44	46	48	50	53
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	8	8	8	8	9
Onderhoud	13	13	22	21	16
Belastingen & verzekeringen	2	2	2	3	3
Heffingen overheid	6	6	6	6	6
Rentelasten	4	4	4	5	6
VPB	2	4	1	1	2
Totaal	35	37	43	44	42
Operationeel resultaat na VPB	9	9	5	6	11
(Des)investeringen					
Verkoop	2	2	4	2	1
Nieuwbouw	-32	-31	-17	-20	-26
Bestaand bezit	-26	-4	-28	-24	-16
Totaal	-56	-33	-41	-42	-41
Mutatie financiering/geldmiddelen	-47	-24	-36	-36	-30

De ratio's waarmee wij (en Aw / WSW) toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd, blijven in deze periode allen boven of onder de gestelde normen. Wel is duidelijk waarneembaar dat als gevolg van met name de extra investeringen in bestaand bezit (verduurzaming) de ratio's minder robuust worden.

Tabel 8: Ratio's 2020 tot en met 2024

Kengetallen DAEB en Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	1,4	3,3	4,2	2,5	2,4	3,0
LTV obv Beleidswaarde	75%	44	45	51	56	60
Solvabiliteit obv Beleidswaarde	20%	57	53	47	42	39
Dekkingsratio obv Marktwaarde	70%	24	26	29	31	33

Ons verkoopbeleid is in 2018 bijgesteld in het kader van het doel beschikbaarheid. Dit betekent dat wij nog maar zeer weinig woningen onttrekken aan de sociale voorraad door verkoop.

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 126 mln. uit te geven. Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 98 mln. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit gedurende bovenstaande prognoseperiode kunnen deels worden gefinancierd uit de operationele kasstromen en de verkopen. Aan het eind van de prognoseperiode (2024) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 163 mln. tot € 340 mln.

Mutaties in het vermogen

Waardering van ons vastgoed in de jaarrekening vindt plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde geeft inzicht in het bedrag dat een belegger bereid is te betalen voor overname van ons bezit, inclusief de lopende huurcontracten. In de toelichting op de jaarrekening wordt ook de beleidswaarde vermeld. Deze waarde geeft inzicht in de exploitatiekasstromen welke wij met ons bezit verwachten te genereren op basis van ons beleid.

Begin 2019 is ons vermogen € 702 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 12 mln. De vermogensmutaties zijn circa € 21 mln. negatief. De VPB last bedraagt totaal € 3 mln. waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 12 mln. negatief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen waarmee eind 2019 ons vermogen uitkomt op € 690 mln.

6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2020 t/m 2029

In deze begroting zijn een tweetal scenario's uitgewerkt, zoals hieronder weergegeven. Daarnaast is de impact van de coronacrisis opgenomen in deze paragraaf.

- 1 Een variant met een sterkere kostenstijging van onderhoud en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheidsmaatregelen (standaard is 0,5 % boven inflatie); in dit scenario gaan we uit van de eerste 5 jaar 2,5 % boven de langjarig inflatie = 4,5% totaal;
- 2 Een variant waarbij we naast de sterkere stijging van bouwkosten, geen extra vergoedingen kunnen/willen vragen voor de duurzaamheidsmaatregelen die we uitvoeren. Dit heeft een negatief effect op de inkomsten. Dit scenario is cumulatief ten opzichte van het eerste scenario.

Scenario 1

Het effect is dat aan onderhoud € 19 mln. meer moet worden uitgegeven. Voor investeringen heeft dit een effect van € 35 mln. hogere uitgaven. Doordat er dan meer geleend moet worden, stijgen ook de rentelasten met € 5 mln. De VPB last wordt lager met € 3 mln. Om dit alles te kunnen financieren is in totaal € 56 mln. extra aan leningen nodig.

Wanneer we dit verwerken in de ratio's, zien we dat de ICR wel lager uitkomt maar niet onder de norm van 1,4. De LTV gaat eerder over de norm van 75% heen namelijk in 2026 in plaats van in 2029.

Scenario 2

De inkomsten nemen hierdoor af met totaal € 17 mln. De rente uitgaven nemen extra toe met € 1 mln. De VPB uitgaven zakken verder met € 3 mln. Dit betekent dat bovenop de extra financiering ad € 56 mln. uit scenario 1 een bedrag nodig is van € 15 mln. waarmee de extra financiering totaal uitkomt op € 71 mln. Net als in scenario 1 begint de LTV te knellen in 2026. Het is echter nu ook de ICR die onder de norm uitkomt.

De twee scenario's maken duidelijk dat marktontwikkelingen (grote) impact kunnen hebben op de kasstromen, maar dat dit met vertraging doorwerkt in onze cijfers. Mocht een dergelijk scenario zich voordoen dan hebben we voldoende tijd om bij te sturen.

Corona

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen gekregen met de gevolgen van het coronavirus. Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Wij voorzien vooralsnog geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. Ook is er op dit moment geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Wij hebben diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Tot op heden heeft e.e.a. geen materiële impact op de uitvoering van onze hoofdactiviteit, het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien. Qua huuromzet verwachten wij maar een beperkte impact van de coronacrisis. Wij verwachten dat het overgrote deel van onze huurders de huur kan blijven betalen. Uiteraard stellen wij alles in het werk om de huurders die wél een inkomensterugval moeten verwerken, maximaal te faciliteren als zij de huur niet kunnen betalen. Met de maatwerkmaatregelen die we hebben, proberen wij hulp te bieden waar het echt nodig is.

We zien wel vertraging optreden in de uitvoering van onze (grootschalige) renovatiewerkzaamheden. In de nieuwbouw zien wij deze vertraging vooralsnog niet. Wij voorzien op dit moment geen verhoogd liquiditeitsrisico. Er zal eerder een vertraging optreden in de uitgaande kasstroom (renovatie) terwijl de impact op de inkomende kasstroom (huren) naar verwachting beperkt zal zijn.

Er zal naar verwachting ook een impact zijn op de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Dit is echter niet te voorspellen. Onze bedrijfsvoering is voornamelijk gericht op beheersing van de kasstromen. De ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan. Wij hebben geen twijfels over onze continuïteitsveronderstelling.

Voldoende middelen voor onderhoud beschikbaar

De onderhoudsuitgaven maken een belangrijk deel uit van onze lasten voor verhuur en beheer. De voor de toekomstige onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk geachte middelen zijn zowel in vermogen als in liquiditeiten voldoende beschikbaar.

Geen overtollige middelen aanwezig

De financieringsbeoordeling op korte termijn vindt plaats met behulp van een dynamische liquiditeitsbegroting. Op grond van de steeds geactualiseerde situatie worden de tijdelijk overtollige middelen voor niet langer dan een periode van zes maanden uitgezet. Er is geen sprake van overtollige geldmiddelen die elders in de volkshuisvesting ingezet kunnen worden. Wij zetten onze financiële reserves in voor nieuwbouw (beschikbaarheid) en verduurzaming (kwaliteit en betaalbaarheid) van ons bezit.

Financiële risico's afdoende afgedekt

De financiële gevolgen van nieuwbouw, onderhouds- en beheersactiviteiten zijn becijferd en verwerkt in de Meerjarenbegroting 2020-2029. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is tevens aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

Financieringen met gemeentegarantie van de gemeente Zoetermeer kunnen voor maximaal de exploitatieperiode van het betreffende complex met gemeentegarantie worden geherfinancierd. Daarna kunnen deze leningen, indien nog steeds nodig, worden ondergebracht bij het WSW. Daarmee worden de mogelijkheden voor herfinanciering van de betreffende leningen op de kapitaalmarkt in voldoende mate gewaarborgd.

Vennootschapsbelasting

Tot en met het jaar 2016 hebben wij geen vennootschapsbelasting betaald. Als gevolg van veel lagere WOZ-waardes in de jaren 2012 en 2013 is er afgewaardeerd op de fiscale waarde van ons bezit waardoor een aanzienlijk (compensabel) fiscaal verlies is ontstaan. Door de sterke stijging van de WOZ-waardes de afgelopen jaren en ons positief operationeel resultaat is dit compensabel verlies in 2017 volledig verrekend. Vanaf het jaar 2017 betalen wij vennootschapsbelasting. In 2019 zal naar verwachting de laatste terugname op basis van de hiervoor genoemde afwaardering plaatsvinden.

De aangiften t/m het jaar 2017 zijn ingediend en de aanslagen zijn definitief opgelegd t/m het jaar 2016. Tegen de opgelegde aanslag 2016 hebben wij bezwaar gemaakt, omdat wij het niet eens zijn met het standpunt van de Belastingdienst over het kunnen (en indien wel de wijze waarop) vormen van een voorziening voor groot onderhoud. Wij willen graag in overleg met de Belastingdienst tot een duidelijke werkwijze komen waarmee het wel mogelijk is om een voorziening te vormen. Voorzichtigheidshalve hebben wij in de jaarrekening 2019 het standpunt van de Belastingdienst gevolgd.

6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2019 totaal 6 woningen verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. Dit betreft 5 sociale huurwoningen uit onze Daeb-tak en 1 vrije sector woning uit onze niet-Daeb-tak. Tevens hebben wij ons oude kantoorpand aan de Storkstraat verkocht. Er is 1 sociale huurwoning verkocht aan zittende huurders. De woningen en ons oude kantoorpand zijn verkocht tegen marktwaarde. Voor het beleid met betrekking tot het bezwaren van onroerend goed wordt verwezen naar de vermelding van de zekerheden in de toelichting op de balans.

6.5. Verbindingen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. Wij hebben in 2019 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)

Samen met de Vestia Groep, statutair gevestigd in Rotterdam en Vidomes, statutair gevestigd in Delft, werken wij sinds 2000 samen in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer. Deze stichting heeft als taak om de van de gemeente Zoetermeer overgenomen woonwagens en standplaatsen te beheren. Het beheer en de administratie zijn ondergebracht bij Nijbod Consultancy uit Eindhoven.

Wij hebben in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer een minderheidsbelang van twee zevende. SWZ stelt een eigen jaarverslag op. Het jaarresultaat van de stichting (ons aandeel) is in 2019 € 14.572 positief.

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

Wij zijn vanaf de oprichting lid van SVH. Onder andere via SVH weet zij haar regionale belangen te behartigen. Naast de beleidsmatige belangenbehartiging faciliteert SVH het regionale aanbodmodel.

De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV

Op 24 december 2007 zijn, mede ten behoeve van de invulling van de voorwaarden gesteld in de VSO I, twee (dochter)vennootschappen opgericht. Dit zijn:

- De Goede Woning Holding BV te Zoetermeer; deze is voor 100% eigendom van Stichting De Goede Woning;
- De Goede Woning Projecten BV te Zoetermeer; deze is voor 100% eigendom van De Goede Woning Holding BV.

Het gestorte aandelenkapitaal in De Goede Woning Holding BV bedraagt € 1.500.000.

De resultaten van De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV over 2019 zijn respectievelijk € 85 en € 2.115.792 negatief.

Alle gepresenteerde cijfers in dit jaarverslag omvatten de geconsolideerde cijfers van Stichting De Goede Woning en deze onderliggende twee (dochter)vennootschappen.

7 KENGETALLEN

	2019	2018	2017	2016
AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE				
- Woningen en woongebouwen:	6.193	6.178	6.373	6.492
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	187	151	73	73
- Garages en Parkeerplaatsen	132	134	196	231
- Bedrijfsruimten	16	17	19	20
- Totaal	6.528	6.480	6.661	6.816
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)				
- Eigen Vermogen	684.172	702.285	548.029	566.290
- Huuropbrengst	43.323	42.472	42.758	42.485
- Operationeel resultaat (1)	12.837	2.014	11.046	16.420
- Jaarresultaat	-18.113	154.257	-18.261	79.591
VERHUUR EN INCASSO				
- Toewijzing BTIV-doelgroep	99%	99%	99%	89%
- Toewijzing EU-norm	100%	100%	95%	95%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	562	558	551	540,21
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	1,8%	1,8%	0,7%	1,6%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	5,6%	5,2%	6,4%	6,1%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	0,92%	1,09%	0,86%	0,78%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	0,31%	0,49%	0,29%	0,36%
ONDERHOUD				
- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	430	488	376	393
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	6.952	3.870	2.653	2.598
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	1.051	2.442	1.248	1.126
PERSONEEL				
- Personeelsbezetting einde boekjaar:				
Medewerkers (incl. vacatures)	68	69	69	66
formatieplaatsen (inclusief vacatures)	63,2	62,1	60,3	58,8
FINANCIELE CONTINUITEIT				
- Marktwaaarde per woning	134.498	138.382	115.957	114.048
- Eigen vermogen per woning	110.475	113.675	85.790	87.028
- ICR (conform AW/WSW) (3)	3,8	1,4	2,8	3,5
- Solvabiliteit obv marktwaaarde	78%	80%	72%	74%
- Solvabiliteit obv beleidswaaarde (conform AW/WSW)	40%	64%	55%	nvt
- LTV obv beleidswaaarde (conform AW/WSW)	61%	35%	39%	nvt
- Dekkingsratio obv marktwaaarde (conform AW/WSW)	21%	19%	24%	25%
- Dekkingsratio obv marktwaaarde (conform AW/WSW per april 2020)	25%	23%		
- Rentepercentage leningen gemiddeld	2,7%	3,1%	3,4%	3,6%
- Cash-flow per woning	2.073	326	1.729	2.523

1 Het jaarresultaat exclusief afschrijvingen, waardeverandering en VPB.

2 Huurachterstand zittende huurders

3 monitoring ten opzichte van de norm vindt plaats aan de hand van 5 jaar gemiddeld in de toekomst

De overige kengetallen behoeven geen toelichting omdat deze voldoende bekend zijn in de branche

De Goede Woning

Jaarrekening 2019

8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

	Toe- lichtin g	31-12-2019	31-12-2018
Activa		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	836.030.913	849.006.369
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	13.886.692	16.519.494
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	580.697	3.968.420
		<u>850.498.302</u>	<u>869.494.283</u>
Materiële vaste activa			
2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	3.908.215	4.228.334
		<u>3.908.215</u>	<u>4.228.334</u>
Som der vaste activa		854.406.517	873.722.617
Viottende activa			
Vorraden			
3			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.1	1.981.272	712.892
		<u>1.981.272</u>	<u>712.892</u>
Vorderingen			
4			
Huurdebiteuren	4.1	756.465	934.219
Overheid	4.2	126.202	1.329.399
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	907.831	1.511.192
Overige vorderingen	4.4	205.140	514.406
Overlopende activa	4.5	383.936	349.302
		<u>2.379.574</u>	<u>4.638.518</u>
Liquide middelen			
5		14.154.003	684.099
Totaal activa		872.921.366	879.758.126

	Toelichting	31-12-2019		31-12-2018	
		€		€	
Passiva					
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	6	684.172.407	702.285.431	684.172.407	702.285.431
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	7.1	3.007.753	1.564.634		
Latente belastingverplichtingen	7.2	-	49.430		
Overige voorzieningen	7.3	126.926	145.741	3.134.679	1.759.805
Langlopende schulden					
Leningen kredietinstellingen	8.1	177.158.053	167.658.053		
Overige schulden	8.2	49.012	49.012	177.207.065	167.707.065
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	9.1	170.052	9.794		
Schulden aan leveranciers	9.2	3.647.525	2.992.407		
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.3	478.988	639.776		
Overige schulden	9.4	978.778	1.082.047		
Overlopende passiva	9.5	3.131.872	3.281.801	8.407.215	8.005.825
Totaal passiva		872.921.366	879.758.126		

8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

	Toe- lichtin g	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	10	43.323.162	42.471.605
Opbrengsten servicecontracten	11.1	3.206.941	3.028.057
Lasten servicecontracten	11.2	-3.088.756	-3.038.188
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-3.101.338	-2.759.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-14.215.255	-22.399.491
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-7.009.095	-7.056.285
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.115.659	10.246.684
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.930.331	34.352.146
Toegerekende organisatiekosten		-21.536	-55.071
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.587.823	-33.909.223
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	320.972	387.852
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-4.174.099	13.571.158
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	-23.098.512	147.381.830
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-27.272.611	160.952.988
Opbrengsten overige activiteiten		154.873	182.895
Kosten overige activiteiten		-234.826	-199.402
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	17	-79.953	-16.507
Overige organisatiekosten	18	-1.702.596	-2.764.140
Leefbaarheid	19	-644.105	-649.339
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		98.496	32.783
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.680.334	-5.534.894
Totaal van financiële baten en lasten	20	-4.581.838	-5.502.111
Totaal van resultaat voor belastingen		-14.844.472	162.655.427
Belastingen	21	-3.268.552	-8.398.876
Nettoresultaat na belastingen		-18.113.024	154.256.551

8.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2019

Volgens de directe methode

	2019	2018
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	43.324.790	42.720.221
Vergoedingen	3.087.276	2.866.488
Overige bedrijfsontvangsten	85.215	443.043
Ontvangen interest	6.823	17.669
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>46.504.104</u>	<u>46.047.421</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.930.978	4.566.730
Onderhoudsuitgaven	12.147.857	20.698.042
Overige bedrijfsuitgaven	8.121.712	7.982.111
Betaalde interest	4.866.071	5.990.084
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	37.487	498.392
Verhuurdersheffing	4.766.167	4.842.868
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	174.408	95.117
Vennootschapsbelasting	2.435.943	17.410.601
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>36.480.623</u>	<u>62.083.945</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.023.481</u>	<u>-16.036.524</u>
 (Des) Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.924.209	34.356.622
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>1.924.209</u>	<u>34.356.622</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	7.100.860	10.165.385
Verbetersuitgaven	-66.656	4.775.419
Aankoop	-	253.636
Nieuwbouw verkoop	851.469	531.548
Investerings overig	92.113	648.714
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>7.977.786</u>	<u>16.374.702</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-6.053.577</u>	<u>17.981.920</u>
FVA		
Ontvangsten overig	-	337
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>337</u>
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	<u>-6.053.577</u>	<u>17.982.257</u>
 Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	16.898.285	29.800.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-19.398.285	-39.300.000
Totaal van kasstroom financieringsactiviteiten	<u>9.500.000</u>	<u>-9.500.000</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>13.469.904</u>	<u>-7.554.267</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	<u>684.099</u>	<u>8.238.366</u>
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<u>14.154.003</u>	<u>684.099</u>

8.4 Overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon over 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Geconsolideerde resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	-18.113.024	154.256.551
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
Totaalresultaat van de woningcorporatie	<u><u>-18.113.024</u></u>	<u><u>154.256.551</u></u>

8.5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting De Goede Woning is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de metropool Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Stichting De Goede Woning is statutair en feitelijk gevestigd op de Maria Montessorilaan 11 te Zoetermeer. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het KvK-nummer van Stichting De Goede Woning is 27090567.

Groepsverhoudingen

Stichting De Goede Woning staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel		Percentage	Hoofdactiviteit
De Goede Woning Holding BV	Zoetermeer		100%	Beheer & financiering
De Goede Woning Projecten BV	Zoetermeer		100%	Projectontwikkeling

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting De Goede Woning zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting De Goede Woning.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

8.5.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting De Goede Woning is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de jaarverslaggeving.

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.

Presentatiewijziging

Presentatiewijziging toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. In 2019 heeft de Autoriteit Woningcorporaties de voorgeschreven functionele indeling geactualiseerd en de regels voor de functionele indeling winst- en verliesrekening aangescherpt en verduidelijkt. In de voorgeschreven "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties" voor verslagjaar 2019 staat dat de saneringsheffing en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties een onderdeel is van de overige organisatiekosten. De saneringsheffing en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties is in de jaarrekening van 2018 een onderdeel van de directe beheerkosten.

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

De presentatiewijziging is als volgt weergegeven:

Winst - en verliesrekening over 2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>			
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.554.677	-7.056.285	-498.392
Overige organisatiekosten	-2.265.748	-2.764.140	498.392
Effect presentatiewijziging	-9.820.425	-9.820.425	-

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor woningcorporaties. Voor een beperkt deel (niet-deab bezit) is gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst geeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Schattingswijzigingen

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte.

Ten aanzien van de marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2018 is sprake van een wijziging van de schatting als gevolg van de validatie van het handboek 2018.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening. Deze schattingswijziging heeft tevens een effect op de beleidswaarde per 31-12-2018. Het effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde is gelijk aan het effect op de marktwaarde, aangezien binnen de beleidswaarde geen aanpassingen in de disconteringsvoet plaatsvinden.

Het effect van deze schattingswijziging is als zodanig separaat opgenomen in de toelichting op de marktwaardeontwikkeling, zoals opgenomen in toelichting 1.1. De impact van deze schattingswijziging als gevolg van de validatie van het handboek 2018 is, conform RJ145.301, prospectief verwerkt in de jaarrekening van 2019.

Het effect van de schattingswijziging marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2018 is:

Balans	Effect Schattingswijziging in € 1.000	Jaarrekening 2019 in € 1.000	Jaarrekening 2018 in € 1.000
<i>Vastgoed in exploitatie</i>			
Marktwaarde in verhuurde staat per balansdatum		778.933	865.526
Markthuur woningen na validatie	3.613		3.613
Disconteringsvoet woningen na validatie	-90.206		-90.206
Mutatie a.g.v. afwaardering door voorgenomen sloop		-15.574	
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop, overig)		4.895	
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)		24.697	
Methodische wijzigingen handboek en software		25.926	
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		31.040	
Marktwaarde in verhuurde staat per balans datum na verwerking effect schattingswijziging	-86.593	849.917	778.933

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze 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 geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

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 dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge accounting

Stichting De Goede Woning past kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Stichting De Goede Woning documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Grondslag kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd.

Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.

In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedge-relatie. Ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

8.5.3 Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsroerendgoed 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 marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. 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 waarden marktwaarde"). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de *basisversie* gehanteerd tenzij expliciet is vermeld dat de fullversie is gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

Stichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeulleeniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting 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 Stichting 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 de huurdersmutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklanningen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons (onderhouds) beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan onze verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd lasten verhuur en beheeractiviteiten in de resultatenrekening.

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

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

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur	74%	73%
Onderhoudsnorm woningen	€ 2.789	€ 2.225
Norm beheerlasten woningen	€ 808	€ 817
Afslag verhuurderheffing	42,1 mln	43,6 mln
Gemiddelde discontovoet woningen	6,36%	5,84%

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 & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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 economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet

Onderhoud

Vanaf 2019 dienen kosten van groot onderhoud te worden geactiveerd als onderdeel van de boekwaarde of in een onderhoudsvoorziening te worden verwerkt. Zowel in 2018 als in 2019 waren er geen kosten voor groot onderhoud en is de stelselwijziging voor Stichting De Goede Woning niet aan de orde.

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4 Vorderingen

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

5 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden onder verrekening van een eventuele rekening-courantschuld bij de huisbank. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

6 Groepsvermogen

Het aandeel van derden in het groepsvermogen betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel van derden in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de kostprijs van het vastgoed bestaande uit alle begrote investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor geldende rente voor langlopende leningen (2,7%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (25%).

In het geval er sprake is van tijdelijke verschillen die kunnen leiden tot een actieve belastinglatentie, worden deze enkel opgenomen indien er voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Aangezien Stichting De Goede Woning tot doel heeft om het bezit aan te houden voor verhuur zonder specifieke verkoopbestemming, is sprake van een feitelijk afwikkelingsmoment welke ver in de toekomst ligt. Dit heeft tot gevolg dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert en dus niet tot uitdrukking komt in de balans.

7.3. Voorziening deelneming

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting De Goede Woning. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting De Goede Woning geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid. Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de TI ten behoeve van de deelneming.

7.4 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening pensioenen

Ultimo 2019 zijn er evenals ultimo 2018 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verlies gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 451.828 (2018 € 477.486).

De pensioenregeling van Stichting De Goede Woning wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan de bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting De Goede Woning valt. De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad €14.770). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 107.593.

De jaarlijkse premie bedraagt ten minste 25% en maximaal 31% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 110,7%. (2018: 115,9%) Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Stichting De Goede Woning bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Op langere termijn ligt de vereiste beleidsdekkingsgraad op 126%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

8 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Er wordt gebruik gemaakt van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling wordt met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toegepast.

9 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

8.5.4 Grondslagen voor de waardering van het geconsolideerde resultaat

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10 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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,1%. (voor inkomensafhankelijke huurverhoging was dit 5,6%) 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.

11.1 Opbrengsten 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.

11.2 Lasten servicecontracten

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12 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 "22. Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

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

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

14 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 "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

15 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17 Opbrengsten en kosten 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 de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

18 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 in "22. Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

19 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.

20 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van

21 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat over belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting De Goede Woning heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2018 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst telkens stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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.

In eerdere jaren heeft er een fiscale afwaardering plaatsgevonden van de Vastgoedbeleggingen en MVA. Doordat de WOZ waarden weer stijgen dient deze afwaardering conform VSO2 weer te worden teruggenomen. Dit leidt tot een extra last aan VPB in het betreffende jaar van terugname. In 2019 is de terugname naar verwachting het volledige restant ad € 772.800. Vanaf 2020 is er dan geen effect meer op de VPB druk als gevolg van opwaardering woz-waarden.

22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van verhouding van aantal werkelijke bestede arbeidsuren van de bedrijfsactiviteit.

De toegerekende personeelslasten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten, en pensioenlasten.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit beheerkosten, overige bedrijfslasten en overige exploitatieopbrengsten en -uitgaven rekeninghoudend met de doorbelasting van deze posten.

22.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "22 Toerekening baten en lasten".

22.2 en 22.3 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

22.4 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

22.5 Overige personeelslasten

Overige personeelskosten bestaan uit personele bestedingen zoals reiskostenvergoedingen, kosten voor werving en selectie, inhuur van personeel, opleidingskosten, arbokosten, etc. De overige personeelslasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

22.6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

8.5.5 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8.6 Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans

1 Vastgoedbeleggingen

<u>1.1 Vastgoed in exploitatie:</u>	<u>DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	344.572.185	13.873.141	358.445.326
Cumulatieve waardeverandering	504.434.184	2.646.353	507.080.537
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>849.006.369</u>	<u>16.519.494</u>	<u>865.525.863</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	15.303		15.303
Investerings - oplevering nieuwbouw	11.881.147		11.881.147
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-696.049	-370.304	-1.066.353
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-482.013	-39.457	-521.470
Aanpassing marktwaarde	-23.693.844	-2.223.041	-25.916.885
Totaal mutaties 2019	<u>-12.975.456</u>	<u>-2.632.802</u>	<u>-15.608.258</u>
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	355.772.586	13.502.837	369.275.423
Cumulatieve waardeverandering	480.258.327	383.855	480.642.182
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>836.030.913</u>	<u>13.886.692</u>	<u>849.917.605</u>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderings- en waardeveranderingen € 501.325.394. Deze heeft voor € 498.261.792 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 3.063.602 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 waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur met uitzondering van 1 gerenoveerd complex van 120 eengezinswoningen, 2 bedrijfspanden en winkelcentrum Palenstein.

Waardering marktwaarde:

	<u>1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Getaxeerd door een onafhankelijk deskundige taxateur	29.405.000	1.960.000	31.365.000
Gewaardeerd grondprijs minus kosten bouwrijp maken	1.890.291		1.890.291
Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarden marktwaarde	804.735.622	11.926.692	816.662.314
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>836.030.913</u>	<u>13.886.692</u>	<u>849.917.605</u>

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

Woongelegenheden EGW	5,98%-6,84%
Woongelegenheden MGW	6,50%-7,01%
Extramuraal vastgoed	6,40%-7,03%
Bedrijfsmatig, maatschappelijk en Zorg onroerend goed	8,07%-8,97%
Parkeergelegenheden	6,28%-6,37%

Complexindeling

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

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Zoetermeer 2711 t/m 2729	Eengezinswoning	1960 – 1969
	Meergezinswoning	1970 – 1979
	Studenteneenheid	1980 – 1989
	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
	Bedrijfs-onroerendgoed	2000 – 2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid Holland	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
	< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario doorexpliteren)	€ 1.492	€1.297-€1.738	€1.285-€1.686	€1.360-€1.695	€1.419-€1.658
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario doorexpliteren)	nvt	€1.166-€1.624	€1.100-€1.603	€1.231-€1.556	€1.156-€1.622
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneid extramuraal (scenario doorexpliteren)	nvt	€1.140-€1.329	€1.151-€1.572	€1.391-€1.553	nvt
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario uitpondscenario)	€ 685,00	€ 545-€ 718	€ 506-€ 615	€ 488-€ 545	€ 530-€ 591
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario uitpondscenario)	nvt	€ 448-€ 653	€ 405-€ 594	€ 489-€ 591	€ 476-€ 653
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneid extramuraal (scenario uitpondscenario)	nvt	€ 458-€ 539	€ 455-€ 604	€ 608-€ 653	nvt
Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439
Beheerkosten per VHE - Zorgeneid (extra muraal)	€ 405	€ 405	€ 405	€ 405	€ 405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,168%	0,168%	0,168%	0,168%	0,168%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,090%	0,090%	0,090%	0,090%	0,090%
Parameters	2020/2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – geregeerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overdrachtskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
Mutatieonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
Achterstalling onderhoud per vhe	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Mutatieleegstand (in maanden)	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per jaar	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Mutatie marktwaarde

	Type wijziging (x € 1.000)
Marktwaarde 31-12-2018	865.526
Mutatie a.g.v. afwaardering door voorgenomen sloop	-15.574
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)	4.895
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)	24.697
Methodische wijzigingen handboek en software	25.926
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingswijziging)	-86.592
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	31.040
Marktwaarde 31-12-2019	849.918

Bij de modelmatige manier van waardering is inherent sprake van schattingsonzekerheid. De waardering kan in een bandbreedte van 10% afwijken van de waardering zoals die zou zijn met behulp van een taxateur. Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Ten aanzien van de ontwikkeling van de marktwaarde in 2019 dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een daling van de marktwaarde per 31 december 2019 ten opzichte van 31 december 2018. Deze daling is nagenoeg volledig te wijten aan de schattingswijziging als gevolg van validatie handboek 2018 (zie tevens toelichting op pag. 57/58). De overige mutaties met betrekking tot dynamische objectgegevens, wijzigingen handboek en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen leiden tot een toename van de marktwaarde welke in de lijn ligt met

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting 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 Stichting De Goede Woning en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

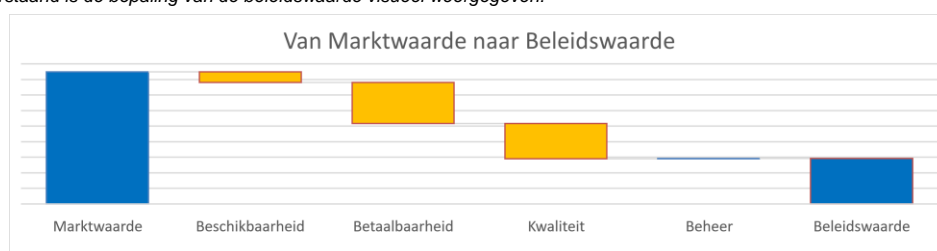
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 281.753.953. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 10.329.573.

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 doorexploiteerscenario 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.

Op basis van onderstaande watervalgrafiek wordt het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde te worden weergegeven. De gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde worden opgenomen. Hierbij moet worden vermeld in hoeverre deze uitgangspunten en veronderstellingen afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de marktwaarde. De woningcorporatie moet inzicht geven in de omvang van iedere afslag.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2019	€ 836.030.913	€ 13.886.692	€ 849.917.605
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	67.987.015	1.080.900	69.067.915
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	263.253.233	1.027.707	264.280.940
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	224.149.177	1.623.844	225.773.021
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.112.465	-175.332	-1.287.797
Beleidswaarde per 31-12-2019	<u>281.753.953</u>	<u>10.329.573</u>	<u>292.083.526</u>

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
	€	€	€
Marktwaaarde per 31-12-2018	849.006.367	16.519.493	865.525.860
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	54.129.268	591.396	54.720.664
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	244.582.852	3.792.068	248.374.920
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	85.764.600	-606.799	85.157.801
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.147.263	-115.780	-1.263.043
Beleidswaarde per 31-12-2018	<u>465.676.910</u>	<u>12.858.608</u>	<u>478.535.518</u>

De onderhoudsnorm is gestegen met circa 25% (€ 564 per VHE) door aanpassingen in onze MJOB en door de gewijzigde definities voor onderhoud versus verbetering. Daarnaast is de methodiek in het handboek aangepast. De verouderingsopslag is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats wordt voor toekomstig onderhoud gerekend met een eeuwigdurende methode in de eindwaarde. Het effect hiervan is circa een verdubbeling van de afslag kwaliteit ten opzichte van het handboek 2018. De hoogte van de gehanteerde onderhoudsnorm heeft een relatief grote invloed op de beleidswaarde. Om inzichtelijk te maken wat het effect hiervan is hebben wij berekend wat het effect is van een afwijking van de onderhoudsnorm met € 200 per VHE. Het effect op de beleidswaarde bedraagt € 33,3 mln. (positief of negatief afhankelijk van een lagere of hogere onderhoudsnorm). Bij een afwijking van € 100 per vhe is dat € 16,6 (met het handboek 2018 was dat € 9,4 mln). Daar kan uit worden opgemaakt dat elke € 100 afwijking in de norm voor onderhoud met het handboek 2019 een effect heeft op de afslag kwaliteit van 2% van de MVS. Met het handboek 2018 was dat 1%. Dit betekent een verdubbeling van het effect door de wijziging van de methodiek in het handboek. De andere afslagen kennen een veel stabiel karakter en zijn daarom niet getest op het effect van een afwijking. De beheernorm is berekend op basis van de methodiek welke ook gebruikt is in de functionele indeling van de resultatenrekening. Dit betekent dat bedrijfskosten welke worden gemaakt voor onderhoud en overige organisatiekosten aan deze posten zijn toegerekend en niet behoren tot de beheernorm. Onze beheernorm is nagenoeg gelijk aan de norm welke wordt gebruikt in de marktwaarde.

Zekerheden

De Goede Woning heeft voor alle leningen die via Gemeentegarantie ge(her)financierd zijn een hypotheccaire volmacht aan de Gemeente Zoetermeer verstrekt.

Alleen bij het complex 3090 ten bedrage van € 3,676 miljoen is een recht van hypotheek verstrekt aan de Gemeente Zoetermeer. Drie leningen (totaal € 36 miljoen) zijn geborgd via het WSW. Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

WOZ waardes

Een indicatie van de verkoopwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is € 1.000 miljoen (2018: € 1.006 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waarde volgens de onroerend zaakbelasting met peildatum 1 januari 2019.

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling	€
1.3 Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:		
1 januari 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.865.544	
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-5.897.124</u>	
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>3.968.420</u>	
Mutaties:		
Investeringen	8.558.627	
Nog te ontvangen projectkosten	-152.596	
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-11.881.147	
Aanpassing marktwaarde	2.818.373	
Naar voorziening	<u>-2.730.980</u>	
Totaal mutaties 2019	<u>-3.387.723</u>	
31 december 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.390.428	
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-5.809.731</u>	
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>580.697</u>	

2 Materiële vaste activa

2.1 Specificatie materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Materiële vaste activa in uitvoering	Totaal 2019	Totaal 2018
	€	€	€	€	€
1 januari					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.728.713	1.411.132	-	5.139.845	6.794.485
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-143.194	-768.317	-	-911.511	-2.294.537
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.585.519</u>	<u>642.815</u>	-	<u>4.228.334</u>	<u>4.499.948</u>

Mutaties:

Investerings	58.597	29.832	-	88.429	601.084
Overboeking cumulatieve verkrijgingsprijs naar vastbeleggingen				-	-1.745.132
Overboeking cumulatieve afschrijving naar vastgoedbeleggingen				-	1.243.236
Desinvesteringen - cumulatieve verkrijgingsprijs		-47.378		-47.378	-510.592
Afschrijvingen	-147.604	-260.944		-408.548	-312.162
Desinvesteringen - cumulatieve afschrijving	-3	47.381		47.378	451.952
Totaal mutaties	-89.010	-231.109	-	-320.119	-271.614

31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.787.310	1.393.586	-	5.180.896	5.139.845
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-290.801	-981.880	-	-1.272.681	-911.511
Boekwaarde per 31 december	3.496.509	411.706	-	3.908.215	4.228.334

Afschrijvingsperiode

Component	Methode	Aantal jaren
Warmtemeters	Annuïtair	10
Meubilair c.a.	Lineair	10
Gereedschap / bedrijfsauto's	Lineair	5
Computer/programma c.a.	Lineair	5
Bedrijfspan	Lineair	45

3 Voorraden**3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vervaardigingsprijs	712.892	712.892
Bij: investering	1.268.380	
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.981.272	712.892

Dit betreft de ontwikkeling een nieuw winkelcentrum en 51 koopwoningen in de wijk Palenstein. Deze ontwikkeling is onderdeel van de herstructurering van deze wijk welke is vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zoetermeer en de andere corporaties in Zoetermeer (Vestia en Vidomes). Deze ontwikkeling valt in de overgangsregeling omdat de overeenkomsten zijn gesloten voor de datum van de Woningwet 2015.

4 Vorderingen

	31-12-2019		31-12-2018	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
4.1 Huurdebiteuren	756.465	651.247	1.480.219	993.091
4.2 Overheid	126.202	5.645	1.329.399	5.709
4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	907.831	-	1.511.192	-
4.4 Overige vorderingen	205.140	-	514.406	-
4.5 Overlopende activa	383.936	-	349.302	-
	2.379.574	656.892	5.184.518	998.800

4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Huurdebiteuren zittende huurders	429.782	485.576
Huurdebiteuren vertrokken huurders	737.683	994.643
Subtotaal achterstand huurders	1.167.465	1.480.219
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-411.000	-546.000
Boekwaarde per 31 december	756.465	934.219

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2019 is 2,50% van de nettojaarhuur en vergoedingen (2018: 3,32%).
De huurachterstand van zittende huurders bedraagt in 2019 0,92% (2018: 1,09%).

	2019	2018
	€	€
<i>Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-546.000	-527.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-244.670	-122.615
Afgeboekte oninbare posten	379.670	103.615
Boekwaarde per 31 december	-411.000	-546.000

<u>4.2 Overheid</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Urgentieverklaringen	7.109	-
Miva bijdragen	11.093	20.499
ISDE subsidie	108.000	1.015.900
Subsidie gemeente NOM eengezinswoningen Palenstein	-	250.000
Step Subsidie	-	43.000
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>126.202</u>	<u>1.329.399</u>

<u>4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Vermindering verhuurderheffing verduurzaming	210.000	
Vennootschapsbelasting 2018/2019	697.831	1.511.192
Totaal belastingen en premies	<u>907.831</u>	<u>1.511.192</u>

<u>4.4 Overige vorderingen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Te ontvangen rente spaarrekeningen	-	392
Debiteuren - overig	205.140	514.014
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>205.140</u>	<u>514.406</u>

<u>4.5 Overlopende activa</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Vooruitbetaalde kosten	306.203	241.580
Overige overlopende activa	77.733	107.722
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>383.936</u>	<u>349.302</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2020. Gedurende het boekjaar is geen voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

5 Liquide middelen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Rabo spaarrekeningen	11.050.000	-
Rabo rekening courant	28.552	9.315
BNG rekening courant	3.059.327	645.518
Kruisposten	16.124	29.266
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>14.154.003</u>	<u>684.099</u>

Alle uitgezette bedragen staan ter vrije beschikking van Stichting De Goede Woning.

6 Groepsvermogen

Voor een toelichting op het aandeel van de woningcorporatie in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

7 Voorzieningen

<u>7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	1.564.634	17.233.833
Dotatie voorziening	4.340.509	-
Vrijval voorziening	-166.410	-8.932.304
Onttrekking door realisatie project	-2.730.980	-6.736.895
Boekwaarde per 31 december	<u>3.007.753</u>	<u>1.564.634</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

<u>Specificatie per nieuwbouw project en herstructurering dotatie / onttrekking voorziening</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>104 woningen Stadskwartier Palenstein (voorheen Palenstein herstructurering)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	1.564.634	6.023.389
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-166.410	-4.428.292
Subtotaal voorziening	1.398.224	1.595.097
Onttrekking voorziening boekjaar	-1.398.224	-30.463
Boekwaarde per 31 december	-	1.564.634
<i>30 woningen Diederik van Teilingen</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	3.153.322
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-2.960.187
Subtotaal voorziening	-	193.135
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-193.135
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>48 zorgwoningen Naomigang</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	1.780.610
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-449.886
Subtotaal voorziening	-	1.330.724
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-1.330.724
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>21 woningen Saturnusgeel</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	1.518.372
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-1.093.938
Subtotaal voorziening	-	424.434
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-424.434
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>15 woningen Reigersblauw</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	255.532	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	255.532	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-112.415	-
Boekwaarde per 31 december	143.117	-
<i>120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	4.758.139
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	-	4.758.139
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-4.758.139
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	4.084.977	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	4.084.977	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-1.220.341	-
Boekwaarde per 31 december	2.864.636	-

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	49.430	1.911.178
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-49.430	-
Vrijval	-	-1.861.748
Boekwaarde per 31 december	-	49.430

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. In 2018 betreft dit een passieve latente voor de fiscaal lagere waardering van woningen die begroot zijn te verkopen de komende vijf jaar. Verder wordt verwezen naar de toelichting voorziening latente belastingverplichtingen. Vanaf 2019 wordt voor de begrote verkopen geen voorziening meer gevormd. Fiscale boekwinsten kunnen via de HIR in mindering worden gebracht van nieuwe investeringen waardoor er geen fiscale afrekening van het resultaat plaatsvindt.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt in 2018 € 55.717. De waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 850 miljoen en de fiscale waarde van deze vastbeleggingen is € 752 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 98 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 21,7% (in de toekomst) is de nominale passieve latentie € 21 miljoen.

In het boekjaar 2018 heeft Stichting De Goede Woning bij de bepaling van de latentie op het vastgoed in exploitatie rekening gehouden met de verwachte realisatie van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering op korte termijn als gevolg van verkopen. Hierdoor is ultimo 2018 een latentie gevormd van respectievelijk € 49.430. Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Stichting De Goede Woning tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Stichting De Goede Woning positieve boekresultaten doorschuift in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Stichting De Goede Woning het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Stichting De Goede Woning, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert. Het effect van deze stelselwijziging heeft een impact van € 49.430 op het vermogen per 31 december 2018, gezien de omvang in vergelijking met het totale vermogen is deze niet als aanpassing verwerkt in de vergelijkende cijfers. De verwerking heeft derhalve prospectief plaatsgevonden.

7.3 Overige voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Het saldo overige voorzieningen kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (a)	73.013	104.729
Overige voorzieningen (b)	53.913	41.012
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>126.926</u>	<u>145.741</u>

(a) Specificatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer

In het kader van de (gedeeltelijke) overdracht van de diverse locaties standplaatsen / woonwagens te Zoetermeer (thans totaal 35 standplaatsen en en 3 huurwoningwagens) naar de plaatselijk werkzame corporaties is op 19 juni 2000 de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer opgericht, met de plaatselijke corporaties als deelnemers.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer heeft een verlieslatend contract waardoor elk jaar door de deelnemers het verlies moet worden aangezuiverd.

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2019 € 326.852 (2018 € 393.514). In 2019 hebben de deelnemers van Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 60.000 (2018 € 50.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2019 € 255.547 negatief (2018: € 372.445 negatief).

Het aandeel in deze voorziening voor De Goede Woning is 2/7 deel.

Het beheer en de administratie zijn uitbesteed aan een daarin gespecialiseerd bedrijf.

	2019	2018
	€	€
<i>Het verloop van de verbintenis Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	104.729	136.188
Nagekomen resultaat vorig boekjaar	1.684	-26.618
Resultaat boekjaar	-16.257	9.445
Mutatie bestemmingsreserve		
Uitgaven	-17.143	-14.286
Boekwaarde per 31 december	<u>73.013</u>	<u>104.729</u>

(b) Specificatie overige voorzieningen

	2019	2018
	€	€
<i>Het verloop van de post de fonds voor opslag en risico is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	41.012	32.429
Dotaties	12.901	11.478
Uitgaven	-	-2.895
Vrijval		-
Boekwaarde per 31 december	<u>53.913</u>	<u>41.012</u>

8 Langlopende schulden

8.1 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
	€	€
<i>Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting De Goede Woning en haar groepsmaatschappijen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	167.658.053	177.158.053
Bij: nieuwe leningen (herfinancieringen)	28.898.285	29.800.000
Af: (extra) aflossingen	-19.398.285	-39.300.000
Boekwaarde per 31 december	<u>177.158.053</u>	<u>167.658.053</u>

a. Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant worden gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 200.883.523 (31 december 2018: € 190.516.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen -0,6353% en 0,9319%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

Marktwaarde per 31 december

200.883.523 190.516.000

b. Borging door WSW / Overheden

Ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 36 miljoen (2018: € 24 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht. De hoogte van de obligo bedraagt 3,85% zijnde een bedrag van € 1.386.000

De overige leningen ad € 149 miljoen (2018: € 149 miljoen) vallen onder garantie van de gemeente Zoetermeer, hiervoor is € 393 miljoen (2018: € 347 miljoen) aan WOZ waardes ingezet, dat is inclusief het variabele deel voor een bedrag van € 7,6 miljoen dat kan worden opgenomen.

c. Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille ultimo 2019 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	€ 27.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 27.000.000
1 jaar > - < 5 jaar	€ 14.600.000				€ 12.480.000	€ 27.080.000
5 jaar > - < 10 jaar	€ 10.900.000	€ 16.264.693	€ 13.500.000	€ 24.015.075		€ 64.679.768
10 jaar > - < 20 jaar	€ 11.798.285	€ 24.300.000			€ 22.300.000	€ 58.398.285
> 20 jaar						€ 0
Totaal	€ 64.298.285	€ 40.564.693	€ 13.500.000	€ 24.015.075	€ 34.780.000	€ 177.158.053

Leningportefeuille per ultimo 2019 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2019	Gemiddelde rente percentage	Gemiddelde rest. looptijd
Fixed	€ 143.358.053	2,52%	8,5
Roll-over	€ 31.500.000	1,42%	1,5
Variabele hoofdsom	€ 2.300.000	0,12%	3,2
Totaal	€ 177.158.053	2,46%	7,2

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2019 In €	2018 In €
B.N.G.	95%	157.559.768	159.858.053
N.W.B.	5%	19.598.285	7.800.000
Totaal	100%	177.158.053	167.658.053

Rente

De effectieve rente voor 2019 bedraagt 2,7% (2018: 3,1%) en de gemiddelde looptijd van de leningen is 7,2 jaar (2018: 7,4 jaar).

d. Nieuwe leningen/herfinanciering

In 2019 is er één nieuwe lening afgesloten van € 12,0 miljoen. Een lening van € 11,8 miljoen is volledig geherfinancierd en er heeft geen renteherziening plaatsgevonden. Van een lening met variabele hoofdsom van € 3,5 miljoen is € 2,5 miljoen afgelost, de nieuwe variabele hoofdsom van deze lening komt daarmee uit op € 1 miljoen.

Specificatie herfinancieringen 2019:

Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
11.798.285	06-05-19	08-05-2034	Fixed	nvt	-0,050
12.000.000	16-05-19	16-05-2035	Fixed	nvt	1,187

In 2020 moeten 2 leningen worden geherfinancierd:

In april wordt een rollover lening van € 15,0 miljoen geherfinancierd.

In oktober wordt een rollover lening van € 12,0 miljoen geherfinancierd.

8.2 Overige schulden

Waarborgsom:

Stand begin boekjaar
Mutaties in boekjaar
Rentebijdraving ultimo jaar
Stand eind boekjaar

2019	2018
€	€
49.012	69.245
-	-20.233
-	-
49.012	49.012

In 2017 zijn de waarborgsommen afgeschaft. De in het verleden ontvangen waarborgsommen zijn terugbetaald aan de huurders. Het resterende bedrag aan waarborgsommen betreft voornamelijk een zorgpartij waarbij de waarborgsom niet is afgeschaft.

9 Kortlopende schulden	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
9.1 Schulden aan overheid	170.052	9.794
9.2 Schulden aan leveranciers	3.647.525	2.992.407
9.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	478.988	639.776
9.4 Overige schulden	978.778	1.082.047
9.5 Overlopende passiva	3.131.872	3.281.801
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>8.407.215</u>	<u>8.005.825</u>
<u>9.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	106.116	14.392
Pensioenen	52.541	53.146
Omzetbelasting	320.331	572.238
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>478.988</u>	<u>639.776</u>
<u>9.4 Overige schulden</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Nog te verrekenen servicekosten	117.634	208.703
Egalisatiefondsen (a)	185.585	131.160
Overige schulden (b)	675.559	742.184
Totaal overlopende passiva	<u>978.778</u>	<u>1.082.047</u>
<u>a. Egalisatiefondsen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Glasfondsen</i>		
Stand begin boekjaar	84.062	143.283
Storting	67.616	69.289
Kosten	-71.465	-128.510
Stand eind boekjaar	<u>80.213</u>	<u>84.062</u>
<i>Schoonmaken goten</i>		
Stand begin boekjaar	47.098	37.547
Storting	9.484	9.551
Kosten	-8.858	-
Stand eind boekjaar	<u>47.724</u>	<u>47.098</u>
<i>Fonds riool</i>		
Stand begin boekjaar	-	-
Storting	68.403	-
Kosten	-10.755	-
Stand eind boekjaar	<u>57.648</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>185.585</u>	<u>131.160</u>
<u>b. Specificatie overige schulden</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Nog te betalen service kosten	293.934	121.380
Nog te betalen algemene kosten	74.957	262.460
Nog te betalen onderhoudskosten	115.314	6.179
Nog te betalen personeelkosten	11.555	46.709
Nog te betalen kosten nieuwbouw	179.799	305.456
	<u>675.559</u>	<u>742.184</u>
<u>9.5 Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Niet vervallen rente	2.087.211	2.291.483
Vooruitontvangen huren	853.388	793.939
Vakantietegoed ultimo jaar	191.273	196.379
	<u>3.131.872</u>	<u>3.281.801</u>

8.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Te betalen belastingen

Stichting De Goede Woning te Zoetermeer, De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV vormen met ingang van 1 januari 2008 een Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Dit betekent dat iedere eenheid verantwoordelijk is voor het geheel van de belastingschulden van de fiscale eenheid indien één van de drie eenheden hieraan niet kan voldoen. Stichting De Goede Woning staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. Aan de andere vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting wordt vennootschapsbelasting doorberekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn met inachtneming van een toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de verschillende vennootschappen.

Voorziening jubileumuitkering / loopbaanbudget

Voor een jubileumuitkering of loopbaanbudget is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting door onzekere schattingen niet betrouwbaar kan worden bepaald. Daarnaast zal deze voorziening beperkt van omvang zijn.

Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning heeft per ultimo 2019 voor een bedrag van € 35.110.030 (2018: € 6.105.942) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 20.012.404 inzake planmatig onderhoud (2018:€ 3.398.390)

Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 38.963. De resterende verplichting ultimo 2019 bedraagt € 118.654. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 38.963 en tussen 1 en 5 jaar € 79.690. De resterende gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 3,03 jaar.

Claim

Stichting De Goede Woning is verwickeld in een arbitragezaak met Bouw- en aannemingsbedrijf van Omme & de Groot B.V. In oktober 2019 is de zaak inhoudelijk behandeld. De arbiter heeft beslist dat De Goede Woning en van Omme & de Groot moeten proberen er samen uit zien te komen. De gesprekken hierover lopen nog met als doel om in april 2020 een overeenkomst te sluiten waarin in is opgenomen welke herstelwerkzaamheden van Omme & en de Groot voor haar rekening gaat uitvoeren. Reeds uitgevoerde werkzaamheden welke door ons zijn betaald blijven voor onze rekening. Hierbij moet met name worden gedacht aan de vervanging van de was/gevelinstallaties. Daarnaast zullen wij naar verwachting ook nog in 2020 herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren voor circa € 0,4 mln. Dit bedrag is voor zien in de begroting 2020.

Aangetrokken leningen en renteswaps

Voor de financiering van het project 340 woningen De Elementen is in juni 2009 een 5-tal roll-overleningen aangetrokken. Ter afdekking van het renterisico is een 5-tal swaps afgesloten bij de Rabobank waarvan er reeds 3 waren vervallen per 1 januari 2019. Met de Rabobank is overeengekomen dat er geen liquiditeiten hoeven te worden bijgestort op het moment dat de swaps de drempelwaarde van € 9,0 miljoen overschrijden.

Het is dan ook niet noodzakelijk om een gevoeligheidsanalyse te maken voor een rentedaling van -1% en -2%.

In het navolgende overzicht worden de roll-overleningen en swaps weergegeven inclusief de marktwaarde van de swaps ultimo 2019. Er wordt gebruik gemaakt van kostprijshedge-accounting. De swaps voldoen aan de kaders van het Treasury-statuut.

Leningen

NWB/BNG					
Aflossingsvorm	Vervalddatum	Ingangsdatum	Spread in bp	Bedrag Lening in € in 2019	Bedrag Lening in € in 2018
Roll over - 6 mnds euribor	06-04-2020	04-04-18	-10,5	15.000.000	15.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	05-10-2020	04-04-17	6	12.000.000	12.000.000
Totaal				27.000.000	27.000.000

Renteswaps

Rabobank						
Ingangsdatum	Vervalddatum	Bedrag Lening in € 2019	Bedrag Lening in € 2018	Rente in %	Marktw aarde 2019	Marktw aarde 2018
04-04-13	04-04-20	15.000.000	15.000.000	4,57	-382.327	-1.103.043
04-06-13	04-10-20	12.000.000	12.000.000	4,60	-607.162	-1.176.602
Totaal		27.000.000	27.000.000		-989.490	-2.279.645

Gebeurtenissen na balansdatum

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum. In januari 2020 is het probleem van het coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus worden aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en zijn derhalve niet in de jaarrekening over 2019 verwerkt. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Wij voorzien vooralsnog geen materiële risico's op omzetzijde van marktwaardedaling. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan. Wij hebben echter op dit moment geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

8.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>10 Huuropbrengsten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	42.420.679	41.636.184
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	94.251	23.806
Subtotaal huuropbrengsten	42.514.930	41.659.990
Af: huurderiving wegens leegstand	-111.128	-180.081
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-7.670	-68.452
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>42.396.132</u>	<u>41.411.457</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	404.959	481.330
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	210.114	271.227
Winkelcentrum Palenstein	336.595	335.652
Subtotaal huuropbrengsten	951.668	1.088.209
Af: huurderiving wegens leegstand	-31.689	-20.678
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	7.051	-7.383
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>927.030</u>	<u>1.060.148</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>43.323.162</u>	<u>42.471.605</u>
<u>11.1 Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	3.226.558	3.050.877
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-19.617	-22.820
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.206.941</u>	<u>3.028.057</u>
<u>11.2 Lasten Servicekosten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>3.088.756</u>	<u>3.038.188</u>
<u>12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.352.386	1.470.736
Toegerekende overige organisatiekosten	1.591.025	1.201.850
Toegerekende afschrijvingen	157.927	86.428
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.101.338</u>	<u>2.759.014</u>
<u>13 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	5.310.589	4.832.474
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.861.918	15.823.709
Toegerekende personeelskosten	874.531	939.010
Toegerekende overige organisatiekosten	1.066.093	717.301
Toegerekende afschrijvingen	102.124	86.997
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.215.255</u>	<u>22.399.491</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	12.088.173	20.481.293
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	84.334	174.890
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.172.507</u>	<u>20.656.183</u>
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	6.829.937	15.700.210
Klachtenonderhoud	2.752.041	3.116.735
Mutatieonderhoud	2.502.688	1.387.814
Overige Onderhoud	3.507	276.534
Totaal onderhoudslasten	<u>12.088.173</u>	<u>20.481.293</u>

	2019	2018
	€	€
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	31.981	123.499
Klachtenonderhoud	52.353	43.207
Mutatieonderhoud	-	5.559
Overige Onderhoud	-	2.625
Totaal onderhoudslasten	<u>84.334</u>	<u>174.890</u>

<u>14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	2019	2018
	€	€
Verhuurderheffing	4.766.167	4.819.922
Onroerendezaakbelasting	2.046.089	2.012.168
Verzekeringen	196.839	224.195
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.009.095</u>	<u>7.056.285</u>

<u>15 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</u>	2019	2018
	€	€
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:		
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.605.500	26.006.590
Af: direct toerekenbare kosten	75.084	40.665
Af: boekwaarde	1.178.062	25.647.241
Af: toegerekende organisatiekosten	20.375	41.559
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u>331.979</u>	<u>277.125</u>

<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	409.500	8.455.593
Af: direct toerekenbare kosten	9.585	69.372
Af: boekwaarde	409.761	8.261.982
Af: toegerekende organisatiekosten	1.161	13.512
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>-11.007</u>	<u>110.727</u>
Totaal	<u>320.972</u>	<u>387.852</u>

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2019	2018
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:</i>		
Waardeverminderingen	4.340.509	-
Terugname waardeverminderingen	-166.410	13.571.158
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.174.099</u>	<u>-13.571.158</u>

<i>Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:</i>		
104 woningen herstructurering Palenstein	-166.410	-4.428.292
30 woningen Diederik van Teilingen	-	-2.960.187
48 zorgwoningen Naomigang	-	-449.886
21 woningen Saturnusgeel	-	-1.093.938
15 woningen Reigersblauw	255.532	-
120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein	-	-4.638.855
214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt	4.084.977	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.174.099</u>	<u>-13.571.158</u>

<u>16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2019	2018
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	16.097.963	146.619.630
Afname marktwaarde	36.973.434	669.474
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-20.875.471</u>	<u>145.950.156</u>

<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	125.055	1.729.598
Afname marktwaarde	2.348.096	297.924
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-2.223.041</u>	<u>1.431.674</u>
Totaal	<u>-23.098.512</u>	<u>147.381.830</u>

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

17 Nettoresultaat overige activiteiten	2019	2018
	€	€
Opbrengst antennemasten	40.342	65.416
Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	14.573	17.173
Overige opbrengsten	99.958	100.306
	<u>154.873</u>	<u>182.895</u>
Overige exploitatielasten	<u>234.826</u>	<u>199.402</u>
18 Overige organisatie kosten	2019	2018
	€	€
Toegerekende personeelslasten	915.935	1.064.054
Toegerekende overige organisatiekosten *	679.701	1.601.504
Toegerekende afschrijvingen	106.960	98.582
	<u>1.702.596</u>	<u>2.764.140</u>
19 Leefbaarheid	2019	2018
	€	€
Leefbaarheid	154.323	122.107
Toegerekende personeelslasten	442.388	490.954
Toegerekende overige organisatiekosten	39.348	29.070
Toegerekende afschrijvingen	8.046	7.208
	<u>644.105</u>	<u>649.339</u>
20 Financiële baten en lasten	2019	2018
	€	€
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	151	394
Overige rentebaten	98.345	32.389
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>98.496</u>	<u>32.783</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	4.613.473	5.293.228
Rentelasten rekening-courant	17.789	19.284
Overige rentelasten	49.072	222.382
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.680.334</u>	<u>5.534.894</u>
21 Belastingen	2019	2018
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
2017	-527.813	-5.121.998
2018	469.500	-5.138.626
2019	-3.259.669	
	<u>-3.317.982</u>	<u>-10.260.624</u>
Latente vennootschapsbelasting		
2018	-	1.861.748
2019	49.430	
	<u>49.430</u>	<u>1.861.748</u>
Totaal belastingen	<u>-3.268.552</u>	<u>-8.398.876</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is -22% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-14.844.472	162.655.427
Af:		
Waardemutaties marktwaarde	27.272.611	-160.952.988
Fiscale afschrijving BOG/MOG/Woningen	-181.848	-204.080
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-	-
Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	9.957	8.723.233
Toevoeging aan HIR	-451.399	-9.387.238
Overheveling aandeel onderhoud in investering NOM	-	834.754
Investeringsaftrek	-16.501	-
Bij:		
Terugname fiscale afwaardering woz waarde	772.800	17.953.400
- <i>aanpassing fiscale afwaardering woz 2018 in 2019</i>		-1.878.000
Toerekening kosten en rente aan projecten	528.829	520.123
Verbeteringen in onderhoud	-	-
Vrijval voorziening Stichting		
Woonwagenzaken Zoetermeer	-14.573	-17.173
Saneringsheffing niet aftrekbaar	-	456.094
Gemengde kostenaftrek	11.272	12.951
Belastbaar resultaat	13.086.676	18.716.504
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	<u>13.086.676</u>	<u>18.716.504</u>
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
Effectieve belastingdruk	-22%	5%
Nominaal belastingdruk	25%	25%

De aanpassing van het belastbaar bedrag 2018 ad € 20.594.503 naar € 18.716.504 in 2019 is volledig veroorzaakt door een aanpassing van de terugname fiscale afwaardering woz. In de jaarrekening 2018 was dit nog gebaseerd op een schatting (zowel van de stijging zelf als van de ruimte die er nog was om terug te nemen).

8.9 Overige toelichtingen

22 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

	2019	2018
	€	€

De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd:

22.1 Afschrijvingen

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	408.548	312.162
Toegerekend aan service kosten	-32.001	-29.467
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-157.927	-86.428
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-102.124	-86.997
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-8.046	-7.208
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-1.490	-3.480
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>106.960</u>	<u>98.582</u>

22.2 Lonen en salarissen

	2.959.881	3.366.608
--	-----------	-----------

22.3 Sociale lasten

	527.146	554.928
--	---------	---------

22.4 Pensioenlasten

	451.827	477.486
--	---------	---------

Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>3.938.854</u>	<u>4.399.022</u>
--	------------------	------------------

Doorbelast aan Verhuur- en beheeractiviteiten

	-1.352.386	-1.470.736
--	------------	------------

Doorbelast aan Onderhoudsactiviteiten

	-874.531	-939.010
--	----------	----------

Doorbelast aan Leefbaarheid

	-442.388	-490.954
--	----------	----------

Doorbelast aan verkopen

	-12.759	-37.559
--	---------	---------

Doorbelast aan servicekosten

	-269.442	-329.674
--	----------	----------

Doorbelast aan VvE

	-22.181	-16.035
--	---------	---------

Doorbelast aan projectkosten

	-49.232	-51.000
--	---------	---------

Toegerekende overige organisatiekosten

	<u>915.935</u>	<u>1.064.054</u>
--	----------------	------------------

22.5 Overige personeelslasten

reis-, verblijf- en representatiekosten

	117.678	64.226
--	---------	--------

werk door derden

	1.396.523	783.072
--	-----------	---------

overige personeelskosten

	<u>338.067</u>	<u>433.239</u>
	<u>1.852.268</u>	<u>1.280.537</u>

22.6 Overige organisatiekosten

	2019	2018
	€	€

Beheerkosten:

Algemene beheers- en administratiekosten

	596.519	855.318
--	---------	---------

Automatiseringskosten

	330.694	472.733
--	---------	---------

Bestuurs- en toezichtskosten

	119.181	90.416
--	---------	--------

Huisvestigingskosten

	370.482	311.769
--	---------	---------

Overige personeelslasten

	1.852.268	1.280.537
--	-----------	-----------

Overige beheerskosten

	<u>31.717</u>	<u>55.285</u>
--	---------------	---------------

Subtotaal beheerskosten

	3.300.861	3.066.058
--	-----------	-----------

Heffingen:

Belastingen

	2.046.089	2.012.168
--	-----------	-----------

Verzekeringen

	196.839	224.195
--	---------	---------

Contributies

	92.413	91.050
--	--------	--------

Saneringsheffing

	-	456.094
--	---	---------

Overige heffingen

	37.487	42.298
--	--------	--------

Subtotaal heffingen

	<u>2.372.828</u>	<u>2.825.805</u>
--	------------------	------------------

Overige bedrijfslasten:

Incassokosten

	104.754	51.712
--	---------	--------

Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten

	102.189	161.794
--	---------	---------

Diverse bedrijfslasten

	50.736	43.424
--	--------	--------

Overige bedrijfslasten doorbelast

	-140.300	-113.055
--	----------	----------

Subtotaal overige bedrijfslasten

	<u>117.379</u>	<u>143.875</u>
--	----------------	----------------

Dekking doorbelaste organisatiekosten

	<u>-55.398</u>	<u>-227.726</u>
--	----------------	-----------------

Totaal overige organisatiekosten

	<u>5.735.670</u>	<u>5.808.012</u>
--	------------------	------------------

	2019	2018
	€	€

Naar overige directe operationele lasten exploitatie

	-2.242.928	-2.236.363
--	------------	------------

Doorbelast aan verhuur- en beheeractiviteiten

	-1.591.025	-1.201.850
--	------------	------------

Doorbelast aan onderhoudskosten

	-1.066.093	-717.301
--	------------	----------

Doorbelast aan verkopen

	-7.286	-14.032
--	--------	---------

Doorbelast aan Leefbaarheid

	-39.348	-29.070
--	---------	---------

Doorbelast aan Levering diensten

	-14.763	-36.277
--	---------	---------

Doorbelast aan VvE

	-	-1.504
--	---	--------

Doorbelast aan opbrengsten overige activiteiten

	-94.526	29.889
--	---------	--------

Toerekende overige organisatiekosten

	<u>679.701</u>	<u>1.601.504</u>
--	----------------	------------------

Werknemers

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

	2019	2018
Afdeling wonen (verhuur, en verkoop)	12	13
Afdeling wonen (beheer)	24	23
Afdeling vastgoed (nieuwbouw)	4	4
Afdeling vastgoed (beheer)	5	7
Afdeling bestuur, HRM, strategie en communicatie, overig	4	7
Afdeling financiën / ICT	9	8
Totaal	58	62

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

23 Honoraria accountantsorganisatie:

De accountantskosten zijn toegerekend naar het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019	2018
Totaal netwerk	Totaal netwerk	
€	€	
Controle van de jaarrekening en dVI door Deloitte	120.637	107.690
Andere controleopdrachten	9.239	16.638
	129.876	124.328

24 Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Het voor Stichting de Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 klasse F. Deze klasse is van toepassing omdat het aantal verhuureenheden tussen de 5.001 en 10.000 is en het aantal inwoners in Zoetermeer tussen de 100.001 en 150.000.

24.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bedragen x € 1	M. Heemskerk
Funcctiegegevens 2019	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.525
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 21.471
Bezoldiging	€ 155.996
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 162.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Bedragen x € 1	M. Heemskerk
Funcctiegegevens 2018	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 127.397
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 20.604
Bezoldiging	€ 148.001
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 156.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.

1b. Toezichhoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019	J. van der Meulen	K. Sant
Bedragen x € 1	Voorzitter	Lid
Funcctiegegevens		
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 18.700	€ 12.500
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom 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 2018		
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019		
Bedragen x € 1	K.J.R. Schiffer	M.C.J. Schoordijk
Functiegegevens	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.500	€ 6.250
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 8.100
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom 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 2018		
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019		
Bedragen x € 1	M. Schudde	M. Souverijn
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.500	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 16.200
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom 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 2018		
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/3 - 31/12	1/1 - 28/02
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 10.000	€ 2.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

De Goede Woning

Enkelvoudige jaarrekening 2019

8.10 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichtin g	31-12-2019	31-12-2018
Activa		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	836.030.913	849.006.369
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	12.451.692	12.744.494
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen	1.3	580.697	3.968.420
		849.063.302	865.719.283
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	3.908.215	4.228.334
		3.908.215	4.228.334
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	801.884	2.917.762
Vordering op groepsmaatschappijen	3.2	717.000	1.067.000
		1.518.884	3.984.762
Som der vaste activa		854.490.401	873.932.379
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	1.981.272	712.892
		1.981.272	712.892
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	752.486	932.667
Overheid	5.2	126.202	1.329.399
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	-	39.604
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.4	907.831	1.511.192
Overige vorderingen	5.5	201.406	514.406
Overlopende activa	5.6	380.274	346.904
		2.368.199	4.674.172
Liquide middelen	6	14.089.325	434.255
Totaal activa		872.929.197	879.753.698

	Toe- lichtin a	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		€	€
<i>Elgen vermogen</i>			
	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	519.773.365	397.720.574
Overige reserves	7.2	182.512.066	150.308.306
Resultaat na belastingen boekjaar	7.3	<u>-18.113.024</u>	<u>154.256.551</u>
		684.172.407	702.285.431
<i>Voorzieningen</i>			
	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	8.1	3.007.753	1.564.634
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	-	49.430
Overige voorzieningen	8.3	<u>126.926</u>	<u>145.741</u>
		3.134.679	1.759.805
<i>Langlopende schulden</i>			
	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	177.158.053	167.658.053
Overige schulden	9.2	<u>49.012</u>	<u>49.012</u>
		177.207.065	167.707.065
<i>Kortlopende schulden</i>			
	10		
Schulden aan overheid	10.1	170.052	9.794
Schulden aan leveranciers	10.2	3.642.118	2.992.258
Schulden aan Groepsmaatschappijen	10.3	13.238	1.177
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	478.988	639.776
Overige schulden	10.5	978.778	1.076.601
Overlopende passiva	10.6	<u>3.131.872</u>	<u>3.281.791</u>
		8.415.046	8.001.397
Totaal passiva		<u><u>872.929.197</u></u>	<u><u>879.753.698</u></u>

8.11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

	Toe- lichtin- g	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	11	43.001.787	42.135.953
Opbrengsten servicecontracten	12.1	3.196.886	3.018.890
Lasten servicecontracten	12.2	-3.077.815	-3.032.437
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.101.338	-2.759.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-14.207.639	-22.395.553
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-6.992.030	-7.041.678
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.819.851	9.926.161
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.930.331	34.352.146
Toegerekende organisatiekosten		-21.536	-55.071
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.587.823	-33.909.223
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	320.972	387.852
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-4.174.099	13.571.158
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-20.758.512	147.396.830
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-24.932.611	160.967.988
Opbrengsten overige activiteiten		167.622	195.644
Kosten overige activiteiten		-234.825	-199.402
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	-67.203	-3.758
Overige organisatiekosten	19	-1.702.596	-2.764.140
Leefbaarheid	20	-644.105	-649.339
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		98.496	32.783
Rentelasten en soortgelijke kosten		4.680.113	5.534.672
Totaal van financiële baten en lasten	21	-4.581.617	-5.501.889
Resultaat voor belastingen		-12.787.309	162.362.875
Belastingen	22	-3.209.836	-8.331.983
Resultaat deelneming	23	-2.115.878	225.660
Nettoresultaat na belastingen		<u>-18.113.024</u>	<u>154.256.551</u>

8.12 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

8.12.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting De Goede Woning.

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

Herwaarderingsreserve

Stichting De Goede Woning vormt een herwaarderingsreserve voor:

waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen; waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;

waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Stichting De Goede Woning in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van de deelnemingen sinds de eerste waardering van deze deelnemingen op nettovermogenswaarde, voor zover Stichting De Goede Woning uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel. Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Directe scheiding op VHE-niveau: De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als daeb dan wel niet-daeb.

Toerekening op VHE-niveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van deze eenheden.

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (WSW borging en gemeentegarantie). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.

Hierna volgt een specificatie per jaarrekeningpost met vermelding op welke wijze deze posten toerekend zijn naar de DAEB-tak en Niet DAEB-tak, met name op basis toerekening van de directe kosten/opbrengten en indirecte kosten/opbrengsten op basis van evenredig verdeling van de vhe's of op basis van DAEB - of Niet DAEB activiteit:

Jaarrekening post	Wijze verdeling
Balans	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Daeb activiteit
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Financiële vaste activa</u>	
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Niet DAEB-tak activiteit
Vordering op groepsmaatschappijen	Niet DAEB-tak activiteit
Vorraden	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	Niet DAEB-tak activiteit
<u>Vorderingen</u>	
R/C verhouding Daeb-tak	Verstreckte lening aan DAEB-tak
Huurdebiteuren	Vordering gerelateerd aan vhe's
Overheid	DAEB activiteit
Vorderingen op groepsmaatschappijen	Niet DAEB activiteit
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overige vorderingen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overlopende activa	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Liquide middelen</u>	
<u>Eigen vermogen</u>	
Herwaarderingsreserve	Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- en NIET DAEB-tak
Overige reserves	Eigen vermogen verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak
Resultaat na belastingen boekjaar	Resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak
<u>Voorzieningen</u>	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	Daeb-tak activiteit
Voorziening latente belastingverplichtingen	Daeb-tak activiteit
Overige voorzieningen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Langlopende schulden</u>	
Leningen kredietinstellingen	Daeb-tak activiteit
Overige schulden	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Kortlopende schulden</u>	
R/C verhouding Niet-Daeb tak	Lening Niet DAEB-tak
Schulden aan overheid	Daeb-tak activiteit
Schulden aan leveranciers	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overige schulden	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overlopende passiva	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Winst en verliesrekening	
Huuropbrengsten	Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Opbrengsten servicecontracten	Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Lasten servicecontracten	Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	Directe kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak en indirecte kosten verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Lasten onderhoudsactiviteiten	Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	Resultaat gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- en NIET DAEB-tak
Overige activiteiten	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overige organisatiekosten	Directe kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak en indirecte kosten verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Leefbaarheid	DAEB-tak activiteit
Financiële baten en lasten	Rente leningen DAEB-tak activiteit en overige renteresultaat verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak
Belastingen	Op basis van resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak
Resultaat deelnemingen	Niet DAEB-tak activiteit

8.12.2 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 Vastgoedbeleggingen			
1.1 Vastgoed in exploitatie:			
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	344.572.185	10.040.766	354.612.951
Cumulatieve waardeveranderingen	504.434.184	2.703.728	507.137.912
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>849.006.369</u>	<u>12.744.494</u>	<u>861.750.863</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	15.303	-	15.303
Investerings - oplevering nieuwbouw	11.881.147	-	11.881.147
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-696.049	-370.304	-1.066.353
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-482.013	-39.457	-521.470
Aanpassing marktwaarde	-23.693.844	116.959	-23.576.885
Totaal mutaties 2019	<u>-12.975.456</u>	<u>-292.802</u>	<u>-13.268.258</u>
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	355.772.586	9.670.462	365.443.048
Cumulatieve waardeveranderingen	480.258.327	2.781.230	483.039.557
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>836.030.913</u>	<u>12.451.692</u>	<u>848.482.605</u>

3 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Deelneming De Goede Woning Holding BV		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Resultaat t/m voorgaand boekjaar	1.417.762	1.192.102
Resultaat boekjaar	-2.115.878	225.660
Saldo per 31 december	<u>801.884</u>	<u>2.917.762</u>

3.2 Lening U/G DGW Holding BV

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Lening begin boekjaar	1.067.000	1.267.000
Aflossing	-350.000	-200.000
Saldo eind boekjaar	<u>717.000</u>	<u>1.067.000</u>

Op deze lening wordt een rentepercentage ontvangen van het gemiddelde 12-maands Euribortarief met een opslag van 5 basispunten over de periode van het desbetreffende jaar.

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren zittende huurders	425.803	484.024
Huurdebiteuren vertrokken huurders	737.683	994.643
Subtotaal achterstand huurders	1.163.486	1.478.667
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-411.000	-546.000
Boekwaarde per 31 december	<u>752.486</u>	<u>932.667</u>

5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Rekening courant DGW Projecten BV		39.604
	-	39.604

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
	€	€
Vermindering verhuurderheffing	210.000	-
Vennootschapsbelasting 2018/2019	697.831	1.511.192
Totaal belastingen en premies	<u>907.831</u>	<u>1.511.192</u>

5.5 Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Debiteuren/vordering VvE's/overig	201.406	514.014
Rente spaarrekeningen	-	392
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	<u>201.406</u>	<u>514.406</u>

5.6 Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Vooruitbetaalde projectkosten	306.203	241.580
Overige overlopende activa	74.071	105.324
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>380.274</u>	<u>346.904</u>

6 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Rabo spaarrekeningen	11.050.000	-
Rabo rekening courant	28.552	9.315
BNG rekening courant	2.994.649	395.674
Kruisposten	16.124	29.266
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>14.089.325</u>	<u>434.255</u>

7 Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:			
Boekwaarde per 1 januari 2018	390.074.378	7.646.196	397.720.574
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.115.645	-4.391.589	-8.507.234
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	131.218.547	67.785	131.286.332
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-433.825	-282.924	-716.749
Herclassificaties/herkwalificaties	-9.560	2	-9.558
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>516.733.895</u>	<u>3.039.470</u>	<u>519.773.365</u>

	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	516.733.895	3.039.470	519.773.365
Realisatie uit hoofde van verkoop	-614.678	-39.457	-654.135
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	15.248.064	71.685	15.319.749
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-33.105.488	-8.096	-33.113.584
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>498.261.793</u>	<u>3.063.602</u>	<u>501.325.395</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau 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. Aangezien voor de tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed geen latentie is gevormd (contante waarde tendeert naar nihil), leidt de invloed van de belastingen bij de bepaling van de herwaarderingsreserve tevens niet tot het vormen van een latentie.

7.2 Overige reserves

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	182.512.066	150.308.306
Winstverdeling (vorig) boekjaar	334.946	32.203.760
Stand per 31 december	<u>182.847.012</u>	<u>182.512.066</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2019 toe te voegen aan de overige reserves.

Het negatief resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 18.113.024, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 334.946 gerealiseerd positief resultaat en € 18.447.970 negatief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 18.447.970 niet-gerealiseerde waardeveranderingen negatief resultaat van € 18.472.102 DAEB vastgoed in exploitatie en positief resultaat van € 24.132 niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten laste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

10 Kortlopende schulden	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
10.1 Schulden aan overheid	170.052	9.794
10.2 Schulden aan leveranciers	3.642.118	2.992.258
10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	13.238	1.177
10.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	478.988	639.776
10.5 Overige schulden en overlopende passiva	978.778	4.358.392
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>5.283.174</u>	<u>8.001.397</u>
<u>10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Rekening courant De Goede Woning Projecten BV	12.041	
Rekening courant De Goede Woning Holding BV	1.197	1.177
	<u>13.238</u>	<u>1.177</u>
<u>10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Het saldo te betalen belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	106.116	14.392
Pensioenen	52.541	53.146
Omzetbelasting	320.331	572.238
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>478.988</u>	<u>639.776</u>
<u>10.5 Overige schulden</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>De post overige schulden is als volgt samengesteld:</i>		
Nog te verrekenen servicekosten	117.634	208.703
Overige schulden	675.559	736.738
Egalisatiefondsen	185.585	131.160
Totaal overlopende passiva	<u>978.778</u>	<u>1.076.601</u>
<u>10.6 Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:</i>		
Niet vervallen rente	2.087.211	2.291.483
Vooruitontvangen huren	853.388	793.929
Vakantietegoed ultimo jaar	191.273	196.379
Totaal overlopende passiva	<u>3.131.872</u>	<u>3.281.791</u>

8.12.3 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>11 Huuropbrengsten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	42.420.679	41.636.184
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	94.251	23.806
Subtotaal huuropbrengsten	42.514.930	41.659.990
Af: huurderiving wegens leegstand	-111.128	-180.081
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-7.670	-68.452
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>42.396.132</u>	<u>41.411.457</u>

Huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	404.959	481.330
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	210.114	271.227
Subtotaal huuropbrengsten	615.073	752.557
Af: huurderiving wegens leegstand	-16.469	-20.678
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	7.051	-7.383
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>605.655</u>	<u>724.496</u>

Totaal huuropbrengsten	<u>43.001.787</u>	<u>42.135.953</u>
------------------------	-------------------	-------------------

<u>12.1 Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	3.223.941	3.041.710
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-27.055	-22.820
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.196.886</u>	<u>3.018.890</u>

<u>12.2 Lasten Servicekosten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>3.077.815</u>	<u>3.032.437</u>

<u>13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.352.386	1.470.736
Toegerekende overige organisatiekosten	1.591.025	1.201.850
Toegerekende afschrijvingen	157.927	86.428
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.101.338</u>	<u>2.759.014</u>

<u>14 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	5.294.621	4.828.536
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.855.995	15.823.709
Toegerekende personeelskosten	874.531	939.010
Toegerekende overige organisatiekosten	1.080.368	717.301
Toegerekende afschrijvingen	102.124	86.997
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.207.639</u>	<u>22.395.553</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	12.088.173	20.481.293
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	62.443	170.952
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.150.616</u>	<u>20.652.245</u>

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

Planmatig onderhoud	6.829.937	15.700.210
Klachtenonderhoud	2.752.041	3.116.735
Mutatieonderhoud	2.502.688	1.387.814
Overige Onderhoud	3.507	276.534
Totaal onderhoudslasten	<u>12.088.173</u>	<u>20.481.293</u>

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

Planmatig onderhoud	26.058	123.499
Klachtenonderhoud	36.385	43.028
Mutatieonderhoud	-	5.559
Overige Onderhoud	-	-1.134
Totaal onderhoudslasten	<u>62.443</u>	<u>170.952</u>

<u>15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Verhuurderheffing	4.766.167	4.819.922
Onroerendezaakbelasting	2.033.009	2.001.349
Verzekeringen	192.854	220.407
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>6.992.030</u>	<u>7.041.678</u>

16 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.605.500	26.006.590
Af: direct toerekenbare kosten	75.084	40.665
Af: boekwaarde	1.178.062	25.647.241
Af: toegerekende organisatiekosten	20.375	41.559
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u>331.979</u>	<u>277.125</u>

<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	409.500	8.455.593
Af: direct toerekenbare kosten	9.585	69.372
Af: boekwaarde	409.761	8.261.982
Af: toegerekende organisatiekosten	1.161	13.512
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>-11.007</u>	<u>110.727</u>

Totaal	<u>320.972</u>	<u>387.852</u>
--------	----------------	----------------

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
--	--	--

<u>17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:		
Waardeverminderingen	4.340.509	-
Terugname waardeverminderingen	-166.410	13.571.158
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.174.099</u>	<u>-13.571.158</u>

Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:

104 woningen herstructurering Palenstein	-166.410	-4.428.292
30 woningen Diederik van Teilingen	-	-2.960.187
48 zorgwoningen Naomigang	-	-449.886
21 woningen Saturnusgeel	-	-1.093.938
15 woningen Reigersblauw	255.532	-
120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein	-	-4.638.855
214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt	4.084.977	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.174.099</u>	<u>-13.571.158</u>

<u>17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	16.097.963	151.258.485
Afname marktwaarde	36.973.434	669.474
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-20.875.471</u>	<u>150.589.011</u>

<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	125.055	1.729.598
Afname marktwaarde	8.096	282.924
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>116.959</u>	<u>1.446.674</u>

Totaal	<u>-20.758.512</u>	<u>152.035.685</u>
--------	--------------------	--------------------

18 Nettoresultaat overige activiteiten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

Opbrengst antennemasten	40.342	65.416
Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	14.573	17.173
Overige opbrengsten	112.707	113.055
	<u>167.622</u>	<u>195.644</u>

Overige exploitatielasten	<u>234.826</u>	<u>199.402</u>
---------------------------	----------------	----------------

21 Financiële baten en lasten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	151	394
Overige rentebaten	<u>98.345</u>	<u>32.389</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>98.496</u>	<u>32.783</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	4.613.473	5.293.228
Rentelasten rekening-courant	17.568	19.062
Overige rentelasten	<u>49.072</u>	<u>222.382</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.680.113</u>	<u>5.534.672</u>
22 Belastingen		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
2017	-527.813	-5.121.998
2018	469.500	-5.071.733
2019	<u>-3.200.953</u>	<u>-10.193.731</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
2018	-	1.861.748
2019	<u>49.430</u>	<u>1.861.748</u>
Totaal belastingen	<u>-3.209.836</u>	<u>-8.331.983</u>
23 Resultaat deelneming		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
De Goede Woning Holding B.V.	<u>-2.115.878</u>	<u>225.660</u>

8.13 Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	836.030.913	849.006.369
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>580.697</u>	<u>3.968.420</u>
	836.611.610	852.974.789
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>3.562.219</u>	<u>3.680.209</u>
	3.562.219	3.680.209
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>30.448.571</u>	<u>32.260.682</u>
	30.448.571	32.260.682
Som der vaste activa	<u>870.622.400</u>	<u>888.915.680</u>
Viottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	731.822	891.374
Overheid	126.202	1.329.399
Belastingen en sociale premies	984.375	1.511.192
Overige vorderingen	193.413	514.406
Overlopende activa	<u>214.194</u>	<u>340.875</u>
	2.250.006	4.587.246
Liquide middelen	13.365.815	-
Totaal activa	<u>886.238.221</u>	<u>893.502.926</u>

Passiva	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Elgen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	519.773.365	397.720.574
Overige reserves	182.512.066	150.308.306
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>-18.113.024</u>	<u>154.256.551</u>
	684.172.407	702.285.431
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	3.007.753	1.564.634
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	103.036
Overige voorzieningen	<u>53.358</u>	<u>40.458</u>
	3.061.111	1.708.128
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	177.158.053	167.658.053
Overige schulden	<u>48.839</u>	<u>48.839</u>
	177.206.892	167.706.892
<i>Kortlopende schulden</i>		
R/C verhouding Niet-Daeb tak	13.860.209	13.860.209
Schulden aan overheid	170.052	9.794
Schulden aan leveranciers	3.160.325	2.964.311
Belastingen en premies sociale verzekeringen	511.866	639.598
Overige schulden	973.459	1.070.368
Overlopende passiva	<u>3.121.900</u>	<u>3.258.195</u>
	21.797.811	21.802.475
Totaal passiva	<u><u>886.238.221</u></u>	<u><u>893.502.926</u></u>

8.14 Enkelvoudige balans Niet - DAEB per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2019		31-12-2018
	€		€
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.451.692		12.744.494
	12.451.692		12.744.494
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	345.995		548.125
	345.995		548.125
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	801.884		2.917.762
Lening U/G DGW Holding BV	717.000		1.067.000
Latente belastingvordering	-		53.606
	1.518.884		4.038.368
Som der vaste activa	14.316.571		17.330.987
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.981.273		712.892
	1.981.273		712.892
Vorderingen			
R/C verhouding Daeb-tak	13.860.209		13.860.209
Huurdebiteuren	20.664		41.293
Belastingen en premies sociale verzekeringen	33.738		-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		39.604
Overige vorderingen	7.993		-
Overlopende activa	166.080		6.029
	14.088.684		13.947.135
Liquide middelen	723.510		434.256
Totaal activa	31.110.038		32.425.270

Passiva	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Elgen vermogen</i>		
Overige reserves	29.221.212	22.545.541
Herwaarderingsreserve	3.039.469	7.646.196
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>-1.812.110</u>	<u>2.068.945</u>
	30.448.571	32.260.682
<i>Vorzieningen</i>		
Overige voorzieningen	<u>73.568</u>	<u>105.284</u>
Subtotaal voorzieningen	73.568	105.284
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	174	-
		174
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers	481.793	27.947
Schulden aan Groepsmaatschappijen	13.238	1.177
Belastingen en premies sociale verzekeringen	77.404	177
Overige schulden	5.318	6.233
Overlopende passiva	<u>9.972</u>	<u>23.596</u>
	587.725	59.130
Totaal passiva	<u><u>31.110.038</u></u>	<u><u>32.425.270</u></u>

8.15 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2019

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	42.396.132	41.411.457
Opbrengsten servicecontracten	3.171.481	2.981.854
Lasten servicecontracten	-3.070.665	-3.018.788
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.977.989	-2.706.719
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.062.968	-22.210.066
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.961.549	-6.968.404
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.494.442	9.489.334
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.530.416	25.965.925
Toegerekende organisatiekosten	-20.375	-41.559
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.178.062	-25.647.241
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	331.979	277.125
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.174.099	13.571.158
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.875.471	145.950.156
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.049.570	159.521.314
Opbrengsten overige activiteiten	132.141	109.067
Kosten overige activiteiten	-232.318	-196.269
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-100.177	-87.202
Overige organisatiekosten	-1.618.730	-2.715.132
Leefbaarheid	-644.105	-649.339
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98.163	32.337
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.679.624	5.534.379
Totaal van financiële baten en lasten	-4.581.461	-5.502.042
Resultaat voor belastingen	-13.167.622	160.334.059
Belastingen	-3.133.292	-8.146.453
Resultaat deelnemingen	-1.812.110	2.068.945
Nettoresultaat na belastingen	-18.113.024	154.256.551

8.16 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet - Daeb over 2019

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	605.655	724.496
Opbrengsten servicecontracten	25.404	37.036
Lasten servicecontracten	-7.150	-13.649
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-123.349	-52.295
Lasten onderhoudsactiviteiten	-144.671	-185.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.480	-73.274
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	325.409	436.827
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	399.915	8.386.221
Toegerekende organisatiekosten	-1.161	-13.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-409.761	-8.261.982
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-11.007	110.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116.960	1.446.674
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116.960	1.446.674
Overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	35.491	86.576
Kosten overige activiteiten	-2.517	-3.133
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	32.974	83.443
Overige organisatiekosten	-83.867	-49.008
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	333	447
Rentelasten en soortgelijke kosten	490	294
Totaal van financiële baten en lasten	-157	153
Resultaat voor belastingen	380.312	2.028.816
Belastingen	-76.544	-185.530
Resultaat deelnemingen	-2.115.878	225.659
Nettoresultaat na belastingen	-1.812.110	2.068.945

8.17 Kasstroomoverzicht Daeb over 2019

Volgens de directe methode

	2019	2018
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	41.243.386	41.367.989
- Intramuraal	1.074.632	331.641
- Maatschappelijk onroerend goed	91.034	13.074
- Overig	3.665	-
Vergoedingen	3.056.311	2.825.963
Overige bedrijfsontvangsten	85.215	436.847
Rente ontvangsten	6.785	17.669
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>45.561.028</u>	<u>44.993.183</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.887.023	4.502.868
Onderhoudsuitgaven	11.980.052	20.501.917
Overige bedrijfsuitgaven	8.010.820	7.804.702
Renteuitgaven	4.866.071	5.990.084
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	174.408	95.117
Verhuurdersheffing	4.766.167	4.812.632
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	37.488	491.455
Vennootschapsbelasting	2.396.874	17.075.564
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>36.118.903</u>	<u>61.274.339</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.442.125</u>	<u>-16.281.156</u>
(Des) Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.520.482	25.970.401
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>1.520.482</u>	<u>25.970.401</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur/koop, woon- en niet woongelegenheden	7.100.860	10.165.385
Verbeteringsuitgaven	-66.656	4.775.419
Aankoop woning	-	253.636
Investerings overig	62.588	466.266
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>7.096.792</u>	<u>15.660.706</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-5.576.310</u>	<u>10.309.695</u>
Totaal van kasstroom uit (des) Investeringsactiviteiten	<u>-5.576.310</u>	<u>10.309.695</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	12.000.000	-
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	16.898.285	29.800.000
Interne lening van Niet Daeb - tak	-	13.860.209
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-19.398.285	-39.300.000
Aflossing interne lening van Niet Daeb-tak	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>9.500.000</u>	<u>4.360.209</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>13.365.815</u>	<u>-1.611.252</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	1.611.252
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<u>13.365.815</u>	<u>-</u>

8.18 Kasstroomoverzicht Niet Daeb over 2019

Volgens de directe methode

	2019	2018
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	389.801	434.891
- Bedrijfsmatig onroerend goed	60.472	93.393
- Parkeervoorzieningen	142.484	148.044
Vergoedingen	23.251	33.757
Overige bedrijfsontvangsten	-	6.196
Rente ontvangsten	37	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	616.045	716.281
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	43.955	63.862
Onderhoudsuitgaven	148.604	187.434
Overige bedrijfsuitgaven	80.756	153.228
Verhuurdersheffing	-	30.236
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	6.937
Vennootschapsbelasting	39.069	335.038
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	312.384	776.735
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	303.661	-60.454
Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	403.726	8.386.221
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	403.726	8.386.221
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	851.469	531.548
Uitgave overige investeringen	29.524	182.449
Materiële vaste activa- uitgaande kasstroom	880.993	713.997
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-477.267	7.672.224
FVA		
Ontvangsten verbindingen	550.000	475.000
Verstrekken interne lening aan Daeb -tak	-	-13.860.209
Uitgaven verbindingen	-87.140	-91.805
Aflossing interne lening van Daeb -tak	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</i>	462.860	-13.477.014
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-14.407	-5.804.790
Toename (afname) van geldmiddelen	289.254	-5.865.244
Geldmiddelen aan het begin van de periode	434.256	6.299.500
Geldmiddelen aan het eind van de periode	723.510	434.256

8.19 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directie:

M.M.A.E. Heemskerk

Stichting De Goede Woning
Zoetermeer, mei 2020

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Cynthia Sewbalak

Johan Schudde

Stichting De Goede Woning
Zoetermeer, mei 2020

9 OVERIGE GEGEVENS

9.1 Controleverklaring