



DEGOEDEWONING
this in betaalbaar wonen



20

**Jaarverslag 2020
De Goede Woning**

Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken 2020 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.

2020 was een bijzonder jaar, Vanaf maart beheersten COVID-19 en de hierbij genomen maatregelen de dagelijkse praktijk. Ondanks alle maatregelen zijn de werkzaamheden van De Goede Woning zo goed mogelijk doorgedaan. Soms met wat vertraging als gevolg van de maatregelen, maar ook dan nog een prestatie van formaat wat mij betreft. Veel complimenten en dank aan iedereen die hier zijn/haar steen(tje) aan heeft bijgedragen!

Mariëtte Heemskerk
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1. Over De Goede Woning	6
1.1. Onze primaire doelstelling, ons ondernemingsplan en Covid-19	6
1.2. Missie	6
1.3. Visie	6
1.4. Strategische doelstellingen	7
1.5. Portefeuillestrategie	8
1.6. Governance	8
1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector	9
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2020	11
2.1. Een passend thuis	11
2.1.1. Wettelijke eisen voor verhuur	11
2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming	11
2.1.3. Huurverlagingen	12
2.1.4. Ons huurprijsbeleid	12
2.1.5. Verhuringen aan verschillende doelgroepen	12
2.1.6. Nieuwbouw en sloop-nieuwbouwprojecten	13
2.1.7. Verkochte woningen	14
2.1.8. Doorstroming	14
2.2. Prettig wonen in de wijk	15
2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies	15
2.2.2. Leefbaarheid	15
2.2.3. Overlast	15
2.2.4. Woonfraude	16
2.2.5. Samenwerking partners in de wijk	16
2.2.6. VvE beheer	16
2.2.7. Herstructurering Palenstein	17
2.3. Wooncomfort	17
2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten	18
2.3.2. Verbreding strategie duurzaamheid	18
2.3.3. Onderhoud	19
2.3.4. Actualiseren Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid	19
2.4. Kwaliteit van onze service	19
2.4.1. KWH label	20
2.4.2. Klachtenmanagement	21
2.4.3. Klachtencommissies	22
2.4.4. Buurbemiddeling Zoetermeer	22
2.4.5. Dienstverlening	22
2.4.6. Medewerkers	23

2.4.7. ICT	24
2.4.8. Processen	24
2.4.9. Functioneel beheer	25
2.4.10. Informatiebeveiligingsbeleid.....	25
2.4.11. Risicomanagement	25
2.4.12. De sturende organisatie	29
3. Onze belanghouders in 2020	30
3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers	30
3.2. Maatschappelijke belanghouders	31
3.3. Externe belanghouders	31
4. Bestuursverklaringen.....	33
4.1. Toezichtbrief.....	33
4.2. Investeringsbesluiten.....	33
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder	33
4.4. Verklaring van de raad van commissarissen	33
5. Verslag van de Raad van Commissarissen	34
5.1. Focus in 2020	34
5.2. Palenstein Lokaal Warmtenet (SOK)	34
5.3. Leefbaarheid	34
5.4. Stakeholdersmanagement	34
5.5. Verbetering van de kwaliteit van dienstverlening	34
5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)	35
5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)	36
5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol)	37
5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance).....	37
5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)	38
5.11. Over de RvC	39
5.12. Over besturen en toezichthouden	42
5.13. Vooruitblik	44
5.14. Slotwoord.....	44
6. Financiën en verbindingen	45
6.1. Financieel beheer.....	45
6.2. De financiële positie	49
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2021 t/m 2030.....	51
6.4. Bezwaren en vervreemden.....	53
6.5. Verbindingen	53
7. Kengetallen.....	54
8. Jaarrekening.....	55
8.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2020.....	56
8.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020.....	58
8.3. Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2020.....	59

8.4. Overzicht van het totaalresultaat over 2020.....	60
8.5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	61
8.6. Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans.....	70
8.7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	80
8.8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	81
8.9. Overige toelichtingen.....	85
8.10. Enkelvoudige balans per 31 december 2020.....	89
8.11. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020.....	91
8.12. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	92
8.13. Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020.....	100
8.14. Enkelvoudige balans Niet – DAEB per 31 december 2020.....	102
8.15. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2020.....	104
8.16. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet – Daeb over 2020.....	105
8.17. Kasstroomoverzicht Daeb over 2020.....	106
8.18. Kasstroomoverzicht Niet – Daeb over 2020.....	107
8.19 Ondertekening jaarrekening.....	108
9. Overige gegevens.....	109
9.1. Controleverklaring.....	109

1. Over De Goede Woning

1.1. Onze primaire doelstelling, ons ondernemingsplan en Covid-19

Wij hebben als primaire doelstelling: een passend thuis bieden aan mensen die niet zelfstandig in de eigen huisvesting kunnen voorzien. Wij hebben ongeveer 6.000 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. Betaalbaarheid is voor de meeste mensen die behoren tot deze groep van essentieel belang en wij zetten dan ook sterk in op lage woonlasten. We werken al sinds onze oprichting in 1931 in Zoetermeer. De gemeente Zoetermeer is inmiddels uitgegroeid tot een stad van zo'n 125.000 inwoners, met ook in 2020 een relatief grote druk op de woningmarkt.

De Covid-maatregelen die vanaf maart 2020 van kracht werden, leidden er in eerste instantie toe dat we alleen spoedeisende vragen van huurders op konden pakken. Groot onderhoud in de woning van huurders werd stilgelegd. Toen duidelijk werd dat de situatie langer ging duren, hebben we de werkzaamheden met aandacht voor de veiligheidseisen voor medewerkers en huurders, weer opgestart. Vanaf eind april hebben we alle reparatieverzoeken weer opgepakt en vanaf eind mei is weer doorgewerkt aan het project NOM-woningen Landenbuurt. Wel in wat gewijzigde vorm, aansluitend bij de richtlijnen van het protocol Samen Veilig Doorwerken.

Ons kantoor is vanaf de eerste maatregelen in maart gesloten voor bezoekers. Dit heeft geleid tot een toename van digitale dienstverlening aan huurders. In het algemeen is de conclusie dat, ondanks dat het soms wennen is, het best goed werkt.

Een negatief effect van de coronamaatregelen is dat de overlastklachten in aantal zijn gestegen. Mensen zijn veel thuis, hebben minder mogelijkheden om zich te vermaken buiten de deur en irriteren zich sneller aan gedrag van burens. Voor de woonconsulenten brengt dit extra werk met zich mee.

Ons ondernemingsplan Een passend thuis is in 2019 opgesteld voor de periode 2019-2021. We werken hierbij met het uitgangspunt dat er ieder jaar één jaar af gaat en één jaar bij komt. In 2020 hebben we ons ondernemingsplan geactualiseerd naar de periode 2020-2022. Hierbij hebben we gekeken naar de formulering van de resultaten en hoe deze beter voor een langere periode houdbaar zijn. Ook hebben we onze kernwaarden gewijzigd. De nieuwe kernwaarden zijn: blijven leren, samenwerken en kwaliteit bieden. In 2021 besteden we aandacht aan het inbedden van deze kernwaarden in de organisatie.

1.2. Missie

Onze missie is *'een passend thuis bieden voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien'*. In 2020 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'*. Om onze visie te realiseren hebben wij in 2020 onze beoogde resultaten gekoppeld aan onder andere onze doelen op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied is hoog en neemt toe door een afnemend vrijkomend aanbod in de regio. De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2020) ligt op 4,6%, weer iets lager dan in 2019. Doordat minder woningen uit de bestaande voorraad vrijkomen voor verhuur en er meer woningzoekenden zijn, neemt de wachttijd toe en wordt de balans tussen bijzondere toewijzingen en reguliere toewijzingen verder verstoord. Dit geeft het belang aan om meer geschikte woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Zoetermeer, waarmee ook de doorstroming een impuls kan krijgen. Door de aanstelling van de seniorenmakelaar (samen met Vestia, Vidomes en de gemeente) in 2020, geven we ook op een andere manier invulling aan de doorstroming. Onze bijdrage aan de sociale voorraad was in 2020 in concrete aantallen beperkt: 15 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, maar we hebben wel veel projecten voorbereid. Zo zullen we in 2021 155 nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad.

Naast nieuwbouw hebben we in 2020 diverse verduurzamingsactiviteiten uitgevoerd (o.a. NOM-woningen en zonnepanelen) waarmee de woonlasten van huurders zijn afgenomen of in de toekomst minder snel zullen stijgen.

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 2020 hebben bereikt, is te vinden in hoofdstuk 2 – onze volkshuisvestelijke prestaties in 2020. 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. We willen een betaalbare woning kunnen bieden aan huurders die niet zelfstandig in een woning kunnen voorzien. 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 € 39.055 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. Ook ons incassobeleid is een middel om deze doelstelling te bereiken – gericht op het zoeken van een oplossing voor huurders door haalbare betalingsregelingen af te spreken.

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 woningen toe aan woningzoekenden met een urgentie, deze doelgroep krijgt met voorrang een woning. 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 beleidskeuzes, 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

Prettig wonen in de wijk betekent voor ons: werken vanuit de vragen en behoeften die er in een wijk zijn. De precieze aanpak per wijk kan dus verschillen. Onze complex- en buurtbeheerders werken in de wijk en zijn goed benaderbaar en bereikbaar voor bewoners. Hiermee dragen zij bij aan een prettige leefomgeving voor onze huurders. De samenwerking met partners in de buurten en wijken is een belangrijk onderdeel van deze doelstelling. Wat wij in 2020 hebben gedaan om deze doelstelling te realiseren, is beschreven in paragraaf 2.2.

Wooncomfort

Onder deze doelstelling valt zowel het reguliere onderhoud van woningen, als de verduurzaming ervan. Door onze woningen en complexen goed te isoleren en van duurzame technieken te voorzien bieden we comfortabele woningen en dragen we bij aan het verminderen van de CO2 uitstoot en het realiseren van de gemaakte afspraken op het gebied van verduurzaming. Hoe en waar wij dit in 2020 hebben gedaan, wordt weergegeven in paragraaf 2.3. Wooncomfort.

Kwaliteit van onze service

Met onze doelstelling de kwaliteit van onze service beogen we goede dienstverlening te bieden die door onze huurders, woningzoekenden en belanghouders als prettig wordt ervaren. De beleidskeuzes die we maken voor wat betreft de wijze van dienstverlening en hoe deze te verbeteren, stemmen we hier op af.

Dienstverlening komt naar voren in de verschillende manieren waarop we contact hebben met de klant: in persoonlijke gesprekken, bij huisbezoeken, tijdens het uitvoeren van reparaties en onderhoud, telefonisch of digitaal. We streven ernaar om de dienstverlening waar mogelijk digitaal te laten verlopen. Mensen die de voorkeur geven aan rechtstreeks contact, helpen we persoonlijk of telefonisch. Een aandachtspunt is om door ons ingeschakelde partijen voor het uitvoeren van

reparatieverzoeken en onderhoud goede richtlijnen mee te geven over de dienstverlening aan en het contact met de huurders. Dit laatste verdient nog verdere navolging in 2021. Zie ook paragraaf 2.4 voor verdere toelichting wat wij in 2020 op dit gebied hebben gedaan.

1.5. Portefeuillestrategie

In 2020 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. Hierover blijven we in gesprek met de gemeente en andere partijen.

1.6. Governance

Wij conformeren ons aan de Governancecode Woningcorporaties. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governance-documenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In deze paragraaf beschrijven wij welke governance-documenten in 2020 zijn geactualiseerd en wat de hoofdlijn van de wijzigingen is.

Financieel en Fiscaal statuut

De beschreven ratio's zijn aangepast naar de meest recente definities van het AW/WSW.

Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut is vooral qua structuur aangepast. Wat inhoudelijk is aangepast is dat er een formeel besluitmoment is opgenomen met betrekking tot de exploitatie. Er wordt een exploitatiebesluit opgesteld waarin de definitieve huurprijzen en geactualiseerde berekeningen worden opgenomen. Ook is uitgebreider geschreven over het besluitvormingsproces omtrent sloop in combinatie met nieuwbouw.

Normenkader in de MJB

Het normenkader is opgenomen in bijlage B bij de begrotingsdocumenten. Hierin zijn de wijzigingen die voortkomen uit wijzigingen in wet- en regelgeving verwerkt.

Procuratiereglement

In de afgelopen 2 jaar zijn wijzigingsvoorstellen gedaan door de betreffende managers van de afdelingen. De redenen voor een verzoek tot aanpassing zijn hoofdzakelijk tweeledig. Enerzijds door aanpassing en toevoeging van functies en anderzijds doordat vanuit de praktijk de behoefte is ontstaan om enkele grensbedragen aan te passen, zodat dit meer snelheid geeft in de uitvoering. Het 4-ogen principe dat bij de factuurcontrole geldt, blijft natuurlijk van kracht.

Visie op toezicht en besturen

In 2018 is afgesproken dat deze visie in 2019 zou worden geactualiseerd. Na overleg met de toenmalige voorzitter van de RvC is afgesproken dat de nieuwe voorzitter van de RvC dit in 2020 oppakt. De praktische wijzigingen zijn in 2019 wel doorgevoerd. Er is besloten om ook in 2020 te actualiseren op feitelijkheden en de inhoudelijke actualisatie in 2021 uit te voeren. Een voorbeeld van feitelijke wijzigingen betreft de aanpassingen op basis van de Governancecode 2020.

RvC reglement en bijlage C bij RvC reglement

Dit betreft een wijziging als gevolg van de statuten, te weten artikel 15.3 waarin vermeld is dat we jaarlijks in de laatste vergadering van het jaar twee namen moeten noemen van tijdelijke opvolgers die de functie van de RvC tijdelijk over kunnen nemen, als de gehele RvC moet vertrekken vanwege ontstentenis of belet. Door in het RvC reglement op te nemen dat wij in dit geval gebruik maken van de VTW commissarissenpool, is dit niet meer nodig en alleen dan kunnen wij gebruik maken van deze pool. Daarnaast is bijlage C behorende bij het RvC reglement aangepast, hier is de functie van beleidsadviseur strategie gewijzigd in de functie van bestuurssecretaris.

Bijlage A/B bij Reglement RvC

In verband met de benoeming van twee nieuwe RvC leden en aftreden van één lid, is dit document aangepast.

Treasury- en beleggingsstatuut

De inhoud van ons huidige Treasury en beleggingsstatuut 2017 is in lijn met de Woningwet 2015 en ons, door de AW goedgekeurde, Regelement Financieel Beleid en Beheer. Uit de actualisatie in 2020 komen geen aanpassingen van beleid naar voren.

1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector

Woningnood

De economische crisis die volgt uit de Corona-crisis heeft tot nu toe nog beperkt effect op de huizenmarkt en de bouw. Er is veel aandacht om de bouw door te laten lopen in de verwachte crisis, om een situatie zoals in de vorige crisis ontstond, te voorkomen. Dat is ook hard nodig, want het woningtekort is groot en de wachttijden voor een woning lopen op.

De woningmarkt in Nederland blijft één van de belangrijkste onderwerpen in de landelijke politiek. Het rapport Opgaven en Middelen dat begin juli is gepubliceerd, laat zien dat de middelen van de corporaties onvoldoende zijn om de opgave in te vullen. De regio Haaglanden waar wij actief zijn, loopt al in 2024 tegen haar grenzen aan.

Ook wordt steeds duidelijker dat de middeninkomens tussen wal en schip vallen voor wat betreft het vinden van een betaalbaar huis. De woningcorporaties werd in 2020, afwijkend van de eerdere denkrichting van de politiek, nadrukkelijk gevraagd om ook middenhuur te realiseren. Van belang is dat financiering van middenhuur niet geborgd kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat geld lenen voor middenhuur duurder is dan geld lenen om DAEB-bezit te realiseren.

Verhuurdersheffing

Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van deze huurwoningen. Deze verhuurdersheffing is ingesteld om de woningmarkt beter te laten functioneren, maar is in feite een afroming van de financiën van corporaties zonder dat dit geld direct terugvloeit naar de woningmarkt. DGW en meer dan 180 andere corporaties pleiten voor afschaffing van deze belasting die de corporaties jaarlijks 1,7 miljard euro kost. Ook lijkt de politiek een omslag te hebben gemaakt. In december bleek dat een meerderheid in de Tweede Kamer af wil van de heffing. We zien na de verkiezingen van maart 2021 hoe het afloopt met de verhuurdersheffing en welke plek het dossier Wonen krijgt in de politiek.

Leefbaarheid

Voor een goede leefbaarheid is het belangrijk dat in wijken en buurten mensen wonen met verschillende maten van draagkracht. Dit vormt samen de draagkracht van een wijk of buurt. We zien dat de draagkracht in de wijken waar wij bezit hebben, soms uit evenwicht raakt. Hier liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Het passend toewijzen speelt hier een rol; hierdoor wordt eenzijdiger toegewezen aan in het algemeen minder draagkrachtige mensen. Ook de extramuralisering van de zorg en het langer thuis wonen van ouderen met een hulpvraag, maakt dat er meer druk komt te liggen op de leefbaarheid. Huurders die voorheen in een instelling woonden, wonen nu in een reguliere woning en veroorzaken daar soms overlast. Dit kan niet altijd op begrip van omwonenden rekenen en hierdoor kunnen spanningen ontstaan. Om dit te voorkomen is een goede samenwerking met zorgorganisaties die zorg leveren aan huurders van ons belangrijk, evenals een goede samenwerking met de gemeente om te zorgen voor een diverse samenstelling van type woningen in wijken en buurten en met andere relevante partijen in de wijk om samen een goed netwerk in de wijk vormen.

Wijziging huurtoeslag

De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn per 1 januari 2020 vervallen. Het vervallen van de maximale inkomensgrenzen zorgt ervoor dat de huurtoeslag niet meer in één keer kan wegvallen bij een geringe inkomensstijging, maar geleidelijk wordt afgebouwd. Dit komt de betaalbaarheid voor huishoudens met een inkomen net boven de huidige maximale inkomensgrenzen sterk ten goede. Het vervallen van de maximale inkomensgrenzen heeft geen effect op het passend toewijzen. Voor dit doeleinde blijven deze grenzen bestaan.

OOB-status

Minister Dijsselbloem van Financiën stelde op 26 juni 2015 voor om het merendeel van de woningcorporaties voortaan aan te merken als organisaties van openbaar belang (OOB). Door de OOB-status stelt de overheid strengere eisen aan de accountants die bij deze instellingen de jaarrekening controleren. Wij hebben per 1-1-2020 de OOB-status.

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 2020

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 2020 aan de eisen die worden gesteld aan de verhuur van betaalbare woningen. Zo hebben we 86,4% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen (betaalbare verhuringen) aangeboden. In totaal hebben we 100% van de woningen onder de liberalisatiegrens van € 737,14 aangeboden aan de Europadoelgroep (huishoudens met inkomen tot € 43.574), de zogenaamde sociale verhuringen. Ook hebben we 97,7% van onze woningen passend toegewezen.

2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming

Eind december was de huurachterstand 0,78% van de jaarhuur.

Kan een huurder de huur niet betalen, dan bekijken wij of een betalingsregeling oplossing biedt. Blijkt dat het betalingsprobleem zich niet alleen tot de huur beperkt, dan melden wij een huurder in overleg aan bij één van onze samenwerkingspartners.

Tabel 1: Betalingsregelingen

Aantal betalingsregelingen 2020	Aantal afgehandeld	Aantal niet nagekomen	Aantal nog actief 31/12
460	293	89	78

Als de betalingsregeling niet wordt nagekomen, een betalingsregeling niet meer tot de mogelijkheden behoort en betaling uit blijft of de huurder is niet bereikbaar, dan wordt de vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder.

Deurwaarder en ontruiming

Op 31 december had de deurwaarder het volgende aantal dossiers in behandeling:

Tabel 2: Dossiers bij deurwaarder

Totaal aantal dossiers	Zittende huurders	Vertrokken huurders
425	245	180*

* Hier bovenop zijn er nog 231 schuldbewakingsdossiers.

Door de lockdown is van april tot 22 oktober niet ontruimd bij huurachterstand. In deze periode is één woning ontruimd. Hierbij ging het om een hennepkwekerij.

Tabel 3: Aanzeggingen en ontruiming

Aantal aanzeggingen	Aantal ontruimd	Aantal sleutels ingeleverd
36	5	2

¹ Percentages zijn afkomstig uit de concept Afsprakenmonitor regio Haaglanden.

Samenwerking met partners

Wij werken met o.a. de volgende partners samen om betalingsproblemen op te lossen of ontruiming te voorkomen:

- Humanitas Thuisadministratie
- Kwadraad Maatschappelijk Werk
- Schuld Hulp Verlening
- Crisisteam gemeente Zoetermeer

Vorderingen op vertrokken huurders

De vorderingen op vertrokken huurders bedragen € 723.000. Als blijkt dat op een vordering niets meer te verhalen valt, dan vindt afboeking plaats. In 2020 boekten wij € 56.000 af.

2.1.3. Huurverlagingen

In 2020 hebben we 97 verzoeken tot huurverlaging ontvangen. We hebben bij 44 huurders een 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 2020 in categorieën uiteengezet. We hebben gekozen voor een gedifferentieerd huurprijsbeleid met verschillende percentages huurverhoging voor verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben we ervoor 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	Contract-huur ²	Huur-verhoging
Gereguleerd	Nee	≤67%		5,1%
		>67 tot 95%	≥730	3,6%
		>67 tot 95%	<730	2,6%
		≥95%		0,0%
	Ja	<95%		6,6%
		≥95%		0,0%
Geliberaliseerd				3,6%

2.1.5. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Regulier woningzoekenden concurreren op de woonmarkt met mensen die via diverse voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal en regionaal maatwerk en bemiddelingen aan een woning komen. In 2020 is 27% van de aangeboden woningen verhuurd aan urgenten en - via bemiddeling - aan specifieke doelgroepen uit instellingen en aan statushouders. Voor het zogenaamde lokaal maatwerk³ werd 36% en voor het regionaal maatwerk werd 5% van het aanbod gebruikt. De resterende 32% werd verhuurd aan regulier woningzoekenden.

² Gaat om ongeveer 85 huurders.

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.

In onderstaand overzicht is zichtbaar aan welke doelgroepen de woningen zijn verhuurd.

Tabel 3: verhuringen aan verschillende doelgroepen

Aantal verhuringen	2020	2019
Regulier woningzoekenden	113	149
Voorrang	96	135
Lokaal maatwerk	125	68
Regionaal maatwerk	18	
Totaal	352	352

Voorrang en maatwerk

We zien dat een steeds groter deel van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden in een voorrangspostie wordt verhuurd. In heel Zoetermeer ging het om 58% van de verhuurde woningen. Bij ons was dit percentage met 68% nog hoger.

Directe bemiddeling vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders wordt op gemeentelijk niveau gemonitord. Zoetermeer begon het jaar 2020 met een voorstand van 5 vergunninghouders. De taakstelling voor heel 2020 bedraagt 85. Het was dus nodig om 80 vergunninghouders te huisvesten. Uiteindelijk zijn dat er 90 geworden. We starten 2021 dus met een voorstand van 10.

Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer 2019 – 2021

Dit jaar hebben we 14 woningen bemiddeld.

Woonwagenebewoners

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

2.1.6. 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 2020 zijn er 15 nieuwbouw woningen opgeleverd. Dit betreft grond gebonden 3 kamer woningen die zijn gerealiseerd in het project Staalblauw in de wijk Rokkeveen.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Onderstaande tabel geeft onze nieuwbouwprojecten in de diverse stadia van voorbereiding aan. In 2020 gaat dit om een totaal van **448 woningen**.

Tabel 4: Overzicht nieuwbouwprojecten De Goede Woning

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
Stadskwartier (Palenstein)	109 sociale huurwoningen 46 vrije sector woningen waarvan 42 middenhuur	Jongeren, ouderen, 1-persoonshuishoudens	Uitvoeringsfase Oplevering 2021
Kleurlaan / Paletsingel (Rokkeveen)	62 appartementen – mix van 2- en 3-kamerwoningen in de sociale huur	Vooralsnog geen specifieke doelgroep	Ontwerpfase Verwachte start in Q3 2021

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
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	Start in Q1 2021, oplevering verwacht in Q1 2022
Engelandlaan (Stadshart)	85 appartementen in de sociale huur	Young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen	Ontwerpfase getekend verwachte indiening voor bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning in Q2 2021
Vlek G (Palenstein)	63 woningen in de sociale huur en middenhuur 56 koopwoningen	Gezinnen, senioren, doorstromers	Ontwerpfase, verwachte start in eind 2021

Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie

De Entree Zoetermeer

De Entree wordt dé toegangspoort van Zoetermeer en een etalage van de ambities van de stad. Het moet een woonwijk worden waar Zoetermeesters en mensen uit de regio zich thuis voelen en waar zij graag willen wonen. Het wordt een wijk met een aantrekkelijke mix van hoogwaardige, betaalbare woningen met stedelijke allure. Voor iedere woningzoekende is plaats: de jonge stedeling, de starter, een gezin of de emptynester: De gemeenteraad heeft besloten dat 27% van de 4500 geplande woningen “goedkoop” wordt, dat betekent een huur onder de liberalisatiegrens. Er zijn echter geen kwalitatieve afspraken met de eigenaren gemaakt. Dat laatste maakt dat het voor de in Zoetermeer werkende corporaties moeilijk is een positie te verwerven bij de eigenaren. Zij hebben commercieel gezien betere opties.

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 Edisonpark. 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. Eind 2020 heeft de OC overeenstemming bereikt over de verdere uitwerking. Er dient een haalbaar plan te worden ingediend voor eind 2021. Wij worden betrokken bij de planvorming van de blokken die in de goedkope sector vallen.

2.1.7. Verkochte woningen

In 2020 hebben we 3 woningen verkocht, bij mutatie en aan zittende huurders.

2.1.8. 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 huishoudens in een (te) grote woning wonen, maar soms ook grote gezinnen in een te kleine woning. 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.

Seniorenmakelaar

Samen met de gemeente en andere Zoetermeerse corporaties zijn we in november 2019 een pilot gestart met een seniorenmakelaar. In maart 2020 werden de coronamaatregelen in Nederland van kracht. Gedurende het eerste pilotjaar zijn die maatregelen versoepeld en verscherpt. Voor een deel van de kandidaten van de seniorenmakelaar is dat aanleiding geweest om een verhuiscens uit te stellen, bijvoorbeeld vanwege financiële onzekerheid of het lastig vormgeven van een verhuizing (“hoe kan ik nu vloeren uitzoeken?” of “ik heb nu liever geen verhuizers over de vloer”). Desondanks is de doelstelling om 25 verhuizingen in het eerste pilotjaar te realiseren gehaald. Het zijn er 29 geworden. Deze 29 verhuizingen hebben de verhuisketen aantoonbaar verlengd. Voor iedere persoon die in een vrijgespeelde woning woonde, kwamen gemiddeld bijna drie mensen terug in de woning. De pilot wordt in 2021 doorgezet. Half 2021 wordt besloten of de pilot een ‘structurele’ aanpak wordt. In Stadskwartier Palenstein worden de 42 middenhuurwoningen met voorrang aangeboden aan huurders die een schaarse sociale huurwoning achterlaten. Deze groep krijgt ook huurkorting om de doorstroming te bevorderen.

2.2. Prettig wonen in de wijk

In onderstaande afbeelding is het resultaat van het strategisch doel ‘Prettig Wonen in de wijk’ zichtbaar gemaakt, horend bij ons Ondernemingsplan 2019-2021. De smiley geeft weer wat de status is van dit resultaat.



2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies

In 2020 heeft een stagiaire onderzoek gedaan naar alle leefbaarheidsonderzoeken en documenten die met leefbaarheid te maken hebben. Zij heeft voor ons een advies geschreven hoe we de leefbaarheid verder kunnen uitbouwen.

In 2021 leggen we de aandacht op het uitwerken van de gebiedsvisies Buytenwegh en Meerzicht.

2.2.2. Leefbaarheid

Door de herinrichting van de afdeling Wonen in 2020 komt er meer en gerichtere aanpak voor leefbaarheid. De woonconsulent is een nieuwe functie. De woonconsulenten houden zich bezig met o.a. leefbaarheid en bewonersparticipatie. De rol van de complexbeheerder verandert en omvat meer nadruk op het sociale aspect van de rol. We hadden plannen voor een tuinaanpak in al onze wijken, maar in de praktijk zijn we daar niet aan toegekomen, doordat het oppakken van overlastmeldingen veel tijd in beslag heeft genomen.

Het coronavirus had daarnaast ook invloed op onze werkzaamheden in de gebouwen en wijken. Ons doel is altijd gebleven om de gebouwen schoon, heel en veilig te houden. Dit met een inzet die binnen de 1,5 meter samenleving past. Onze complexbeheerders zijn hun rondes blijven maken.

We hebben al onze bewonerscommissies een bijdrage toegezegd om na corona iets te organiseren in hun gebouw.

2.2.3. Overlast

Onze aanpak van overlast in 2020 verschilt aanzienlijk van de voorgaande jaren. Met een volwaardig medewerker urgenties (inhuur) en een team van vier woonconsulenten in opbouw waren we beter in staat overlastmeldingen in behandeling te nemen.

In de behandeling van de overlastmeldingen viel op:

- Veel lopende en oude dossiers; dossiers die de afgelopen jaren onvoldoende tot geen aandacht kregen. Zaken zijn hierdoor opgelopen of verergerd.
- Coronadossiers; bewoners hebben vanwege corona een korter lontje en dit uit zich richting burens.
- Zware overlast; het aantal dossiers zware overlast is hoger dan gedacht. Dit zijn dossiers die langer dan 3 maanden lopen, waar we de advocaat op moeten inschakelen. Ook kregen we te maken met meerdere Burgemeestersluitingen (5).

Daarnaast hadden we intern te maken met een team in ontwikkeling. Dit zorgt voor extra afstemming en vertraagt de behandeling van meldingen.

We zien vooral in Meerzicht en Oosterheem meer en zwaardere dossiers. Zo hebben we in Oosterheem te maken een overlastgevende groep jongeren in en rondom de Rockanjestraat. Gedurende 2020 hebben we dit samen met de gemeente aangepakt.

De overlast waar we mee te maken krijgen is veelzijdig. Het varieert van vervuiling / verwaarlozing tot escalerende burenruzies. In alle wijken hebben we nauw contact met partners, zoals gemeente, maatschappelijk werk, politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling. De contacten met deze partners zijn overwegend goed.

2.2.4. 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 hennepcultuur / drugslab / prostitutie of is gekraakt.

In 2020 hebben we alleen te maken gehad met hennepcultuur. 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.

2.2.5. Samenwerking partners in de wijk

Er is geïnvesteerd in de samenwerking met partners in de wijk. Door de herinrichting en personele wisselingen merkten we dat we soms niet meer de juiste contactpersonen hadden. De woonconsulenten zijn in hun wijk direct gestart met kennismaken met partners zoals gemeente, politie en maatschappelijk werk. Dit gaat goed, in sommige casussen leidt dit al direct tot een goede samenwerking. De lijnen zijn kort en er wordt open en eerlijk gecommuniceerd met elkaar. We merken dat we niet altijd op één lijn zitten met sommige partners. Hier besteden we in 2021 meer aandacht aan.

2.2.6. VvE beheer

De werkgroep VvE-beheer heeft op basis van knelpunten een voorstel voor het MT geschreven. Dat heeft geresulteerd in een aantal zaken.

Onze VvE's worden beheerd door meerdere partijen, onze inzet is vooral gericht op de 6 VvE's met woningen (Bossenflats 4x en Elementen 2x). We hebben wel gekeken of de constructie en het beheer van de andere VvE's goed is georganiseerd en willen werken met een DGWbrede VvE aanpak waarbinnen de VvE beheerder haar taken kan uitvoeren en wij nog steeds de behoeftes van onze huurders kunnen waarborgen.

In de praktijk merken we dat we door veel individuele eigenaars nog gezien worden als aanspreekpunt en verantwoordelijke voor "alles". Daarom hebben we besloten om onze rol als VvE-bestuurder neer

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

te leggen. Daarnaast laten we ook het planmatig onderhoud door een andere partij beheren en uitvoeren.

Bij De Elementen is uit het bestuur treden al in gang gezet en bij de Bossenflats bekijken we wat hiervoor het juiste moment is, gezien de geplande verduurzaming.

Vanwege de coronamaatregelen zag het vergaderseizoen van de VvE's er dit jaar anders uit dan voorheen. Het was lange tijd niet mogelijk om met groepen bij elkaar te komen. VT2000 zag zich in het voorjaar genoodzaakt om vergaderingen daarom uit te stellen naar het najaar. In het najaar werd gebruikt gemaakt van Zoom en Twinq om toch te kunnen vergaderen. De belangrijkste besluiten zijn hierdoor genomen.

De VvE's van de Bossenflats namen een belangrijk besluit over de verduurzamen. Ze stemden allemaal voor het verder onderzoeken van de verduurzaming. Dat betekent dat de regie over gaat naar de VvE beheerder VT2000 en dat de VvE opdracht kan geven aan een bureau om dit verder uit te werken. In 2021 kunnen de VvE's dan een besluit nemen over het volledige financiële plaatje.

Bij de Elementen hebben we aan het bestuur een terugkoppeling en aanbod gedaan naar aanleiding van het herstelplan van Van Omme en de Groot. Parallel aan de gesprekken met het bestuur heeft Van Omme en de Groot bijna alle knelpunten opgelost en wordt het begin 2021 helemaal afgerond. Hierna zullen wij dit project intern evalueren.

2.2.7. Herstructurering Palenstein

In 2005 hebben de Zoetermeerse 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).

De herstructurering is in volle gang.

Zo is de bouw op de voormalige locatie van de Jan van Beierenflat, het 'Stadskwartier Palenstein' vergevorderd en worden de eerste woningen nog voor de zomer van 2021 aan huurders opgeleverd. De laatste fase, waar ook alle winkels in zijn gelegen, wordt naar verwachting eind 2021 opgeleverd. Dit commerciële deel is in 2020 verkocht aan een belegger.

Eind 2020 is de sloop van de laatste flat in Palenstein, de Diederik van Teilingen flat, afgerond. De gemeente voert momenteel de voorbereidende grondwerkzaamheden uit.

De bouwplannen voor dit gebied worden verder uitgewerkt waarbij we proberen nog eind 2021 te starten met de bouw.

In 2017 hebben de genoemde partijen de Green Deal Palenstein gesloten om Zoetermeer als eerste wijk van Zoetermeer aardgasvrij te maken. Inmiddels lopen voor het eerste deelgebied in Palenstein de voorbereidingen om de woningen in dit gebied aardgasvrij te maken. We doen dit door het maken van een lokaal warmtenet. In 2020 is gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst voor dit lokale warmtenet, in 2021 is de voorbereiding voor de gunningscriteria gestart.

2.3. Wooncomfort

In onderstaande afbeelding is het resultaat van het strategisch doel 'Wooncomfort' zichtbaar gemaakt, horend bij ons Ondernemingsplan 2019-2021. De smiley geeft weer wat de status is van dit resultaat.



2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

NOM Landenbuurt – Meerzicht

Het werk is gestart in februari 2020. Door de coronamaatregelen heeft het werk tussen eind maart en eind mei stil gelegen. Daarna is het werk weer opgepakt en per eind december zijn er 168 woningen opgeleverd. De algehele oplevering wordt verwacht in mei 2021.

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 vanwege wet- en regelgeving. Het onderzoek werd in Q3 2020 afgerond. De verwachte start van het project is medio 2021.

Zonnepanelen

In 2020 zijn wij in samenwerking met Wocozon gestart met het aanbieden van zonnepanelen aan een deel van onze huurders. Hiermee geven wij invullingen aan het plan wat in 2019 door het MT en RvC is goedgekeurd. In 2020 heeft dat geresulteerd in de volgende cijfers:

Er zijn bij 203 woningen samen 2110 panelen gelegd met een gemiddelde van 10,39 paneel per woning. Deze panelen hebben een totaal vermogen van 657160 Wp met een totale oppervlakte van 3508,43m².

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 2021.

Schilders-Dichtersbuurt 45 eengezinswoningen

In 2020 zijn wij gestart met de voorbereidingen voor de Verduurzaming van de Schilder- Dichtersbuurt en is door het MT het haalbaarheidsdocument vastgesteld. Hiermee is opdracht gegeven om het plan verder uit te werken tot een investeringsvoorstel welke medio 2021 wordt verwacht.

Heijermans-Timmersmanshove 98 meergezinswoningen

In 2020 is, na een eerste onderzoek, de initiatiefmelding gedaan bij het MT en in 2021 wordt het haalbaarheidsdocument in het MT besproken.

2.3.2. 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.

2.3.3. Onderhoud

Curatief onderhoud

In 2020 is uitvoering gegeven aan het Verbeterplan dagelijks onderhoud. Er zijn stappen voorwaarts gemaakt op het gebied van:

- De afstemming en samenwerking met de wijk-aannemers;
- Het krijgen en houden van betrouwbare managementinformatie;
- De inhoud en naleving 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.

Analyses over ons curatief onderhoud doen we zelf. Nu nog per kwartaal, straks real-time met behulp van een dashboard. Op basis hiervan gaan we met collega's en wijk-aannemers het gesprek aan om successen te vieren en verbeterpunten te bespreken.

In 2020 hebben we grofweg € 2 mln. meer uitgegeven (totaal € 5,4 mln.) dan begroot. De begroting 2020 was nog niet aangepast naar het werkelijk te verwachten niveau. Het onderzoek naar de kosten voor het reparatie- en mutatieonderhoud is pas na het opstellen van die begroting gestart. Vanaf 2021 is de begroting aangepast op basis van dit onderzoek. De prognose voor 2021 is € 4,6 mln. en de werkelijke kosten in 2019 waren € 5,3 mln.

We kijken kritisch naar de manier waarop we opdrachten uitzetten en mogelijkheden om deze manier te vereenvoudigen. Onze administratie is verbeterd, waardoor we nu gedetailleerder kunnen begroten en kunnen monitoren. Dat maakt het geheel meer beheersbaar. Het geeft ons een goede basis om met onze wijk-aannemers nieuwe werkafspraken te maken. Dit leidt in 2021 tot een verbeterde Kaderovereenkomst Dagelijks Onderhoud.

Tenslotte zijn ook de werkprocessen beschreven en geactualiseerd. Dit zorgt voor standaardisatie van werkzaamheden en handelingen. Dat maakt de overdracht ervan makkelijker en meer eenduidig.

Preventief onderhoud

Dit betreft Planmatig onderhoud, contractonderhoud en het onderhoudsdeel van de VvE bijdrage. Het budget van de Jaarbegroting 2020 met betrekking tot Planmatig onderhoud, inclusief overlopende posten van 2019 en aanvullend budget, bedroeg € 7,2 mln. Er is maar voor 1,8 mln. aan verplichtingen verstrekt. Vanwege onder andere de coronacrisis hebben we ongeveer 1,7 mln. doorgeschoven naar 2021. Daarnaast is er bijna 3,5 mln. aan planmatig onderhoud vervallen of verschoven naar latere jaren dan 2021. Vooral voor het complex de Elementen is er 2,7 mln. vervallen omdat Van Omme en de Groot zelf de herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd.

2.3.4 Actualiseren Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid

In 2020 is ons ZAV-beleid geactualiseerd. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders zich thuis voelen in hun woning. Om die reden werken wij zoveel mogelijk mee aan het aanbrengen van ZAV's. Hier gelden wel regels voor. Zowel voor onze huurders als voor onszelf. Het ZAV-beleid geeft inzicht in deze regels. In 2021 wordt het ZAV-beleid ingevoerd.

2.4. Kwaliteit van onze service

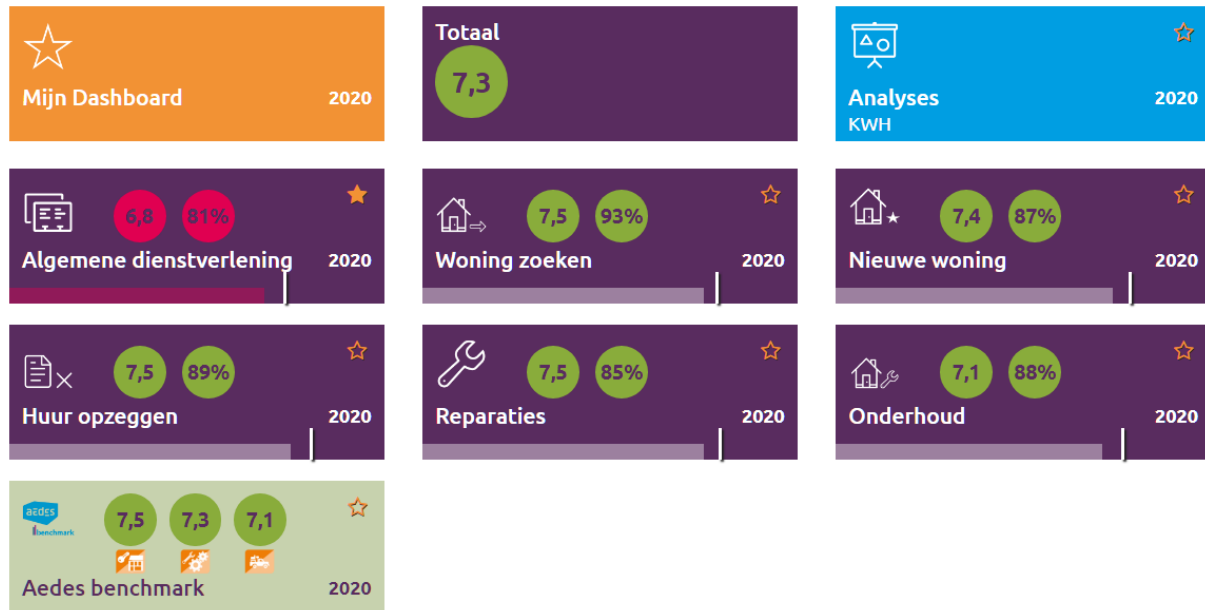
In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel 'Kwaliteit van onze service' zichtbaar gemaakt. Deze resultaten behoren bij ons Ondernemingsplan 2019-2021, waarbij de smiley's weergeven wat de status is van ieder resultaat.



2.4.1. KWH label

KWH heeft ook dit jaar onze klanttevredenheid gemeten. De meeste prestatievelden voldoen in 2020 aan zowel de doelstelling voor een score van minimaal 7 als 85% tevredenheid.

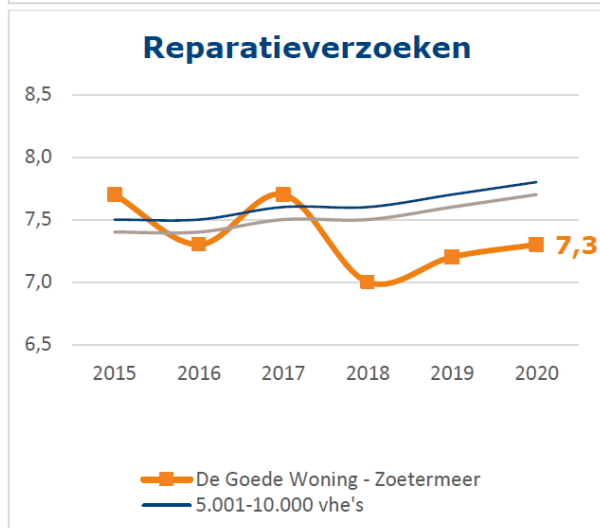
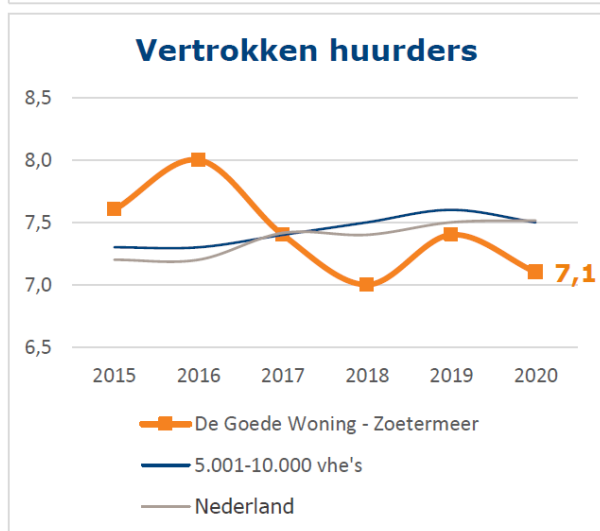
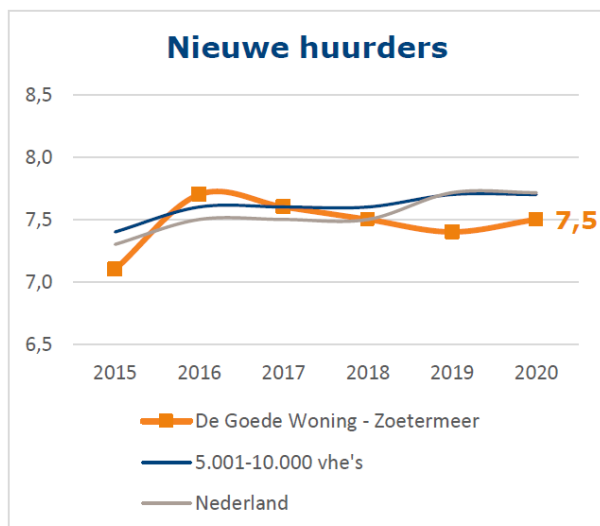
Klantvizier 2020



Stand op 16 februari 2021

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. Ondanks de ingezette verbeteracties slagen we er nog niet in om de tevredenheid voldoende te verhogen. Daarom hebben we in plaats van KWH een ander bedrijf (Inceptivize) in de hand genomen om ons te helpen onze dienstverlening te verbeteren. Inceptivize meet met ingang van 2021 voor ons via enquêtes de tevredenheid van onze huurders in de verschillende fasen van onze dienstverlening: een nieuwe woning betrekken, een reparatieverzoek uitvoeren, een woning verlaten, wonen en woonomgeving, projectmatig onderhoud en verduurzaming. Deze metingen zitten dichtter op de actie dan bij KWH het geval is. Bovendien zijn de enquêtes niet anoniem. Hierdoor kunnen we sneller met ontevreden huurders contact opnemen en waar mogelijk maatregelen treffen om hun ontevredenheid weg te nemen. Inceptivize analyseert met ons ook tweemaal per jaar de enquêteresultaten. Aan de hand van deze analyses kunnen we onze processen verder optimaliseren. We verwachten dat we hiermee wel in staat zijn om de gewenste verbetering van onze dienstverlening te realiseren.

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 7,5. Het huurdersoordeel van de vertrekkende huurder is een 7,1. Het huurdersoordeel over de reparatieverzoeken is een 7,3. In de grafieken hieronder worden onze resultaten vergeleken met die van corporaties in dezelfde grootteklasse.



2.4.2. Klachtenmanagement

Er zijn in 2020 155 klachten ingediend. 104 klachten (ruim 67%, was in 2019 47%) zijn binnen twee werkweken afgehandeld. Een en dezelfde klacht kan zowel gaan over onze eigen dienstverlening als die van de wijkannemers 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 64 klachten is buiten ons ook een andere partij betrokken. Vroeg vorig jaar de afhandeling van deze

klachten vaak meer tijd dan de klachten over onszelf, nu is zo'n tweederde ervan ook binnen twee werkweken afgehandeld.

2.4.3. Klachtencommissies

Wij monitoren naast interne klachten, ook klachten die ingediend zijn bij de Huurcommissie, de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland, de Klachtencommissie woonruimte verdeelsysteem Haaglanden en de Toetsingscommissie Palenstein. In 2020 zijn de volgende klachten ingediend:

Tabel 5: Klachten 2020 overige klachtencommissies

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Huurcommissie	16 nieuwe zaken en twee zaken uit 2019	Niet-ontvankelijk 6 Ingetrokken 1 Loopt nog 10 (waaronder een uit 2019) In het ongelijk gesteld 1 (betreft zaak uit 2019)
Geschillencommissie	0	n.v.t.
Klachtencommissie Woonruimte verdeelsysteem Haaglanden	7	6 klachten niet ontvankelijk verklaard, 1 klacht niet gegrond.
Toetsingscommissie Palenstein	0	n.v.t.

2.4.4. Buurbemiddeling 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 nemen we contact op met Buurbemiddeling Zoetermeer (Stichting Kwadraad) om te bemiddelen. Van het totale aantal meldingen die in 2020 behandeling genomen zijn bij Buurbemiddeling, komt 24% van huurders van de Goede Woning. Dat zijn 37 zaken. Bij de meeste zaken gaat het om geluidsoverlast, vooral door gehorige woningen, verschillende leefstijlen en kinderen (die meer thuis waren door Covid19).

2.4.5. Dienstverlening

Onze huurders waarderen ons (geleidelijk) meer

Ook in 2020 investeerden wij extra in de verbetering van onze dienstverlening:

- inzet om de werkprocessen soepeler en efficiënter te laten verlopen,
- het volgen van een intensieve en zeer inspirerende training gesprekstechnieken door ons team Woonservice
- het stimuleren van een goede samenwerking tussen teams

Dit alles begint geleidelijk zijn vruchten af te werpen. Workshops in samenwerking met onze aannemers bevestigen het belang om bij iedere stap in de dienstverlening onze huurder centraal te zetten. Deze workshops helpen ons om nog beter door de bril van de huurder onze processen te bekijken. De contacten met onze eerste lijn Woonservice waarderen de huurders al beter dan vorig jaar. Zo zijn ze positiever over:

- het contact zelf en het in contact komen met ons,
- de snelheid waarin wij de huurdersvraag afhandelen,
- de behulpzaamheid,
- onze website.

De geschiktheid, betrokkenheid en leergierigheid van onze medewerkers is ruim aanwezig en vormt daarmee een hele mooie basis voor verdere verbetering.

Vernieuwing meetmethodiek klantwaardering

De nieuwe meetmethodiek van Inceptivize maakt het mogelijk dagelijks de klantwaardering te volgen. We kunnen dus ook direct hierop actie ondernemen. Huurders met een klacht bellen we binnen maximaal twee werkdagen terug.

Klachtenherkenning (vroegtijdig)

Het voorkomen van klachten is een belangrijk speerpunt. Zo heeft ons team Woonservice zich actief gericht op signalen die klanten afgeven. Woonservice neemt daarin een voortrekkersrol door het

organiseren van themamaanden. Iedere maand staat in het teken van een ander soort klacht. Met een kleine actie kan een ontevreden klant vaak al snel geholpen worden en daarmee voorkomen we een klacht. Naar aanleiding van de signalen en bewezen preventiemaatregelen passen we waar gewenst het beleid en de werkwijze aan.

2.4.6. 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 2020 bedroeg het totale ziekteverzuim 8,10%, wat grotendeels bepaald werd door weinig beïnvloedbaar verzuim. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en arbodienst Mepros.

Fit to position

In 2020 is het Fit to position-systeem voor onze gesprekscyclus toegepast zoals is afgesproken. Opleiding en ontwikkeling hebben een plek gekregen in de gesprekscyclus en iedere functie heeft een functie-specifieke leerlijn. 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. In 2020 is aandacht gegeven aan Corporaties in Beweging door middel van een introductie en hebben meerdere medewerkers deelgenomen aan workshops en loopbaancoaching.

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten kennen wij ook een aantal interne arbeidsvoorwaardelijke regelingen. Deze zijn in 2019 grotendeels aangepast. Begin 2020 zijn de laatste aanvullende regelingen goedgekeurd door de OR en is de arbeidsvoorwaardelijke regeling DGW vastgesteld. Naar aanleiding van de huidige situatie waarin medewerkers veel thuiswerken is het beleid flexibel werken en thuiswerken eind 2020 gemoderniseerd en aangepast. Er is een kostenvergoeding opgenomen voor het gebruik van een internetabonnement thuis en speciale aandacht voor een Arbo verantwoorde thuiswerkplek.

Medewerkersonderzoek

In januari 2019 is het laatste medewerkersonderzoek uitgevoerd. De volgende keer is in januari 2021. In 2020 hebben we ervoor gekozen om een tweetal korte en gerichte metingen te doen in verband met corona. Werken op afstand, vitaliteit, vertrouwen, connectie met collega's en communicatie vanuit de organisatie waren onderwerpen die hierin terugkwamen. De respons was met gemiddeld 70% goed en de uitkomsten spraken vertrouwen uit. De aandachtspunten zijn vertaald naar verbeteracties.

RI&E

In het najaar van 2018 is door arbodienst Mepros een nieuwe Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) opgesteld. Het plan van aanpak voor de beheersing is in maart 2019 vastgesteld en de acties zijn in 2019 uitgevoerd. De volgende RI&E staat gepland voor 2021. In 2020 is onder leiding van HRM een Arbo commissie gevormd met een afvaardiging medewerkers vanuit verschillende expertises. Deze commissie zal zich bezig houden met preventie taken en veilig werken.

Personele wisselingen en organisatieveranderingen

In 2020 zijn 7 nieuwe medewerkers gestart, 6 medewerkers verlieten de organisatie. In mei heeft een herinrichting van de afdeling Wonen plaatsgevonden en in juli een herinrichting van de afdeling Vastgoed. Dit heeft invloed gehad op een aantal werkprocessen en aanpassingen in functiebeschrijvingen en functiewaarderingen.

Integriteit

De integriteitscode wordt in 1 document ondergebracht, samen met de klokkenluidersregeling en de regeling ongewenst gedrag. Hier is in 2020 een start mee gemaakt en het wordt afgerond in 2021.

Kwartaalbijeenkomsten

Ook in 2020 hebben de kwartaalbijeenkomsten plaatsgevonden, het merendeel digitaal. Einde van het jaar is een extra personeelsbijeenkomst geweest en is besloten om de kwartaalbijeenkomst te

veranderen naar een medewerkersbijeenkomst die 6 maal per jaar plaatsvindt. Het doel van de medewerkersbijeenkomst is onveranderd: informeren, het uitwisselen van ervaringen, het bespreken van nieuwe initiatieven en nieuw beleid en het bevorderen van de samenwerking binnen onze organisatie. In deze bijeenkomsten komen onderwerpen aan de orde die voor alle medewerkers relevant zijn. Medewerkers nemen hierbij een eigen rol door resultaten en successen te delen. Dit wordt erg gewaardeerd.

OR

In 2020 heeft de OR met 5 leden invulling gegeven aan haar taken. Maandelijks heeft de OR overleg met de bestuurder en halverwege 2020 heeft een extra overleg plaatsgevonden. Het karakter van dit overleg was informeel en stond in het tekenen van ontwikkeling en de leidende principes van eenieder. De samenwerking tussen de OR en de bestuurder is geëvalueerd en hieruit is gebleken dat de samenwerking wederzijds gewaardeerd wordt, open en transparant is. In 2020 heeft de OR instemming gegeven voor de herinrichting van de afdelingen Wonen en Vastgoed en het beleid flexibel werken en thuiswerken. Eind 2020 zijn er OR verkiezingen geweest en in 2021 bestaat de OR uit 6 leden. Een lid heeft opgezegd en 2 nieuwe leden zijn beëdigd.

Crisisteam

Vanwege de coronamaatregelen is eind februari een crisisteam voor het eerst bij elkaar gekomen. Dit team komt wekelijks (of vaker) bijeen om de actualiteit te bespreken en te bepalen hoe DGW hierop inspeelt. Na elk overleg ontvangen de medewerkers een update van het crisisteam. Ook is er veel aandacht voor het effect van de maatregelen op de medewerkers. We delen thuiswerkverhalen en houden digitale bijpraatsessies.

2.4.7. ICT

Vanaf maart 2020 heeft de afdeling ICT veel tijd besteed om het thuiswerken mogelijk te maken als gevolg van de coronarichtlijnen. Zowel op technisch gebied als op het gebied van begeleiding van de collega's heeft dit de nodige inspanning gekost. Om video-overleg met elkaar en anderen mogelijk te maken is eerst gebruik gemaakt van Skype om na enkele maanden definitief over te stappen op Microsoft Teams. Binnen het eigen kantoor is als pilot een AV-systeem aangelegd in één vergaderruimte om het samenwerken op afstand te testen.

In 2019 zijn wij 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. In eerste instantie is voor de technische inrichting de kennis eigengemaakt en zijn vervolgens in 2020 diverse rapportages in eigen beheer ontwikkeld. Het ontwikkelen van rapportages wordt ook in 2021 voortgezet.

Onze technische inrichting is verder bijgewerkt (alle servers zijn OS 2016 of hoger) om de beveiliging van het netwerk te waarborgen. Ook is in dit kader gestart met de implementatie van Ivanti, een applicatie die alleen die processen toestaat die iemand voor zijn/haar functie nodig heeft. Hierdoor wordt het onbevoegden zeer moeilijk gemaakt om ongezien (kwaadwillende) applicaties te installeren.

2.4.8. Processen

Binnen de hele organisatie werken we aan het continu verbeteren en optimaliseren van onze processen. Zowel kleine als grote verbeteringen dragen allemaal bij aan het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. Vaak gaat dit ook samen met digitalisering en optimalisering van het gebruik van onze ICT systemen.

Onze werkprocessen leggen we vast in Sensus, een digitale tool die voor alle medewerkers inzage geeft in de werkprocessen. Deze tool is in 2020 in gebruik genomen en geïmplementeerd.

In 2019 is een start gemaakt met het in beeld brengen en optimaliseren van ons grootste primaire proces, het verhuur-mutatieproces. In 2020 is dit proces uitgewerkt, vastgelegd en is de implementatie van de wijzigingen in volle gang. In totaal zijn er eind 2020 10 processen uitgewerkt en vastgelegd.

Ook in het komende jaar blijft dit één van onze belangrijke speerpunten.

2.4.9. 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 2020 is er gestart met een structureel overleg met de proceseigenaren. De proceseigenaren vormen samen met de functioneel beheerders het hart van het Functioneel Beheer. De noodzaak tot het vastleggen van de processen, het hebben van actuele werkinstructies en het zoeken naar procesverbeteringen zijn hierin gespreksonderwerpen.

Vanuit het functioneel beheer komt ook steeds meer aandacht voor de kwaliteit van onze gegevens. Door meer en beter inzicht door de Power BI rapportages kan de kwaliteit van onze gegevens verder worden verbeterd. De gegevensbeheerders sturen hier dan ook steeds nadrukkelijker op binnen het Functioneel Beheer.

2.4.10. 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 geïnfekteerde 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.

Het afgelopen jaar is de technische inrichting nog verder verbeterd. Daarnaast heeft met name het werken volgens de afgesproken informatiebeveiligingsprocedures centraal gestaan. Deze procedures hebben betrekking op onder andere:

- 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.

2.4.11. Risicomanagement

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.

In ons risicomanagementbeleid beschrijven we op welke wijze we ons risicomanagement willen uitvoeren. We brengen daarmee structuur aan voor onze interne beheersing. Hoe we dit doen? We beschrijven onze processen en benoemen daarbij de mogelijke risico's die we lopen. We beoordelen hoe groot de risico's zijn en op basis daarvan bepalen we de benodigde beheersmaatregelen. Kunnen

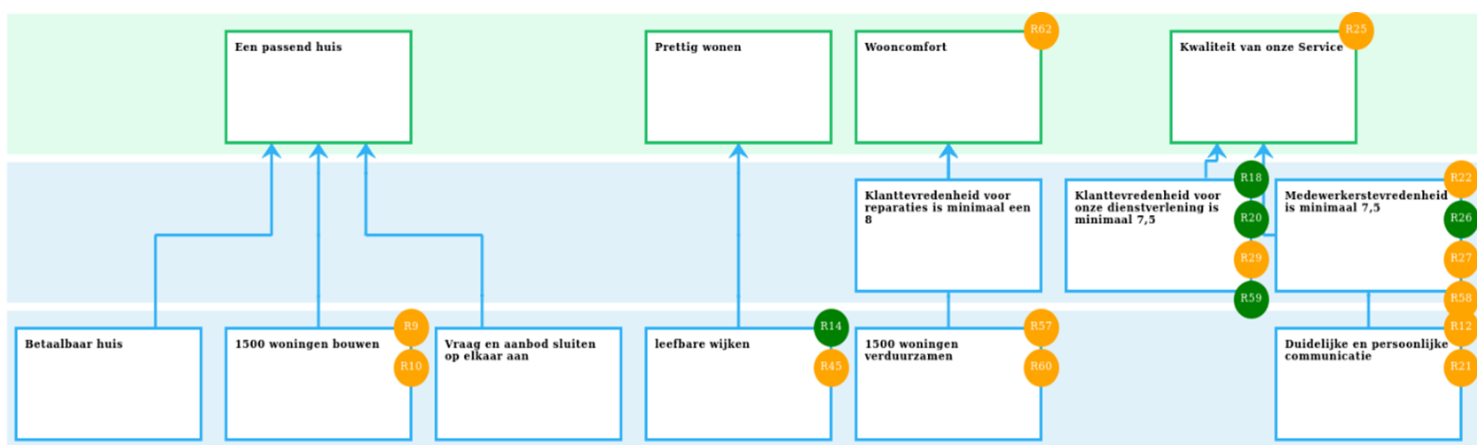
we de risico's verkleinen of beheersen door het proces anders in te richten? Of beheersen we de risico's doormiddel van managementinformatie, monitoring of interne controle? Op deze wijze brengen we onze operationele risico's in beeld en maken een afweging in hoeverre we bereid zijn dit risico te lopen en treffen bijpassende maatregelen.

Onze strategische risico's bepalen we op basis van ons ondernemingsplan en het jaarplan. Welke risico's staan het behalen van onze doelen in de weg? En wat kunnen we doen om deze risico's te beïnvloeden en toch onze doelen te realiseren?

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

Op basis van het jaarplan 2020 hebben wij een strategische risicoanalyse opgesteld. In onderstaande afbeelding zijn de doelen uit het jaarplan opgenomen. De "bolletjes" refereren aan onze strategische risico's. Groen is een risico dat als een "laag" risico is ingeschat. Oranje is een "midden" risico.



Onze risicobereidheid bepaalt dat we minimaal voor de "midden" risico's beheersmaatregelen treffen om de risico's te verkleinen. In de praktijk hebben we voor al deze strategische risico's beheersmaatregelen opgenomen. Per kwartaal monitoren en bespreken we de voortgang in het Management Team overleg. Onderstaand een lijst met de "midden" risico's, waarvan de top 5 bovenaan staat en nader is toegelicht.

Nr.	Risicogebeurtenis	Klasse Kans x impact
R9	Het niet halen van onze nieuwbouwproductie. Dit heeft direct effect op de beschikbaarheid (wachtijd). Voor het waarmaken van onze nieuwbouwambities zijn wij afhankelijk van onder andere de organisatiekracht bij de gemeente Zoetermeer.	12
R10	Niet binnen het interne normenkader kunnen voldoen aan onze nieuwbouwproductie.	12
R57	Ontevreden huurders tijdens of na uitvoering van verduurzamingsprojecten.	12
R22	Onjuist of onvolledig gebruik van de beschikbare ICT systemen. Onvoldoende instructie richting huurders.	12
R29	Werkzaamheden worden niet efficiënt en uniform uitgevoerd.	12
R21	Niet voldoen aan wet- en regelgeving omtrent privacy (AVG).	10
R12	Onvoldoende professionele participatie met de huurders. Wanneer wij onvoldoende aandacht geven aan signalen van bewoners over problemen of tekortkomingen gaat de leefbaarheid achteruit.	9
R25	Niet voldoen aan wet- en regelgeving op verschillende gebieden of onvoldoende kwaliteit van contracten of overeenkomsten.	9
R27	Arbeidsmarktrisico - Vacatures worden niet tijdig vervuld of niet de gewenste kwaliteit wordt gevonden met name binnen ICT en Vastgoed. Te hoog verloop/uitstroom van medewerkers. Waardoor kennis verdwijnt.	9
R45	Onvoldoende kunnen waarborgen van een prettige leefomgeving in ons werkgebied.	9

Nr.	Risicogebeurtenis	Klasse Kans x impact
R58	Minder binding met de organisatie a.g.v. langer thuis / op afstand werken. N.a.v. Corona	9
R60	Stagneren/vertragen van vastgoedprojecten n.a.v. Corona	9
R62	Uitvoering SOK /consessieovereenkomst WKO Palenstein loopt niet volgens planning of gaat in zijn geheel niet door.	9

Vijf belangrijkste risico's

-Het niet halen van onze nieuwbouwproductie. Dit heeft direct effect op de beschikbaarheid (wachtijd).

Afgelopen jaar zien wij met name binnen dit risico dat het niet verkrijgen van grondposities en ontwikkelmogelijkheden een steeds grotere belemmering wordt voor het behalen van onze ambities. We zijn hiervoor in grote mate afhankelijk van de gemeente Zoetermeer. Maatregelen die we hebben getroffen zijn onder andere het onderzoek naar mogelijke herontwikkeling van kantoorpanden en verruiming van ons werkgebied naar aangrenzende gemeenten. We voeren actief overleg met de gemeente over het verkrijgen van bouwlocaties. Ondanks deze maatregelen blijft dit risico aanwezig.

-Niet binnen het interne normenkader kunnen voldoen aan onze nieuwbouwproductie.

Ook in 2020 hebben we gezien dat de bouwkosten net als voorgaande jaren stijgen. Dit heeft financiële gevolgen voor onze bouwplannen en drukt de rendementen om de projecten tot uitvoering te kunnen brengen. We onderzoeken mogelijke samenwerkingen met collega-corporaties om grootschaliger te kunnen bouwen en zo kosten te besparen. We maken gebruik van conceptbouw en onderzoeken de mogelijkheden van standaardisatie van de bouw en ontwikkeling.

-Ontevreden huurders tijdens of na uitvoering van verduurzamingsprojecten.

Met inmiddels meerdere grote verduurzamingsprojecten die zijn afgerond is de ervaring dat huurders meer klachten hebben dan we vooraf hadden ingeschat. Dit kan gaan over het proces van de uitvoering, meer overlast dan verwacht maar ook over het opgeleverde resultaat. Bijvoorbeeld comfortproblemen of onduidelijkheid over installaties. Maatregelen die wij hiervoor treffen hebben betrekking op het verbeteren van de communicatie zowel intern als extern. Het opstellen van draaiboeken bij verduurzaming en meer begeleiding van bewoners tijdens het traject.

-Onjuist of onvolledig gebruik van de beschikbare ICT systemen. Onvoldoende instructie richting huurders.

In de afgelopen jaren hebben we veel stappen gezet in het kader van digitalisering. Toch zien we dat onze systemen niet altijd optimaal in gebruik zijn. Medewerkers beschikken niet over voldoende kennis om hiervan juist gebruik te maken en kunnen de instructie richting huurders onvoldoende uitvoeren. In 2020 hebben we hier vorderingen in gemaakt, is er hard gewerkt aan extra opleidingen en instructies en zijn diverse projecten opgestart om het gebruik te verbeteren. In 2021 besteden we hier nog volop aandacht aan om zo de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren.

-Werkzaamheden worden niet efficiënt en uniform uitgevoerd.

Dit risico hangt sterk samen met het voorgaande risico. Los van het gebruik van onze systemen ervaren we dat onze processen niet altijd even efficiënt zijn ingericht, er onduidelijkheid bestaat over verantwoordelijkheden of verschillende werkwijze worden gehanteerd. Dit heeft een nadelig effect op onze dienstverlening. Om die reden besteden we aandacht aan het optimaliseren van onze processen en leggen we deze op een centrale plek vast zodat deze voor iedereen inzichtelijk zijn en verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd.

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- Het politieke beleid en regelgeving en belastingheffing die daaruit voortvloeien
- De conjuncturele ontwikkelingen, zoals rente, inflatie, woningmarkt en inkomensontwikkelingen.

Operationeel

Naast de risico's die het behalen van onze ondernemingsdoelen in de weg staan kijken we ook naar procesrisico's, projectrisico's en frauderisico's. Dit zijn veelal risico's op operationeel niveau. Risico's die zich voor kunnen doen in onze dagelijkse werkzaamheden. Processen die bewust of onbewust verkeerd worden doorlopen. Of risico's waardoor onze processen niet door kunnen lopen zoals informatiebeveiligingsrisico's.

Bij het optimaliseren en vastleggen van onze processen staan we expliciet stil bij de risico's die zich voor kunnen doen in het proces. Deze risico's leggen we ook vast. Stap voor stap bouwen we daarmee een overzicht op van procesrisico's. Dit geeft inzicht over waar we de grootste risico's lopen en maken we keuzes of we deze risico's verder kunnen en willen verkleinen. Daarnaast geeft het richting aan de benodigde interne controle. We zijn steeds beter in staat om met behulp van adequate managementinformatie risico's te beheersen. De verantwoordelijkheid voor het benoemen en beheersen van deze risico's ligt bij de proceseigenaren binnen de 1^e lijn. Business control is ondersteunend in de vastlegging en monitoring.

In onze fraude risicoanalyse zijn onder andere risico's opgenomen met betrekking tot woonfraude, niet integer handelen, informatiebeveiliging en onterechte of onjuiste opdrachtverstrekkingen. Per risico hebben we de reeds getroffen beheersmaatregelen om de kans op fraude (intern en extern) te beperken beschreven. Te denken valt aan functiescheidingen, interne controle, procuratieregeling, informatiebeveiligingsbeleid en integriteitsbeleid.

Projectrisico's zien wij terug binnen de uitvoering van onze renovatie- en investeringsprojecten. Deze risico's inventariseren we binnen het investeringstraject en leggen wij vast in een risicoparagraaf bij het investeringsbesluit voorzien van de benodigde beheersmaatregelen. We hanteren daarvoor de volgende categorieën.

Organisatorisch	<i>o.a.: gebrek aan mankracht, planning, kortsluiten afspraken met betrokken partijen, besluitvorming</i>
Technisch	<i>o.a.: wijziging in ontwerp, meerwerk, gebruikte technieken en bouwmethoden</i>
Politiek	<i>o.a.: ontbreken overeenstemming met gemeente, aanpassen bestemmingsplan, vergunningen</i>
Juridisch / wettelijk	<i>o.a. mogelijkheid van claims, contractvorming, naleving wetgeving</i>
Financieel / economisch	<i>o.a.: prijsstijgingen bouwkosten, faillissement aannemer</i>
Sociaal / Maatschappelijk	<i>o.a.: Ontbreken akkoord van minimaal 70% van de huurders, extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering, communicatie bewoners/huurders</i>

Financieel

De mate waarin we financieel gezien risico kunnen lopen is voor een groot deel weergegeven in de ratio's die wij hanteren conform 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 drie scenario's ingerekend van veronderstelde risico's die zich kunnen voordoen, waaronder een scenario met een hogere rente bij financieringen dan verwacht. In ons treasury- en beleggingsstatuut staan de maatregelen beschreven die wij hanteren om renterisico's en liquiditeitsrisico's te beheersen. 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 fiscaliteiten en de berekening van de marktwaarde en beleidswaarde. De onderbouwing en toelichting hierop zijn opgenomen in paragraaf 6.1 "financieel beheer".

Wet- en regelgeving

Als woningcorporatie werken we in een omgeving met veel en complexe wet- en regelgeving. De Woningwet, en de uitwerkingen daarvan in de BTIV en RTIV, is daarvan de belangrijkste. Maar ook belastingwetgeving, Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en bijvoorbeeld de Arbowet

hebben een grote impact. Een uitdaging om al deze weten met bijbehorende wijzigingen bij te houden en na te leven. We zien hierin dan ook risico's en treffen maatregelen.

De Goede Woning 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.

Specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de naleving daarvan vraagt onze 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. Om aan beide onderwerpen vanuit de organisatie meer aandacht en borging te bieden hebben we in 2020 besloten hier extra uren op in te zetten. We zijn op zoek gegaan naar een Compliance & Privacy Officer die ons intern kan ondersteunen. We werken aan een structuur om wet- en regelgeving en de wijzigingen daarin beter in beeld te hebben en op te acteren. In 2021 krijgt dit inhoudelijk verder vorm.

Soft controls

Binnen De Goede Woning staan we regelmatig stil bij de cultuur, het gedrag en de motivatie van de medewerkers. In 2020 is hier nog meer dan anders aandacht voor geweest vanwege de coronapandemie. Het welzijn van de medewerkers, het werken op afstand, behouden van verbinding met de organisatie zijn belangrijke elementen waar extra aandacht aan is besteed. Hiervoor hebben we ook speciale Covid enquêtes ingezet om de tevredenheid en mogelijke verbeterpunten in beeld te krijgen. Vanuit het crisisteam is er actieve communicatie en de frequentie van de (digitale) medewerkersbijeenkomsten is verhoogd.

In 2020 is invulling gegeven aan de DISC opleiding voor alle medewerkers. Dit geeft iedere medewerker inzicht in zichzelf maar ook over de mensen om je heen. Met deze kennis is het gemakkelijker om je in een ander te verplaatsen, begrip te hebben voor andere denk- en werkwijzen en daardoor de samenwerking te verbeteren.

2.4.12. 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 onze beleidscyclus is zichtbaar welke beleidsdocumenten, governancedocumenten, P&C documenten en externe afspraken er zijn binnen De Goede Woning, wie hier eigenaar van is en wanneer deze geactualiseerd moeten worden. De monitoring vindt plaats in de kwartaalrapportage. 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

Elk kwartaal hebben we 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.

Afgelopen jaar hebben we met elkaar herijkt wat en vooral hoe we zaken in de Blik Vooruit bespreken. Hierbij is meer nadruk komen te liggen op een koppeling met de strategische doelen uit het ondernemingsplan.

3. Onze belanghouders in 2020

3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers

Huurdersorganisatie IDGW

In 2020 heeft onze huurdersorganisatie In De Goede Woning (IDGW) zes keer overleg gevoerd met de bestuurder. Daarnaast heeft ze een actieve bijdrage geleverd in de overleggen met de gemeente en andere corporaties over de prestatieafspraken in Zoetermeer.

Samen met De nieuwe Wind heeft de huurdersorganisatie gewerkt aan een aantal doelen. Ook heeft de huurdersorganisatie inmiddels een nieuwe naam; Huib. Dit staat voor Huurders in beweging. Deze nieuwe naam maken ze officieel bij de algemene ledenvergadering bekend. De doelen van Huib hebben ze beschreven in Doelen 2020 IDGW "Samen werken en samen bewegen in Zoetermeer" Onder andere beschrijven ze hierin de volgende doelen/acties:

- Uitstraling Huurdersvertegenwoordiging vergroten door introductie Huib aan huurders van DGW.
- Werven van nieuwe bestuursleden.
- Professionaliseren van IDGW, zoals het jaarlijks evalueren van de werkzaamheden van bestuurders.
- Aanpassen van de website.

Verder hebben is/zijn er tussen DGW en IDGW:

- Een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld.
- Een sociaal statuut vastgesteld.
- Afspraken gemaakt over het afbouwen van de klachtenbehandeling door IDGW
- Werkafspraken gemaakt.
- Een agenda overleg om de vergaderingen tussen DGW en IDGW voor te bereiden.
- De herziening van het convenant Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland vastgesteld.

Bewonerscommissies (BC's)

Door de coronamaatregelen zijn er alleen virtuele ontmoetingen geweest met de BC's. Dit is niet voor alle bewonerscommissies handig. Daarom hebben we ook gezocht naar een andere manier om toch regelmatig contact te houden.

Waarover spraken wij?

BC Casa Italia: we hebben de tocht en koude klachten besproken die een aantal bewoners ervaren. Bij de entree is veel overlast van gestalde fietsen. De geplaatste rekken zijn niet voldoende. Samen met de gemeente gaan we kijken of hier een oplossing voor gevonden kan worden.

Ook is afgesproken om in het voorjaar samen met de bewoners het dakterras schoon te maken en op te knappen.

BC La Dame Blanche: Er waren klachten over de schoonmaak. De bewonerscommissie heeft rondje gelopen met ons schoonmaakadviesbureau H.G. van Kruistum Advies bv en vuile plekken aangewezen. Dit wordt opgepakt door Van Kruistum.

Bewonerscommissies Bossenbuurt: Er zijn regelmatig overleggen met de Wijkregisseur van de gemeente en de BC. De Goede Woning sluit hier ook bij aan.

BC Savelsbos

De oude BC is gestopt maar er is in juli direct weer een nieuwe BC opgestart.

Buurtforum Van Randwijkhove

Op burendag zijn de saaie muren van de bergingen opgefleurd met graffiti. Verspreid over drie muren staat daar een tekst van H.M. van Randwijk. De achtergronden zijn opgefleurd en ingekleurd door kinderen uit de buurt.

Bijzonder is dat ondanks de beperkte mogelijkheden tot overleg, er toch vier nieuwe bewonerscommissies zijn opgericht. Naast de nieuwe BC Savelsbos zijn dit: De Chrysant, Kraaienveld 2/66 en 120 egw Palenstein.

En *last but not least*, een groot compliment voor al onze bewonerscommissies. We zien dat zij zich, zeker in deze lastige tijden, extra inzetten om de bewoners te ondersteunen. Waar we merken dat mensen de maatregelen zat worden en de lontjes steeds korter worden, zijn de bewonerscommissies onvermoeibaar bezig om te helpen of voor wat afleiding te zorgen voor de bewoners.

3.2. Maatschappelijke belanghouders

In 2020 hebben we met verschillende maatschappelijke belanghouders samengewerkt. Hieronder een beknopt overzicht van deze belanghouders.

Gemeente Zoetermeer

Met de gemeente met de andere corporaties in Zoetermeer en met de huurdersverenigingen hebben we in 2020 diverse malen gesproken over de prestatieafspraken 2021. In themabijeenkomsten hebben we gezamenlijk de prestatieafspraken opgesteld.

Ook bij leefbaarheidsvraagstukken in de wijk, bij de herstructurering van de wijk Palenstein en de verduurzaming in Zoetermeer werken we nauw samen met de gemeente.

Voor wat betreft nieuwbouw van sociale huurwoningen in Zoetermeer blijft het moeizaam om nieuwbouwlocaties te verkrijgen. Dit komt onder meer omdat de gemeente Zoetermeer de woningcorporaties niet als vanzelfsprekende partner ziet voor het realiseren van nieuwbouwwoningen tot de liberalisatiegrens. Voor de korte en langere termijn zien wij hierin risico's voor de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep.

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. Ook zijn we betrokken geweest bij het opstellen van de Woonvisie. Tot heden hebben de gesprekken nog niet geleid tot concrete projecten. We verwachten in 2021 hier verder over te praten.

Zorg- en welzijnsinstellingen in Zoetermeer

Onderdeel van het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer 2019 – 2021 zijn afspraken over begeleid wonen. Doel is om mensen die intramuraal wonen de stap te laten maken naar zelfstandig wonen. Daarbij is in eerste instantie nog passende zorg en begeleiding noodzakelijk. De afspraak om in 2020 verdeeld over de drie corporaties in Zoetermeer 65 woningen te bemiddelen, is op 3 woningen na gehaald. In 2021 is het doel daarmee om 68 woningen te bemiddelen.

Corporaties in Zoetermeer en de regio

In het kader van de prestatieafspraken en andere volkshuisvestelijke initiatieven is intensief samengewerkt met de Zoetermeerse corporaties, Vestia en Vidomes. Daarnaast kijken we waar we kunnen leren van onze directe en andere collega-corporaties. We kijken waar we met elkaar op kunnen trekken en medewerkers kunnen delen via 'Corporaties in beweging'.

3.3. Externe belanghouders

AW/WSW

Onze externe toezichthouders beoordelen ons financieel op basis van 5 ratio's: de Solvabiliteit, de Interest Coverage Ratio, de Loan To Value, Dekkingsratio en Onderpandratio WSW. Wij hanteren geen extra buffers bovenop de gestelde normen voor deze ratio's. Wel hanteren we het principe dat wij niet binnen de dPi (prognose)periode van 5 jaar onder deze normen willen uitkomen. Hierdoor verwachten we voldoende tijd te hebben om bij te sturen indien blijkt dat we in de periode van jaar 6 t/m 10 wel onder deze normen dreigen uit te komen.

Op 4 februari 2020 hebben wij de beoordelingsbrief ontvangen van de AW met als conclusie dat de basisbeoordeling geen aanleiding geeft tot verdieping. Op 30 november 2020 hebben wij de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 ontvangen die in paragraaf 4.1 verder wordt toegelicht.

Het WSW heeft op 28 juli 2020 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2020 t/m 2022 afgegeven. De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar.
De berekende beleidswaarde geeft geen aanleiding tot een verdiepende analyse door het WSW.

4. Bestuursverklaringen

4.1. Toezichtbrief

In de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 door de AW is gekeken naar:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2019).

De conclusie van het onderzoek is dat we over het verslagjaar 2019 voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat we voldoen aan de WNT-normen. Ten aanzien van de naleving wettelijke bepalingen is de opmerking geplaatst dat bij de verkoop van ons “oude” kantoorpand aan de Storkstraat te Zoetermeer wij abusievelijk de toestemming tot verkoop achteraf in plaats van vooraf hebben ingediend. De goedkeuring is alsnog verkregen.

4.2. Investeringsbesluiten

In 2020 zijn diverse investeringsbesluiten na goedkeuring in het MT door directeur-bestuurder, ter vaststelling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het betreft de volgende investeringsbesluiten:

- Verkoop winkelcentrum Stadskwartier Palenstein (desinvestering)
- Investeringsbesluit 34 sociale huurwoningen en 29 middenhuur appartementen Deelplan G Herstructurering Palenstein
- Verkoopovereenkomst 56 koopwoningen Deelplan G Herstructurering Palenstein (desinvestering)
- Investeringsbesluit Engelandlaan Centrum – 82 sociale huurwoningen
- Investeringsbesluit Kleurlaan Rokkeveen – 62 sociale huurwoningen
- Herzien investeringsbesluit Plataanhout Rokkeveen – 27 sociale huurwoningen

4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2020 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 2020 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2020, op 10 mei 2021 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 2020

Ook De Goede Woning (verder: DGW) werd in 2020 geconfronteerd met de gevolgen van de coronapandemie voor zowel de organisatie, de medewerkers als de huurders. De Raad van Commissarissen (verder: RvC) heeft de in dit verband getroffen maatregelen zowel in als buiten de vergaderingen van de RvC nauwlettend gevolgd. De RvC heeft wegens de coronapandemie bijna uitsluitend digitaal vergaderd.

Naast de uitvoering van haar reguliere taken (toezicht; advies, werkgeversrol) heeft de RvC in 2020 in het bijzonder aandacht besteed aan de volgende zaken:

- Palenstein Lokaal Warmtenet (SOK) , als onderdeel van Zoetermeer Aardgasvrij;
- leefbaarheid;
- stakeholdersmanagement;
- verbetering van de dienstverlening aan de huurders;

Ook was de verdere ontwikkeling en professionalisering van de interne organisatie een terugkerend gespreksonderwerp.

In de volgende paragrafen worden deze onderwerpen verder uitgewerkt. In de daaropvolgende paragrafen worden de andere gespreksonderwerpen besproken en tot slot wordt ingegaan op de RvC zelf.

5.2. Palenstein Lokaal Warmtenet (SOK)

Mede op verzoek van de bestuurder is de RvC diverse malen extra geïnformeerd tijdens de voorbereiding van de besluitvorming over het lokaal warmtenet dat samen met gemeente Zoetermeer, Vidomes, Vestia en een VvE wordt gerealiseerd in een gedeelte van Palenstein. In dit kader heeft een aantal leden van de RvC deelgenomen aan een bijeenkomst voor RvC-leden van de betrokken woningcorporaties (Vidomes en Vestia). De RvC heeft in december 2020 het besluit van de bestuurder om de desbetreffende samenwerkingsovereenkomst (SOK) te tekenen, goedgekeurd.

5.3. Leefbaarheid

Mede in het kader van 'prettig wonen' als een van de strategische doelstellingen van DGW, heeft in 2020 een brainstorm plaatsgevonden over het thema leefbaarheid. Hierbij was naast de RvC en de bestuurder een aantal beleidsmedewerkers van DGW betrokken. Gezamenlijk is geconstateerd dat de leefbaarheid in een aantal kwetsbare wijken de komende jaren een belangrijk aandachtspunt voor DGW zal blijven. De RvC realiseert zich dat hier veel extra werk ligt voor DGW en dat de impact daarvan op de organisatie groot is. Ook in 2021 blijft de RvC de ontwikkelingen rond het verbeteren van de leefbaarheid met betrokkenheid en belangstelling volgen.

5.4. Stakeholdersmanagement

In 2020 heeft een brainstormbijeenkomst plaatsgevonden over de betekenis en inrichting van het stakeholdersmanagement. Gezamenlijk is geconstateerd dat het belangrijk is goed zicht te blijven houden op welke organisaties belang hebben bij de besluitvorming door DGW en hen hierbij vooraf proactief bij te betrekken. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de bestuurder, met dien verstande dat de RvC de ontwikkelingen in dit kader ook in 2021 nauwlettend zal volgen. Hieronder valt ook de samenwerking met en de verdere vernieuwing van de structuur van de huurdersvereniging IDGW.

5.5. Verbetering van de kwaliteit van dienstverlening

De optimalisering van de kwaliteit van de dienstverlening is voor de RvC een speerpunt. Hoewel DGW op dit punt in vergelijking met andere corporaties gemiddeld vergelijkbaar presteert, hecht de RvC aan een verdere verbetering hiervan. Dit verbeteringsproces, waaronder een andere meetmethodiek,

aanscherping van de processen en opleidingen voor de medewerkers, is in 2020 ingezet. De resultaten hiervan zullen naar verwachting vanaf 2021 zichtbaar worden.

5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)

Prestatieafspraken

De bestuurder heeft de RvC in 2020 geïnformeerd over de prestatieafspraken voor 2021. De afspraken raken de strategische doelen van DGW: een passend huis, prettig wonen in de wijk, wooncomfort en kwaliteit van service. Daarbij zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming speerpunten. DGW richt zich daarnaast op het sociaal domein en op duurzaamheid. De RvC betreurt het dat de beschikbaarheid van locaties voor nieuwbouw binnen Zoetermeer problematisch blijft.

Ondernemingsplan 2020-2022

De RvC heeft kennisgenomen van de actualisatie van het Ondernemingsplan. De kernwaarden en resultaten zijn op onderdelen opnieuw geformuleerd en de strategische doelstellingen geprioriteerd. Daarbij heeft de RvC zich ook laten informeren over de wijze waarop DGW haar huurders, collega-organisaties, belanghouders en de partners waarmee zij samenwerkt, over het ondernemingsplan zal informeren.

In december werd de RvC bijgepraat over de stand van zaken rond het ondernemingsplan en de punten waarop de bestuurder voornemens is in 2021 de focus te leggen.

Portefeuillestrategie

De RvC heeft de jaarlijkse actualisatie van de portefeuillestrategie goedgekeurd. De hoofddoelstelling van de portefeuillestrategie, het uitbreiden van de betaalbare voorraad, is overeind gebleven.

Invulling niet-DAEB-segment

De RvC ging er in 2020 mee akkoord dat 42 woningen in het Stadskwartier van koop worden omgezet naar huurwoningen in de vrije sector (middenhuur). Op de locatie van de voormalige Diederik van Teilingenflat zullen 29 middenhuur appartementen gebouwd worden; de RvC heeft zijn akkoord gegeven aan het desbetreffende investeringsbesluit.

MJOB

De MJOB 2021-2040 is aangepast op het punt van onderhoud versus verbetering. Daarnaast is aangegeven dat er een analyse zal plaatsvinden van de gehanteerde eenheidsprijzen, volledigheid van activiteiten en juistheid van de onderhoudscycli. Hiermee wordt een betere vergelijking met de onderhoudsuitgaven van collega-corporaties beoogd.

NOM-woningen Palenstein

Het verheugt de RvC dat het project NOM-woningen Palenstein in 2020 is genomineerd voor een architectuurprijs.

De Elementen

Net als in de voorgaande jaren heeft de RvC ook in 2020 aandacht besteed aan de problematiek rond De Elementen. De bestuurder rapporteert hierover periodiek in de managementrapportage en RvC constateert dat er stappen in de goede richting gezet zijn. De RvC blijft de ontwikkelingen ook in 2021 op de voet volgen.

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. In 2020 is het beleid op onderdelen gewijzigd; zo kwamen er nieuwe kaders voor het toepassen van huurprijzbevrozing en -verlaging.

Klachten

De RvC hecht aan een goede dienstverlening, waaronder de adequate afhandeling van klachten van huurders. Ook in 2020 heeft de RvC zich via de rapportages 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 weliswaar zijn verbeterd, maar vindt dat op dit punt nog stappen gezet moeten worden.

5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)

Jaarplan 2021

In december 2020 keurde de RvC de Begrotingsdocumenten 2021 goed, waar het Jaarplan 2021 onderdeel van vormt. De doelstellingen zijn verbonden met de strategische doelen en met resultaten zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2021-2023. Voor 2021 ligt de focus bij de strategische doelen 'Kwaliteit van service' en 'Een passend huis'.

Jaarstukken 2019

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2019 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de manager Financiën & ICT, de business controller en de externe accountant. De Auditcommissie heeft de RvC in mei 2020 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 2020 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 november 2020 de aandachtspunten naar aanleiding van de uitgevoerde controle over het boekjaar 2020 in aanwezigheid van de accountant besproken en geconstateerd dat zowel de organisatie als de accountant positief zijn over het doorlopen proces. Als gevolg van de coronacrisis heeft een groot deel van de controle op andere wijze dan normaal plaatsgevonden, maar dat heeft niet tot problemen geleid. 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 december 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. Met ingang van 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als een Organisatie van Openbaar Belang ('OOB'). Voor woningcorporaties gelden daarbij aanvullende 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 verzwaaarde toezicht op accountantsorganisaties. De audit is in 2020 uitgevoerd onder het regime van de OOB; de jaarrekening over 2020 is de eerste die zal moeten voldoen aan de regels van de 'OOB-status'. De RvC heeft er alle vertrouwen in dat DGW aan alle nieuwe vereisten zal voldoen.

Begrotingsdocumenten 2021 e.v.

In december 2020 keurde de RvC de begrotingsdocumenten voor 2021 e.v. goed. Deze omvatten het jaarplan en begroting 2021 en de meerjarenprognose tot en met 2030.

Investeringsbesluiten

In 2020 heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd:

- Realisatie 17 grondgebonden DAEB-woningen en 17 DAEB-appartementen in Palenstein;
- Realisatie van 29 niet-DAEB-appartementen in Palenstein;
- Realisatie van 62 DAEB-appartementen in Rokkeveen (Kleurlaan/Paletsingel);
- Realisatie van 85 DAEB-appartementen op de locatie Engelandlaan;
- Verhoging van de stichtingskosten van de bouw van 27 DAEB-woningen op de locatie Plataanhout.

Verkoop winkels Stadskwartier Palenstein

In 2020 gaf de RvC goedkeuring aan de verkoop van de winkels in winkelcentrum Croesinkplein. Deze verkoop vond plaats in het kader van de herstructurering van de wijk Palenstein.

Risicobeheersing

De RvC heeft ook in 2020 aandacht besteed aan de operationele, strategische en frauderisico's. De business controller onderwerpt, conform de vereisten in de Woningwet, alle verstreckende besluiten in een afzonderlijk bij de stukken gevoegde notitie aan een eigen, onafhankelijke beoordeling. Verstreckend zijn in elk geval besluiten waarmee een bedrag vanaf € 3 miljoen gemoeid is. In 2020 is ook het interne controleplan voor 2021 zoals opgesteld door de business controller met de RvC besproken. De RvC heeft het plan uitgebreid doorgenomen met de business controller en besproken waar de aandachtspunten voor 2021 liggen.

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 waar mogelijk uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met de stakeholders. Als gevolg van de coronacrisis is het in 2020 minder goed mogelijk geweest bijeenkomsten met stakeholders bij te wonen.

Overleg met huurders

In 2020 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, waarbij met name is ingegaan op de ontwikkeling van HUIB (Huurdersvereniging in Beweging), de uitvoerende organisatie van IDGW. Ook de communicatie tussen IDGW en de bewonerscommissies en het klachtenbeleid 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. De RvC zal dan ook in 2021 de ambitieuze ontwikkelingen rond HUIB nauwgezet blijven volgen.

Medezeggenschap

Medezeggenschap binnen de organisatie is van groot belang. De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond de OR. In 2020 heeft de RvC overleg gehad met de OR (buiten aanwezigheid van de bestuurder). Daarbij informeerde de OR de RvC over de invloed van de coronacrisis op de medewerkers en werd teruggeblikt op het samenspel tussen de bestuurder en de OR, onder meer in relatie tot advies- en instemmingsaanvragen.

Gesprekken Business controller 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 Business controller 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 2020 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.

Governancecode Woningcorporaties

Op regelmatige basis actualiseert DGW haar governance documenten. In 2020 is een aantal reglementen in lijn gebracht met de actualiteit. Wijzigingen betroffen onder meer aanpassing van het format van het Treasury- en beleggingsstatuut, aanpassing van het Financieel en Fiscaal statuut en wijzigingen in de samenstelling van de RvC. Ook het Procuratiereglement en de Visie op toezicht en

besturen werden op punten gewijzigd. De RvC nam kennis van de gewijzigde Governancecode Woningcorporaties 2020.

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; herbenoeming in 2021). Zij heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Jaarlijkse beoordeling bestuurder

Met de bestuurder is de volgende beoordelingscyclus afgesproken:

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

Voorts vindt na elke RvC-vergadering een informele evaluatie plaats 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 2020 als volgt:

- bruto jaarvergoeding € 140.810,--;
- variabele beloning € 0,--
- pensioenbijdrage werkgever en VPL € 22.830,--;
- bedrijfsauto (fiscale bijtelling): € 0,--
- vergoeding ziektekostenverzekering € 0,--;
- netto reiskosten- en thuiswerkvergoeding € 398,--;
- bijdrage WIA-excedent/plus: Excedent: € 317,-- bijdrage werkgever; Plus: € 52,-- bijdrage werkgever;
- de pensioenbijdrage is exclusief Flow-premie (2020: € 106,-- bijdrage werkgever).

De totale 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 Advies Sustay (onbezoldigd)

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

Geen andere topfunctionaris

Binnen DGW is in 2020 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

PE-punten

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2020 11 PE-punten. Deze betroffen intervisie en het volgen van een seminar over financieel beleid en huurders in tijden van corona.

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. Nieuwe leden van de RvC moeten voor hun benoeming een screening door de Autoriteit woningcorporaties en laten verrichten

In 2020 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang. De heer Schudde was in 2020 werkzaam als financieel directeur, niet zijnde bestuurder, bij Staedion in Den Haag en daarnaast lid RvC van Woonpartners Midden-Holland. De heer Schudde heeft in januari 2020 schriftelijk verklaard dat er bij zijn werkzaamheden als lid van de RvC van DGW geen (schijn van) belangenverstrengeling met genoemde functies is. Daarbij is tevens vastgelegd dat wanneer er zich een situatie voordoet waarbij dat wel het geval zou kunnen zijn, de heer Schudde daarvan melding zal maken bij de voorzitter van de RvC.

De RvC kende één vacature als gevolg van het vroegtijdig vertrek van commissaris Anne Koning in 2019, die per 5 maart 2020 is ingevuld door Cynthia Sewbalak als commissaris op voordracht namens de huurdersvereniging.

Per 1 april 2020 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van John van der Meulen. De RvC en de organisatie zijn de heer Van der Meulen zeer erkentelijk voor zijn jarenlange inzet. Hij is per 1 april 2020 opgevolgd in zijn functie van voorzitter van de RvC door Harrie Bosch.

Beide nieuwe functionarissen zijn geworven via een openbare werving- en selectieprocedure; de kandidatuur van beide commissarissen is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

De RvC bestond in 2020 uit de volgende leden:

Naam	Functie	Huurders-commissaris?	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PE-punten	Bezoldiging in verslagjaar
John van der Meulen; 1952	Voorzitter (afgetreden 1 april 2020)	Nee	In april 2012 benoemd in eerste termijn, per 1 april 2016 benoemd in tweede termijn tot 1 april 2020	Lid Remuneratie-commissie	Partner bij Lichthuys; a.i. bestuurder bij het Grotius College Delft en bij Edudelta College	-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	3 (tot 1 april 2020)	€ 4.850,
Harrie Bosch; 1953	Voorzitter (aangetreden 1 april 2020)	Nee	Per 1 april 2020 benoemd in eerste termijn; per 1 april 2024 herbenoembaar in tweede termijn tot 1 april 2028	Lid Remuneratie-commissie		-Voorzitter Raad van Commissarissen SSW -Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinu -Onafhankelijk voorzitter Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch (tot 1 november 2020) -Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners	18	€ 14.550,
Karel Schiffer; 1955	Vice-voorzitter	Nee	In oktober 2014 benoemd in eerste termijn, in oktober 2018 herbenoemd tot oktober 2022	Voorzitter Remuneratie-commissie Lid Auditcommissie	Zelfstandig strategisch adviseur en toezichthouder	-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. -Directeur KS Strategisch Advies	5	€ 13.000,

Naam	Functie	Huurders-commissaris?	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PE-punten	Bezoldiging in verslagjaar
Karel Sant, 1952	Lid	Ja	In januari 2019 benoemd in eerste termijn, in oktober 2022 herbenoembaar in tweede termijn tot januari 2026	Voorzitter Investerings-commissie (voorzitter)	Eigenaar-bestuurder van Concire & Partners	-Lid Raad van Toezicht Stichting Wijde zorg, tevens lid Auditcommissie -Lid en moderator initiatiefgroep Wijken Innovatie Zorg TOPDelft -(Mede)bestuurder the World is Our Home B.V. -(Mede)initiator van The Next Level B.V i.o., houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra -Eigenaar-bestuurder Ka-Sa Holding B.V. en Ka-Sa B.V. -Bestuurslid Stichting Mathenesse aan de Maas	6	€ 13.000,-
Cynthia Sewbalak; 1969	Lid (aangetreden 5 maart 2020)	Ja	Op 5 maart 2020 benoemd in eerste termijn, op 5 maart 2024 herbenoembaar in tweede termijn tot 5 maart 2028	Lid Investerings-commissie	Eigenaar CRS Consultancy	-Eigenaar CRS Consultancy B.V. -Lid werkgroep COB (Centrum voor Ondergronds Bouwen)-energie-reductie in tunnels	4	€ 10.833,33
Johan Schudde, 1974	Lid	Nee	In maart 2018 benoemd in eerste termijn, op 31 januari 2021	Voorzitter Auditcom-missie (voorzitter)	Directeur Finance Staedion Den Haag	-Lid Raad van Commissarissen en voorzitter Auditcommissie Woonpartners Midden-Holland -Lid Financiële Commissie Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW) -Lid Klankbordgroep RJ645 -Lid NBA Stuurgroep Woningcorporaties	39	€ 13.000,-

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 2020 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 19.400,-- en voor de leden € 13.000,- op jaarbasis. Dat is overeenkomstig de vergoeding van de VTW-beroepsregel. Het betreft bedragen exclusief eventueel noodzakelijk in rekening te brengen BTW.

De leden van de RvC ontvangen geen andere vaste vergoedingen (reiskosten en onkosten).

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 in 2021 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 2020 heeft de RvC vijf 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. Daarnaast vonden overleggen plaats met de Ondernemingsraad en de huurdersvereniging. Ook werden twee bijeenkomsten georganiseerd rond specifieke thema's: leefbaarheid en stakeholdermanagement, en werd een extra bijeenkomst belegd in verband met een aantal actuele onderwerpen. In verband met de coronacrisis zijn de meeste vergaderingen in 2020 online belegd.

Werkbezoek

Het voorgenomen werkbezoek van de RvC aan een aantal complexen van DGW kon als gevolg van de coronacrisis helaas geen doorgang vinden.

Auditcommissie

In de Auditcommissie hadden in 2020 Johan Schudde (voorzitter), Karel Sant (tot en met mei) en Karel Schiffer (vanaf mei) zitting. In 2020 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren de kwartaalrapportages, managementletter, het accountantsverslag, ICT, de jaarstukken over 2019 en de begrotingsdocumenten van DGW. Ook de kadernota 2021,

risicomanagement en de actualisatie van het Treasury- en beleggingsinstituut vormden gespreksonderwerpen. Daarnaast stond het evalueren van de accountant op de agenda. De accountant woonde de besprekingen van de Auditcommissie bij en lichtte het auditplan 2020, de managementletter 2020 en het accountantsrapport 2020 toe.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie wordt gevormd door Karel Schiffer (voorzitter) en John van der Meulen (tot en met maart) en vervolgens Harrie Bosch (vanaf april). De Remuneratiecommissie heeft in het kader van de met de bestuurder afgesproken beoordelingscyclus in maart 2020 een beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. In het verlengde hiervan zijn in dit gesprek ook de prestatieafspraken met de bestuurder voor 2020 vastgelegd. Voorts heeft de Remuneratiecommissie in dit kader in september 2020 een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder.

De Remuneratiecommissie was in 2020 verantwoordelijk voor de in 2019 ter hand genomen 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, Harrie Bosch, (per 1 april 2020) en een nieuw lid van de RvC, Cynthia Sewbalak, (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.

In verband met de benoeming van de heer Schudde tot directeur-bestuurder bij HW Wonen is hij per 1 februari 2021 afgetreden als lid van de RvC van DGW. In verband daarmee is de Remuneratiecommissie eind 2020 gestart met de werving en selectie van diens opvolger.

De commissie heeft zoals gebruikelijk de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC voorbereid. Deze heeft plaatsgevonden in januari 2021.

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 5 maart 2020 en vanaf die datum Cynthia Sewbalak, bemensen deze commissie. De commissie is in 2020 twee keer bijeengeweesen en besprak onder meer de voorgenomen samenwerkingsovereenkomst voor een installatie voor warmte-koudeopslag (WKO) in Cluster 1 Palenstein. Ook investeringsbesluiten inzake de projecten Kleurlaan, Engelandlaan en Stadskwartier Vlek G werden besproken. De commissie besteedde daarnaast aandacht aan het project Bossenflats, de evaluatie van de projecten Rozentuin en Saturnusgeel en aan de meerjarenonderhoudsbegroting, de actualisatie van het Investeringsstatuut en de vastgoedcyclus.

Permanente educatie

De RvC heeft een opleidingsbeleid vastgesteld waarin de vereisten en de mogelijke financiële ondersteuning voor de leden is vastgelegd. In 2020 hebben de leden van de RvC in totaal € 4.175, besteed aan opleidingen, trainingen en het volgen van masterclasses.

Zelfevaluatie

In januari 2021 vond zoals jaarlijks gebruikelijk de zelfevaluatie van de RvC plaats. Daarbij werd gereflecteerd op het eigen functioneren en de samenwerking met de bestuurder in het verslagjaar. De evaluatie vond dit jaar zonder externe begeleiding plaats en deels in het bijzijn van de bestuurder. Tijdens de evaluatie werd stilgestaan bij het eigen functioneren van de RvC en zijn commissies met inbegrip van de onderlinge samenwerking, het samenspel tussen de bestuurder en de RvC maar ook breder met de organisatie. Ook werd aandacht besteed aan de gevolgen van het coronavirus voor de organisatie en het functioneren van de RvC.

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. De RvC formuleert jaarlijks prioriteiten en inhoudelijke speerpunten ter bespreking met de organisatie. 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 Toezichthouders in Woningcorporaties en waren vanuit hun lidmaatschap verplicht in 2020 vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen. Cynthia Sewbalak – lid RvC per 5 maart 2020 – behaalde vier punten; de overige leden van de RvC voldeden aan de eis om vijf punten te halen.

5.13. Vooruitblik

Veel aandacht zal ook in 2021 uitgaan naar de verdere organisatie-ontwikkeling van DGW onder leiding van de bestuurder. Speerpunten zijn daarnaast leefbaarheid, kwaliteit van dienstverlening en de herijking van duurzaamheid en de financiering daarvan. Ook zal het accent specifiek gelegd worden op het aanbrengen van focus voor de komende jaren en de toekomst van de organisatie over vijf jaar. Ten slotte mag niet onvermeld blijven dat de RvC ook veel aandacht heeft voor de verdere ontwikkeling van de huurdersorganisatie, IDGW. De RvC zal in 2021 ook proactief investeren in de contacten met andere stakeholders. Op die manier krijgt en houdt de RvC een goed beeld van wat er bij de diverse belanghouders leeft. Er staan DGW de komende jaren grote uitdagingen te wachten en ook zullen de gevolgen van COVID-19 nog voelbaar zijn. De RvC zal de bestuurder daarbij daar waar nodig en wenselijk met raad en daad bijstaan. Binnen de RvC zelf zal één nieuw lid aantreden.

5.14. Slotwoord

De RvC bedankt de bestuurder en alle medewerkers van DGW van harte voor hun inzet in 2020. Er zijn complimenten voor de wijze waarop zij hun werk hebben verricht ondanks de beperkingen als gevolg van de coronacrisis. Dankzij hun toewijding zijn er flinke stappen gezet en heeft DGW bijgedragen aan het woongenot van haar huurders. Ook bedankt de RvC de huurders en de huurdersvereniging voor hun inspanningen in het afgelopen jaar. Mede dankzij jullie weten we wat er leeft en waar bij De Goede Woning aandacht voor nodig is.

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

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Cynthia Sewbalak

Willem Peter de Ridder

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 2020 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.

AW

In 2020 zijn de volgende oordeelbrieven van de Aw ontvangen:

Beoordelingsbrief 2020

- Basisbeoordeling 2020 gebaseerd op:
 - o dVi 2018 en jaarverslag 2018
 - o dPi 2018 en MJB 2019-2023
 - o Management letter 2019 en accountantsverslag over 2018
 - o Uitkomst visitatie 2018 en reacties hierop
 - o Onderzoeksresultaten WSW 2019
 - o Voorgaande oordelen voor zover daar monitoring uit voortvloeit

De conclusie is dat deze beoordeling geen aanleiding geeft tot een verdiepende beoordeling. Er is geen sprake van een verhoogd risico en er worden geen interventies opgelegd.

Monitoring eerdere toezichtsafspraken

- Gemeld wordt dat deze toereikend zijn afgehandeld in 2019.

Financiële continuïteit

De observatie van het WSW dat wij op dit moment een solide en financieel gezonde corporatie zijn, waarbij de gewogen financiële ratio's met ruime marge aan de normen voldoen, wordt ondersteund door de AW.

Governance

Net als in 2019 is in 2020 het beeld dat wij voldoen aan de criteria voor "good governance".

Sturing en beheersing organisatie

De interne beheersing is op een adequate manier ingericht. Daarbij wordt het advies gegeven om vervolgstappen te zetten met betrekking tot het inventariseren van de operationele risico's en om meer aandacht te besteden aan de oorzaak van de soms sterke afwijkingen tussen prognose en realisatie van projectuitgaven en onderhoud.

Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Zie voor de toelichting paragraaf 4.1.

WSW

Borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring WSW

Het WSW heeft op 28 juli 2020 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2020 t/m 2022 afgegeven. De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. De berekende beleidswaarde geeft geen aanleiding tot een verdiepende analyse door het WSW.

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, met 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 2020 kenmerkt zich door een aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt is er een nog steeds toenemende vraag waar het aanbod bij achterblijft.

De totale waarde van ons bezit in exploitatie is met € 62 mln. gestegen naar een waarde van € 912 mln. Het verloop is als volgt:

- | | |
|--|-------------------|
| - Mutatie parameteraanpassingen validatie handboek | € 19 mln. toename |
| - Methodische wijzigingen handboek en software | € 3 mln. toename |
| - Wijziging huren, woz-waarde en mutatiegraad | € 42 mln. toename |
| - Aanpassing parameters door marktontwikkelingen | € 3 mln. afname |

Aanpassingen van de discontovoet hebben een relatief grote invloed op de waardeontwikkeling.

De aanpassing van de disconto 2019 (uit de validatie) samen met die van 2020 is al goed voor een toename van € 32 mln., wat al ongeveer de helft is van de totale toename. Het saldo van de woz- en leegwaardestijging is goed voor een toename van € 29, wat bijna de andere helft verklaart.

In het handboek is de systematiek van de begrenzing van de minimale mutatiekans verhoogd van 2% naar 4%, wat een effect heeft van € 16 mln toename. Dit wordt nagenoeg geheel gecompenseerd door verhoging van de overdrachtsbelasting. Dit werkt door in de marktwaardeberekening met € 13 mln. afname.

Per 31 december 2020 is in totaal € 558 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2019: € 501 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 € 523 mln. Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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, zoals hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De uitkomsten van de beleidswaarden van de jaren 2018 en 2019 in de branche zijn gebruikt om de definitieve sectornormen vast te stellen voor de LTV en de Solvabiliteit (beide gebaseerd op de beleidswaarde). De LTV is aangepast van 75% naar 85% en de Solvabiliteit van 20% naar 15%. Vooral de LTV van 75% ging sneller knellen dan vanuit de ICR (operationele kasstromen) noodzakelijk was.

Dit geeft meer ruimte voor financiering van onze volkshuisvestelijke taken. Aan de andere kant weten we ook dat de marktwaarde en daarmee de beleidswaarde onderhevig is aan aanzienlijke

schommelingen (door marktontwikkelingen en aanpassingen van de rekenmethodiek). Dit is een risico op het moment dat onze ratio's dicht tegen de sectornorm aan komen te liggen.

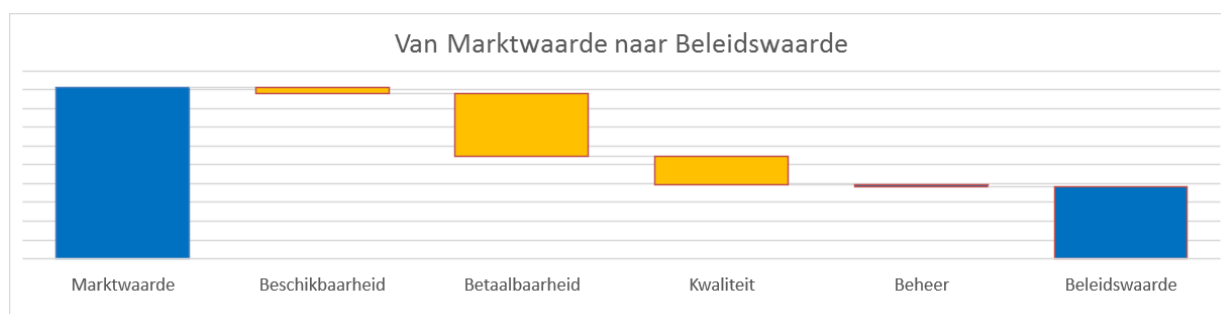
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Het is 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 wel het geval zijn, bijvoorbeeld bij inkomensafhankelijke huurverhogingen. 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 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 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 doorexplotatie 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, zoals hieronder is 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 € 530 (2019: € 558 mln.) voor DAEB en niet-DAEB samen. Hiervan is de afslag voor betaalbaarheid net als vorig jaar het grootst. Gevolgd door de afslag voor kwaliteit (onderhoud).

De afslagen zijn als volgt: (uitgedrukt in een percentage van de totale afslag)

	2020	2019
Beschikbaarheid	6%	12%
Betaalbaarheid	64%	48%
Kwaliteit	28%	40%
Beheer	2%	0%

De afslag beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle complexen uit te gaan van het scenario doorexploiteren. Bij de marktwaarde is dat nog de hoogste van uitponden of doorexploiteren. Uitponden van woning levert de leegwaarde op en die is per definitie hoger omdat de relatief lage huur die wij vragen een waardedrukkend effect heeft.

Het is niet verrassend dat de betaalbaarheid een zeer groot aandeel inneemt van de totale afslag. Wij vragen circa 28% minder huur dan op basis van de woningwaarderingpunten zou kunnen. Bij kwaliteit is ten opzichte van de marktwaarde, waar instandhoudingonderhoud is ingerekend, een norm voor onderhoud bepaald op basis van onze MJOB en komt daarmee veel dichterbij de werkelijkheid te liggen. Onze beheerlastennorm ligt in lijn met wat als norm vanuit het handboek voor de marktwaarde wordt ingerekend.

De afslag voor beschikbaarheid is een gegeven en geen knop waar we aan kunnen draaien. Dat zou bij de andere afslagen wel kunnen, maar raakt direct de woonlasten, wooncomfort en/of kwaliteit van dienstverlening van onze huurders. Hier is dus een goede balans een voorwaarde.

Bij de afslag betaalbaarheid dient ook nog bedacht te worden dat veel van streefhuren begrensd worden door wet- en regelgeving (kwaliteitskortings- aftoppings- en liberalisatiegrens).

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 2016 tot en met 2020

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2020	2019	2018	2017	2016
Inkomsten	44	44	43	43	42
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkoop en leefbaarheid	6	6	7	7	6
Onderhoud	12	14	22	12	7
Belasting & verzekeringen	2	2	2	2	2
Heffingen overheid	6	5	5	5	4
Rentelasten	4	5	6	6	7
Totaal kosten	30	32	42	32	26
Operationeel resultaat voor VPB	14	12	1	11	16
Verkopen	2				
Waardeveranderingen vastgoed	38	-27	161	-20	69
VPB	-1	-3	-8	-9	-5
Resultaat na VPB	53	-18	154	-18	80

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 belastinglatenties 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 2021-2030, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Tabel 7: Kasstromen 2021 tot en met 2025

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2021	2022	2023	2024	2025
Inkomsten	45	46	48	50	53
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	8	8	8	8	9
Onderhoud	12	14	10	12	11
Belastingen & verzekeringen	2	2	2	3	3
Heffingen overheid	6	6	6	6	7
Rentelasten	3	3	3	4	4
Totaal	31	33	29	33	34
Operationeel resultaat voor VPB	14	13	19	17	19
(Des)investeringen					
Verkoop	1	5	2	2	2
Nieuwbouw	-20	-26	-37	-36	-21
Bestaand bezit	-15	-13	-23	-13	-36
Totaal	-34	-34	-58	-47	-55
VPB	-5	-3	-4	-4	-3
Mutatie financiering/geldmiddelen	-25	-24	-43	-34	-39

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 2021 tot en met 2025

Kengetallen DAEB en Niet-DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	1,4	3,5	3,9	5,5	4,7	4,8
LTV obv Beleidswaarde	85%	50	54	61	65	70
Solvabiliteit obv Beleidswaarde	15%	50	47	41	36	29
Dekkingsratio obv Marktwaarde	70%	27	29	32	33	35
Onderpandratio WSW	70%	16	19	24	27	31

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 € 149 mln. uit te geven. Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 148 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 (2025) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 162 mln. tot € 358 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 die wij met ons bezit verwachten te genereren op basis van ons beleid.

Begin 2020 is ons vermogen € 684 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 14 mln. Het resultaat verkopen is € 2 mln. en de vermogensmutaties zijn circa € 38 mln. positief. De VPB last bedraagt totaal € 1 mln., waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 53 mln. positief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen, waarmee eind 2020 ons vermogen uitkomt op € 737 mln.

6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2021 t/m 2030

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

1. Een variant waarbij we de huren met maximale inflatie kunnen verhogen i.p.v. met 0,5% boven inflatie voor de eerste 5 jaar in het basisscenario;
2. Een variant met 1% hogere kostenstijging ten opzichte van het basisscenario voor onderhoud en investeringen in nieuwbouw/duurzaamheid voor de eerste 5 jaar.
3. Een variant waarbij we uitgaan van een 1% hoger rentetarief voor (her)financiering de komende 5 jaar ten opzichte van wat is ingerekend in het basisscenario.

Als meerdere scenario's zich gelijktijdig voordoen worden de effecten versterkt zodra er meer geleend moet worden dan bij een individueel scenario.

Scenario 1: lagere huurinkomsten

In dit scenario berekenen we het effect van een lagere huurstijging. In plaats van de ingerekende 0,5% boven inflatie gedurende 5 jaar, berekenen we het effect van 0,5% minder huurstijging gedurende de eerste 5 jaar. Voor de komende 10 jaar scheelt dit ruim € 7 mln. aan huurinkomsten. Ook aan de uitgavenkant treed een nadelig effect op. Meer verhuurderheffing omdat minder woningen boven de liberalisatiegrens uitstijgen en meer rentelasten omdat er meer geleend moet worden. De VPB zorgt voor een dempend effect. Per saldo is er in 10 jaar ruim € 1 mln. meer aan uitgaven. Hierdoor moet er totaal € 8 mln. meer worden geleend. Het effect op de ratio's is beperkt. De solvabiliteit komt in 2029 uit op 14% i.p.v. 15%.

Scenario 2: hogere kosten

In dit tweede scenario berekenen we het effect van een hogere kostenstijging voor onderhoud en investeringen. We gaan hierbij gedurende 5 jaar uit van 1% meer kostenstijging dan in het basisscenario.

Hier is het effect sterker dan in scenario 1. De uitgaven in 10 jaar nemen als volgt toe:

-	Onderhoud	€ 6 mln.
-	Investeringen	€ 16 mln.

De extra rentelasten worden gecompenseerd door de lagere VPB. Er moet circa € 22 mln. meer worden geleend. De ratio solvabiliteit komt in 2028 onder de norm. Een jaar eerder dan in scenario 1.

Scenario 3: hogere rentelasten

In dit derde scenario berekenen we het effect van hogere rentelasten. Ten opzichte van het basisscenario gaan wij gedurende 5 jaar uit van een 1% hoger rentetarief bij (her)financiering. De hogere rentelasten over een periode van 10 jaar ad € 15 mln. worden gedurende 5 jaar nog gedempt door minder VPB-last ad € 1 mln. Na 5 jaar stopt dit door de renteaftrekbeperking. Er moet totaal € 14 mln. meer geleend worden.

Dit scenario heeft het meeste effect op de operationele kasstromen (= exclusief investeringen), maar de ICR blijft ruim voldoende. Ook in dit scenario gaat de solvabiliteit als eerste knellen, 13% in 2029.

Covid19

In 2020 kregen we te maken met COVID19 (het coronavirus). Er werden ongekende maatregelen genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Hoewel er in de zomerperiode van 2020 een versoepeling van maatregelen was, omdat er minder belasting op de zorg was, nam in september en oktober het aantal nieuwe besmettingen weer toe. Het sluiten van horecagelegenheden in oktober werd halverwege december uitgebreid met het sluiten van onder andere winkels en scholen en in januari ook een avondklok. Per 8 februari 2021 zijn de basisscholen weer open. Hoewel de crisis dus is ontstaan vanuit het thema gezondheid is de impact ervan veel breder.

COVID19 en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, hadden in potentie een significante impact kunnen hebben op onze organisatie. In de werkelijkheid is in 2020 de impact van verschillende omvang gebleken. Dit blijkt uit:

- Vrijwel alle werkzaamheden zijn gewoon doorgegaan, na een korte onderbreking in de periode maart – april. Hier is de impact dus gering. Alleen de verduurzaming van de Landenbuurt wordt met vier maanden vertraging gerealiseerd.
- Voor wat betreft onze werkplek, was de impact in 2020 groot. Het grootste gedeelte van de medewerkers heeft vanaf maart continue thuisgewerkt. Deze manier van werken in combinatie met het opvangen van kinderen thuis omdat de scholen gesloten waren/zijn, heeft impact op de hoeveelheid werk die mensen kunnen uitvoeren en daarmee ook op collega's die werkzaamheden overnemen.
- Wat de financiering voor 2020 betreft is rekening gehouden met de gewijzigde omstandigheden en conform de verwachtingen ingerekend.
- Het bevrozen van de sociale huren vanaf 1 juli 2021 wordt meegenomen met de begroting 2022 e.v. Het is duidelijk dat het effect hiervan voor ons circa een miljoen per jaar bedraagt. Vanuit de rijksoverheid is compensatie toegezegd in de vorm van verlaging van de verhuurdersheffing. Het is belangrijk dat dit doorgaat.
- De enige situatie die met grote moeite door ons is op te vangen, is wanneer er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij ook voor 2021 als beperkt. Dit gegeven de uitlatingen van de ECB en de houding van de banken.

Vooralsnog schatten wij daarom de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van onze organisatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

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 2021-2030. 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 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. In een overleg met de belastingdienst is naar voren gekomen dat het proces vanuit de belastingdienst niet optimaal is verlopen. Er is afgesproken dat wij de VPB aangiften 2016 t/m 2018 kunnen aanpassen met een voorziening groot onderhoud. De voorziening wordt bepaald op basis van de afgesproken methodiek uit 2010. Dit geldt ook voor 2019, met dit verschil dat de belastingdienst 2019 zal gebruiken om te beoordelen of de gehanteerde berekening overeenkomt met de afspraken die zijn gemaakt in 2010. Voor de jaren 2020 en verder plannen we een vervolgoverleg.

In de jaarrekening is rekening gehouden (met terugwerkende kracht) met de fiscale voorziening groot onderhoud op basis van de methodiek 2010.

6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2020 totaal 3 woningen verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. Dit betreft 2 sociale huurwoningen uit onze Daeb-tak en 1 vrije sector woning uit onze niet-Daeb-tak. Er is 1 sociale huurwoning verkocht aan zittende huurders. De woningen 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 2020 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 2020 € 24.409 positief.

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

Wij zijn vanaf de oprichting lid van SVH. Onder andere via SVH behartigen wij onze regionale belangen. 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 2020 zijn respectievelijk € 7 negatief en € 395.742 positief.

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

7 KENGETALLEN

	2020	2019	2018	2017
AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE				
- Woningen en woongebouwen:	6.005	6.193	6.178	6.373
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	187	187	151	73
- Garages en Parkeerplaatsen	132	132	134	196
- Bedrijfsruimten	15	16	17	19
- Totaal	6.339	6.528	6.480	6.661
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)				
- Eigen Vermogen	737.491	684.172	702.285	548.029
- Huuropbrengst	43.495	43.323	42.472	42.758
- Operationeel resultaat (1)	15.920	12.837	2.014	11.046
- Jaarresultaat	53.318	-18.113	154.257	-18.261
VERHUUR EN INCASSO				
- Toewijzing BTIV-doelgroep	98%	99%	99%	99%
- Toewijzing EU-norm	98%	100%	100%	95%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	591	562	558	551
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	2,9%	1,8%	1,8%	0,7%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	6,0%	5,6%	5,2%	6,4%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	0,78%	0,92%	1,09%	0,86%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	0,60%	0,31%	0,49%	0,29%
ONDERHOUD				
- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	449	430	488	376
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	7.049	6.952	3.870	2.653
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	883	1.051	2.442	1.248
PERSONEEL				
- Personeelsbezetting einde boekjaar:				
Medewerkers (incl. vacatures)	73	68	69	69
formatieplaatsen (inclusief vacatures)	63	63	62	60
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT				
- Marktwaarde per woning	149.108	134.498	138.382	115.957
- Eigen vermogen per woning	122.813	110.475	113.675	85.790
- ICR (conform AW/WSW) (3)	4,5	3,8	1,4	2,8
- Solvabiliteit obv marktwaarde	77%	78%	80%	72%
- Solvabiliteit obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	48%	40%	64%	55%
- LTV obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	51%	61%	35%	39%
- Dekkingsratio obv marktwaarde (conform AW/WSW)	22%	21%	19%	24%
- Onderpandsratio WSW	25%	25%	23%	
- Rentepercentage leningen gemiddeld	2,1%	2,7%	3,1%	3,4%
- Cash-flow per woning	2.651	2.073	326	1.729

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 2020

8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

	Toe- lichtin- g	31-12-2020	31-12-2019
Activa		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	897.507.644	836.030.913
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	14.000.612	13.886.692
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>16.958.946</u>	<u>580.697</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		928.467.202	850.498.302
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	3.588.894	3.908.215
Totaal van materiële vaste activa		<u>3.588.894</u>	<u>3.908.215</u>
Totaal van vaste activa		932.056.096	854.406.517
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.1	<u>879.102</u>	<u>1.981.272</u>
Totaal van voorraden		879.102	1.981.272
Onderhanden projecten	4	7.227.150	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	707.329	756.465
Overheid	5.2	72.350	126.202
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.3	11.643.321	907.831
Overige vorderingen	5.4	242.691	205.140
Overlopende activa	5.5	<u>365.533</u>	<u>383.936</u>
Totaal van vorderingen		13.031.224	2.379.574
Liquide middelen	6	<u>6.336.081</u>	<u>14.154.003</u>
Totaal van vlottende activa		27.473.557	14.154.003
Totaal activa		959.529.653	872.921.366

	Toelichting	31-12-2020		31-12-2019	
		€		€	
Passiva					
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	7	737.490.688	684.172.408		
Totaal van groepsvermogen		737.490.688	684.172.408		684.172.408
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	7.202.282	3.007.753		
Latente belastingverplichtingen	8.2	10.055.345	-		
Overige voorzieningen	8.3	42.238	126.926		
Totaal van voorzieningen		17.299.865	3.134.679		3.134.679
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	9.1	196.158.053	177.158.053		
Overige schulden	9.2	48.972	49.012		
Totaal langlopende schulden		196.207.025	177.207.065		177.207.065
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	10.1	5.172	170.052		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	1.609.573	3.647.525		
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	1.246.746	478.988		
Overige schulden	10.4	2.814.005	978.778		
Overlopende passiva	10.5	2.856.579	3.131.871		
Totaal van kortlopende schulden		8.532.075	8.407.214		8.407.214
Totaal passiva		959.529.653	872.921.366		

8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

	Toe- lichtin g	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	11	43.495.149	43.323.162
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.887.183	3.206.941
Lasten servicecontracten	12.2	-3.083.587	-3.088.756
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.046.407	-3.101.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.605.805	-14.215.255
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.623.493	-7.009.095
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.023.040	19.115.659
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7.289.785	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-5.358.550	
Totaal van nettoresultaat verkocht in ontwikkeling	16	1.931.235	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		909.607	1.930.331
Toegerekende organisatiekosten		-13.978	-21.536
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-668.182	-1.587.823
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	227.447	320.972
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	-21.333.097	-4.174.099
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	59.831.543	-23.098.512
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.498.446	-27.272.611
Opbrengsten overige activiteiten		470.992	154.873
Kosten overige activiteiten		-309.421	-234.826
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	161.571	-79.953
Overige organisatiekosten	20	-1.986.997	-1.702.596
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-834.901	-644.105
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		20.690	98.496
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.004.861	-4.680.334
Totaal van financiële baten en lasten	22	-3.984.171	-4.581.838
Totaal van resultaat voor belastingen		54.035.670	-14.844.472
Belastingen	23	-717.390	-3.268.552
Nettoresultaat na belastingen		<u>53.318.280</u>	<u>-18.113.024</u>

8.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2020

Volgens de directe methode

	2020	2019
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	43.608.418	43.324.790
Vergoedingen	2.649.752	3.087.276
Overige bedrijfsontvangsten	582.262	85.215
Ontvangen interest	7.114	6.823
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>46.847.546</u>	<u>46.504.104</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.461.998	3.930.978
Onderhoudsuitgaven	10.311.551	12.147.857
Overige bedrijfsuitgaven	8.880.203	8.121.712
Betaalde interest	4.218.029	4.866.071
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	35.370	37.487
Verhuurdersheffing	5.418.268	4.766.167
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	167.154	174.408
Vennootschapsbelasting	1.113.500	2.435.943
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>34.606.073</u>	<u>36.480.623</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.241.473	10.023.481
(Des) Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	908.008	1.924.209
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>908.008</u>	<u>1.924.209</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	20.987.332	7.100.860
Verbeteruitgaven	16.188.614	-66.656
Nieuwbouw verkoop	2.729.115	851.469
Investerings overig	62.342	92.113
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>39.967.403</u>	<u>7.977.786</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-39.059.395</u>	<u>-6.053.577</u>
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-39.059.395	-6.053.577
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	19.000.000	12.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	27.000.000	16.898.285
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-27.000.000	-19.398.285
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.000.000	9.500.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-7.817.922	13.469.904
Geldmiddelen aan het begin van de periode	14.154.003	684.099
Geldmiddelen aan het eind van de periode	6.336.081	14.154.003

8.4 Overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon over 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	53.318.280	-18.113.024
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
Totaalresultaat van de woningcorporatie	<u><u>53.318.280</u></u>	<u><u>-18.113.024</u></u>

8.5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

8.5.1 Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Stichting De Goede Woning, statutair en feitelijk gevestigd op de Maria Montessorilaan 11 te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27090567, en erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

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. 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 zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

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.

Continuïteit van de activiteiten / Impact coronavirus

Een jaar na het uitbreken van het Corona virus kan geconcludeerd worden dat de impact op de samenleving en economie groot is. Door de genomen ondersteuningsmaatregelen van de overheid zijn tot op heden de effecten op onze kasstromen gering. Onze grootste zorg is dat meer huurders met betalingsproblemen te maken krijgen. Tot nu toe zien we dit gelukkig niet terug in de monitoring op dit punt. Afgezien van enige vertraging in de uitvoering, en daarmee ook de uitgaven, van ons NOM-project Landenbuurt hebben wij onze activiteiten kunnen continueren. Ook het massaal thuiswerken heeft niet tot problemen geleid. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van het Corona-virus is het niet mogelijk om een redelijke schatting te maken over de impact in de toekomst. Wij hebben echter op dit moment geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

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 zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de 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-deel 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.

Stelselwijzigingen

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

Tot en met 2019 volgde wij ten aanzien van het onderscheid tussen onderhoud en verbetering de fiscale methodiek. Met ingang van 2020 worden uitgaven welke kwalificeren als ingrijpende verbouwing volledig als investering opgenomen onder de kostprijs van het vastgoed.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen
Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

Stichting De Goede Woning is in 2019 gestart met renovatie van 214 woningen in de Landenbuurt. Een deel van de gemaakte kosten was in 2019 verantwoord onder de post lasten onderhoudsactiviteiten.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 9.072.333 negatief en het negatief effect op het resultaat bedraagt € 9.072.333 en is als volgt weer te geven:

Balans per 31-12-2019	Jaarrekening 2019	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	In € 1	In € 1	In € 1
Activa:			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	580.697	580.697	-
Totaal effect stelselwijziging	580.697	580.697	-

Balans per 31-12-2019	Jaarrekening 2019	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	In € 1	In € 1	In € 1
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserve	182.512.067	173.439.734	-9.072.333
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	558.332.314	558.332.314	-
Subtotaal effect eigen vermogen	740.844.381	731.772.048	-9.072.333
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	3.007.753	12.080.086	9.072.333
Totaal effect stelselwijziging	743.852.134	743.852.134	-

Resultatenrekening over 2019	2019	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	In € 1	In € 1	In € 1
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.215.255	-13.255.904	959.351
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.174.099	-14.205.783	-10.031.684
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2019	-18.389.354	-27.461.687	-9.072.333

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 van de "Grondslagen voor de waardering voor de waardering van activa en passiva".

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 buiten beschouwing gelaten.

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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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 tegen actuele waarde gebaseerd opmarktwaarde:

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 waarderen 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 waarderen 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.

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

Stichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde 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 woonegelegenheden) 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 uitpandscenarió 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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Beleidsuur % van de maximaal redelijke huur	75%	74%
Onderhoudsnorm woningen	2.329	€ 2.789
Norm beheerlasten woningen	872	€ 808
Afslag verhuurderheffing	46,0 mln	42,1 mln
Gemiddelde discontovoet woningen	6,39%	6,36%

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, onderhoudskosten 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 afgeschreven.

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 Onderhanden Projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betroffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

5 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.

6 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.

8 Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

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 herstructureren en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

8.2 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 gemiddelde rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief.

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

8.3. 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.

8.4 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrentre als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening pensioenen

Stichting De Goede Woning heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De pensioenregeling van Stichting De Goede Woning wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. 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 desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. 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 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

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

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

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

9 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

8.5.4 Grondslagen voor de waardering van het geconsolideerde resultaat

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1%. (voor inkomensafhankelijke huurverhoging was dit 6,6%) 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.

12.1 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.

12.2 Lasten servicecontracten

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

13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24. Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24 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.

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "24 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

16 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17 Totaal van nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

18 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 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.

18.2 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.

19 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.

20 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 "24. Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

21 Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent 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.

22 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar 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 vervaardiging.

23 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

24 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.

24.1 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 "24 Toerekening baten en lasten".

24.2 en 24.3 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 "24 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

24.4 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "24 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

24.5 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 "24 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

24.6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "24 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 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	355.772.586	13.502.837	369.275.423
Cumulatieve herwaarderings	498.261.791	3.063.602	501.325.393
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-18.003.464	-2.679.747	-20.683.211
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>836.030.913</u>	<u>13.886.692</u>	<u>849.917.605</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen	982.931		982.931
Investeringen - oplevering nieuwbouw	2.750.015		2.750.015
Desinvestering - sloopcomplex	-1.041.556		-1.041.556
Overboeking grond naar vastgoed in ontwikkeling	-1.050.125	-	-1.050.125
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-93.609	-422.409	-516.018
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-189.371	37.206	-152.165
Aanpassing marktwaarde	60.118.446	499.123	60.617.569
Totaal mutaties 2020	<u>61.476.731</u>	<u>113.920</u>	<u>61.590.651</u>
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	357.320.242	13.080.428	370.400.670
Cumulatieve herwaarderings	555.095.706	3.236.608	558.332.314
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-14.908.304	-2.316.424	-17.224.728
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>897.507.644</u>	<u>14.000.612</u>	<u>911.508.256</u>

Per 31 december 2020 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderings € 558.332.314. Deze heeft voor € 555.095.706 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 3.236.608 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 2 bedrijfspanden en het 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	-	2.155.000	2.155.000
Gewaardeerd grondprijs	573.869	-	573.869
Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarden marktwaarde	896.933.775	11.845.612	908.779.387
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>897.507.644</u>	<u>14.000.612</u>	<u>911.508.256</u>

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

	2020	2019
Woongelegenheden EGW	5,56%-6,54%	5,98%-6,84%
Woongelegenheden MGW	5,68%-6,63%	6,50%-7,01%
Extramuraal vastgoed	6,40%-7,03%	6,40%-7,03%
Intramuraal vastgoed	8,65%-9,49%	8,21%-8,90%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,66%-9,56%	8,07%-8,97%
Parkeergelegenheden	6,58%-8,66%	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	≥ 1940 < 1960
	Meergezinswoning	≥ 1960 < 1975
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1975 < 1990
	Bedrijfsonroerendgoed	≥ 1990 < 2005
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 2005
	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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid Holland	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
	< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario doorexpluiten)	€ 1.581	€1.389-€1.865	€1.382-€1.821	€1.463-€1.830	€1.544-€1.810
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario doorexpluiten)	nvt	€1.241-€1.724	€1.176-€1.711	€1.315-€1.661	€1.245-€1.747
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneid extramuraal (scenario doorexpluiten)	nvt	€1.195-€1.392	€1.210-€1.656	€1.460-€1.633	nvt
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario uitpondscenario)	€ 763	€ 617-€ 798	€ 577-€ 690	€ 558-€ 618	€ 601-€ 665
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario uitpondscenario)	nvt	€ 515-€ 729	€ 471-€ 668	€ 558-€ 665	€ 545-€ 730
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per VHE - Zorgeneid (extra muraal)	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,1538%	0,1538%	0,1538%	0,1538%	0,1538%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,501%
	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – geregeleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten % van de leegwaarde	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Overdrachtskosten % van de leegwaarde	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Mutatieonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
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)	0,440%	0,440%	0,440%	0,440%	0,440%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,44%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	0	0	7,00%	7,00%

Mutatie marktwaarde

	Type wijziging (x € 1.000)
Marktwaarde 31-12-2019	849.918
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)	-172
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)	42.463
Methodische wijzigingen handboek en software	2.978
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingswijziging)	19.025
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-2.704
Marktwaarde 31-12-2020	911.508

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

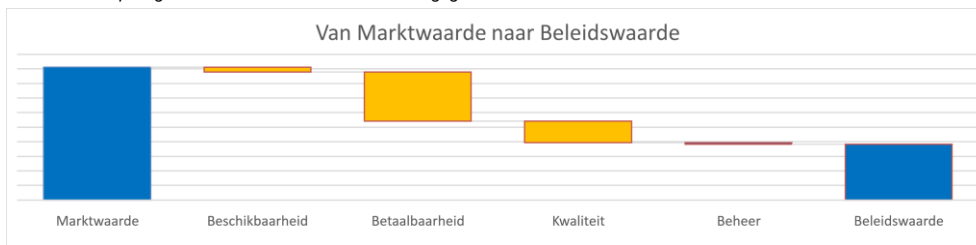
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 373.354.573. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 8.308.201.

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 weergegeven.

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 31-12-2020	897.507.644	14.000.612	911.508.256
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	32.645.015	712.146	33.357.161
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	332.404.932	3.541.723	335.946.655
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	146.649.530	1.480.267	148.129.797
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	12.453.594	-41.725	12.411.869
Beleidswaarde per 31-12-2020	373.354.573	8.308.201	381.662.774
	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	281.753.953	10.329.573	292.083.526

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 18,7 mln. lager
Lasten beheer	€ 100 lager	€ 18,4 mln. hoger

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

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 hypothecaire 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. Vijf leningen voor een totaal van € 55 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 € 1.179 miljoen (2019: € 1.000 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waarde volgens de onroerend zaakbelasting met peildatum 1 januari 2020.

1.3 Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:	DAEB- vastgoed	Niet DAEB-	Totaal vastgoed
	in ontwikkeling	vastgoed in ontwikkeling	in ontwikkeling
	€	€	€
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.390.428	-	6.390.428
Cumulatieve herwaarderings	-5.809.731	-	-5.809.731
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>580.697</u>	<u>-</u>	<u>580.697</u>
Mutaties:			
Investeringen	29.605.293	5.248.596	34.853.889
Investeringen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	112.872	974.705	1.087.577
Nog te ontvangen projectkosten	69.834	-	69.834
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-2.750.015	-	-2.750.015
Aanpassing marktwaarde	255.532	-	255.532
Naar voorziening	-14.831.242	-2.307.326	-17.138.568
Totaal mutaties 2020	<u>12.462.274</u>	<u>3.915.975</u>	<u>16.378.249</u>
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.428.412	6.223.301	39.651.713
Cumulatieve herwaarderings	-20.385.441	-2.307.326	-22.692.767
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>13.042.971</u>	<u>3.915.975</u>	<u>16.958.946</u>

2 Materiële vaste activa

2.1 Specificatie materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal 2020	Totaal 2019
	€	€	€	€
1 januari				
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 1 januari	<u>3.496.509</u>	<u>411.706</u>	<u>3.908.215</u>	<u>4.228.334</u>
Mutaties:				
Investeringen		63.246	63.246	88.429
Desinvesteringen - cumulatieve verkrijgingsprijs			-	-47.378
Afschrijvingen	-154.763	-227.804	-382.567	-408.548
Desinvesteringen - cumulatieve afschrijving			-	47.378
Totaal mutaties	<u>-154.763</u>	<u>-164.558</u>	<u>-319.321</u>	<u>-320.119</u>
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.787.310	1.456.832	5.244.142	5.180.896
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-445.564	-1.209.684	-1.655.248	-1.272.681
Boekwaarde per 31 december	<u>3.341.746</u>	<u>247.148</u>	<u>3.588.894</u>	<u>3.908.215</u>

Afschrijvingsperiode

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

3 Voorraden3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vervaardigingsprijs begin boekjaar	1.981.272	712.892
Bij: investering	5.281.323	1.268.380
Af: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar onderhanden projecten	-5.295.916	-
Af: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar Vastgoed in ontwikkeling	-1.087.577	-
Boekwaarde per 31 december	<u>879.102</u>	<u>1.981.272</u>

Boekjaar 2020:

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. In 2020 is een Turnkey-koopovereenkomst getekend voor € 13 miljoen. De investering van het winkelcentrum is van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop overgeboekt naar Onderhanden projecten.

Stichting De Goede Woning heeft besloten om 47 van de 51 verkoopwoningen Stadskwartier te bouwen voor de verhuur. De investering van deze 47 woningen zijn overgeboekt naar Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. De uitsplitsing van boekwaarde per 1-1-2020 is als volgt:

51 koopwoningen Stadskwartier	1.184.112
Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar vastgoed in ontwikkeling:	
42 woningen verhuur vrije sector Stadskwartier	-974.705
5 woningen verhuur sociaal Stadskwartier	-112.872
4 verkoopwoningen Stadskwartier per 1-1-2020	<u>96.535</u>

4 Onderhanden projecten

	Winkelcentrum in
	€
Verwachte verkoopopbrengst	13.000.000
Investering	<u>9.555.996</u>
Verwachte verkoopresultaat 2021	3.444.004

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Percentage gereed	56,1%	0%
Totaal werkelijke kosten	5.295.916	-
Bij: verkoopresultaat boekjaar	1.931.234	-
Boekwaarde per 31 december	<u>7.227.150</u>	<u>-</u>

5 Vorderingen

	31-12-2020		31-12-2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
5.1 Huurdebiteuren	707.329	661.415	756.465	651.247
5.2 Overheid	72.350	-	126.202	5.645
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.643.321	228.331	907.831	-
5.4 Overige vorderingen	242.691	-	205.140	-
5.5 Overlopende activa	365.533	-	383.936	-
	<u>13.031.224</u>	<u>889.746</u>	<u>2.379.574</u>	<u>656.892</u>

5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Huurdebiteuren zittende huurders	383.323	429.782
Huurdebiteuren vertrokken huurders	<u>723.006</u>	<u>737.683</u>
Subtotaal achterstand huurders	1.106.329	1.167.465
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-399.000	-411.000
Boekwaarde per 31 december	<u>707.329</u>	<u>756.465</u>

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2020 is 2,37% van de nettojaarhuur en vergoedingen (2019: 2,50%).
De huurachterstand van zittende huurders bedraagt in 2020 0,82% (2019: 0,92%).

	2020	2019
	€	€
<i>Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-411.000	-546.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-44.085	-244.670
Afgeboekte oninbare posten	56.085	379.670
Boekwaarde per 31 december	<u>-399.000</u>	<u>-411.000</u>

5.2 Overheid

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€

Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

Urgentieverklaringen	7.245	7.109
Miva bijdragen	5.316	11.093
Subsidie	59.789	108.000
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>72.350</u>	<u>126.202</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
	€	€
Vermindering verhuurderheffing verduurzaming	375.000	210.000
Vennootschapsbelasting 2017/2018/2019/2020	11.268.321	697.831
Totaal belastingen en premies	<u>11.643.321</u>	<u>907.831</u>

5.4 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Debiteuren - overig	242.691	205.140
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>242.691</u>	<u>205.140</u>

5.5 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vooruitbetaalde kosten	298.830	306.203
Overige overlopende activa	66.703	77.733
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>365.533</u>	<u>383.936</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2021. Gedurende het boekjaar is geen voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

6 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Rabo spaarrekeningen	4.079.627	11.050.000
Rabo rekening courant	995.539	28.552
BNG rekening courant	1.245.639	3.059.327
Kruisposten	15.276	16.124
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>6.336.081</u>	<u>14.154.003</u>

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

7 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.

8 Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.007.753	1.564.634
Dotatie voorziening	22.174.323	4.340.509
Vrijval voorziening	-841.226	-166.410
Onttrekking door realisatie project	-17.138.568	-2.730.980
Boekwaarde per 31 december	<u>7.202.282</u>	<u>3.007.753</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Er is geen mutatie voor oprenting of disconteringsvoet.

Specificatie per nieuwbouw project en herstructurering dotatie / ontrekking voorziening

	2020	2019
	€	€
109 woningen Stadskwartier Palenstein sociale huur (Daeb)		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	1.564.634
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-841.226	-166.410
Subtotaal voorziening	<u>-841.226</u>	<u>1.398.224</u>
Onttrekking voorziening boekjaar	841.226	-1.398.224
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

De voorziening in boekjaar 2019 is gebaseerd op 104 woningen. In 2020 is besloten dat 5 woningen van de voorraad verkoopwoningen wordt gebouwd voor de sociale verhuur.

42 woningen Stadskwartier Palenstein vrije sector (Niet Daeb)

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	2.307.326	-

Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	2.307.326	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-2.307.326	-
Boekwaarde per 31 december	-	-

15 woningen Staalblauw (Reigersblauw) (Daeb)

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	143.117	-
Dotatie voorziening boekjaar	-	255.532
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	143.117	255.532
Onttrekking voorziening boekjaar	-143.117	-112.415
Boekwaarde per 31 december	-	143.117

27 woningen Plataanhout (Daeb)

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	744.885	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	744.885	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-321.340	-
Boekwaarde per 31 december	423.545	-

62 woningen Kleurlaan (Daeb)

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	4.050.499	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	4.050.499	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-209.569	-
Boekwaarde per 31 december	3.840.930	-

214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.864.636	-
Dotatie voorziening boekjaar	14.237.496	4.084.977
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	17.102.132	4.084.977
Onttrekking voorziening boekjaar	-14.987.437	-1.220.341
Boekwaarde per 31 december	2.114.695	2.864.636

12 woningen Renovatie eengezinswoningen Jan Hoornstraat

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	834.117	4.084.977
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	834.117	4.084.977
Onttrekking voorziening boekjaar	-11.005	-1.220.341
Boekwaarde per 31 december	823.112	2.864.636

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2020	2019
	€	€
Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	-	49.430
Dotaties	10.055.345	-
Onttrekkingen	-	-49.430
Vrijval	-	-
Boekwaarde per 31 december	10.055.345	-

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

Verder wordt verwezen naar de toelichting voorziening latente belastingverplichtingen. Fiscale boekwinsten kunnen via de HIR in mindering worden gebracht van nieuwe investeringen waardoor er geen fiscale afrekening van het resultaat plaatsvindt.

Wanneer het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent 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 waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 925 miljoen en de fiscale waarde is € 791 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 134 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 25% is de nominale passieve latentie € 34 miljoen.

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.

Voor de fiscaal gevormde voorziening groot onderhoud is een belastinglatentie gevormd welke is bepaald op een gemiddelde afwikkel termijn van 23 jaar. Nominaal bedraagt deze latentie € 11,5 mln.

8.3 Overige voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het saldo overige voorzieningen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Stichting Woonwagengzaken Zoetermeer (a)	42.238	73.013
Overige voorzieningen (b)	-	53.913
Totaal overlopende activa per 31 december	42.238	126.926

(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 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 2020 € 218.086 (2019 € 326.852.). In 2020 hebben de deelnemers van Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 60.000 (2019 € 60.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2020 € 147.844 negatief (2019: € 255.547 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.

	2020	2019
	€	€
<i>Het verloop van de verbintenis Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	73.013	104.729
Nagekomen resultaat vorig boekjaar	10.777	1.684
Resultaat boekjaar	-24.409	-16.257
Uitgaven	-17.143	-17.143
Boekwaarde per 31 december	<u>42.238</u>	<u>73.013</u>

(b) Specificatie overige voorzieningen

Het verloop van de post de fonds voor opslag en risico is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	53.913	41.012
Dotaties		12.901
Uitgaven	-	
Vrijval	-53.913	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>53.913</u>

In 2020 vervalt de voorziening omdat de blokverwarming niet meer onder de warmtewet valt.

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

	2020	2019
	€	€
<i>Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting De Goede Woning en haar groepsmaatschappijen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	177.158.053	167.658.053
Bij: nieuwe leningen	46.000.000	28.898.285
Af: aflossingen	-27.000.000	-19.398.285
Boekwaarde per 31 december	<u>196.158.053</u>	<u>177.158.053</u>

a. Marktw waarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 224.731.943 (31 december 2019: € 200.883.523). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen -0,265% en 0,730%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

Marktwaarde geborgde lening	69.920.966	46.577.125
Marktwaarde ongeborgde lening	154.810.977	154.306.398
Marktwaarde per 31 december	<u>224.731.943</u>	<u>200.883.523</u>

b. Borging door WSW / Overheden

Ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 55 miljoen (2019: € 36 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 € 2.117.500.

De overige leningen ad € 149 miljoen (2019: € 149 miljoen) vallen onder garantie van de gemeente Zoetermeer, hiervoor is € 421 miljoen (2019: € 393 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 2020 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	€ 1.000.000				€ 12.480.000	€ 13.480.000
1 jaar > - < 5 jaar	€ 13.600.000			€ 16.890.725		€ 30.490.725
5 jaar > - < 10 jaar	€ 10.900.000	€ 16.264.693	€ 13.500.000	€ 7.124.350		€ 47.789.043
10 jaar > - < 20 jaar	€ 57.798.285	€ 24.300.000			€ 22.300.000	€ 104.398.285
> 20 jaar						€ 0
Totaal	€ 83.298.285	€ 40.564.693	€ 13.500.000	€ 24.015.075	€ 34.780.000	€ 196.158.053

Leningportefeuille per ultimo 2020 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2020	Gemiddelde rente percentage	Gemiddelde rest. looptijd
Fixed	€ 189.358.053	1,58%	10,3
Roll-over	€ 4.500.000	0,25%	6,9
Variabele hoofdsom	€ 2.300.000	0,39%	2,2
Totaal	€ 196.158.053	1,56%	10,1

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2020 ln €	2019 ln €
B.N.G.	89%	176.559.768	157.559.768
N.W.B.	11%	19.598.285	19.598.285
Totaal	100%	196.158.053	177.158.053

Rente

De effectieve rente voor 2020 bedraagt 2,1% (2019: 2,7%) en de gemiddelde looptijd van de leningen is 10,1 jaar (2019: 7,2 jaar).

d. Nieuwe leningen/herfinanciering

In 2020 zijn er twee nieuwe leningen afgesloten van € 9,0 miljoen en € 10,0 miljoen geborgd door het WSW. Twee leningen van € 15,0 miljoen en € 12,0 miljoen zijn volledig gefinancierd. Er heeft voor één lening een renteherziening plaatsgevonden.

Specificatie nieuwe leningen, herfinancieringen en renteherziening 2020:

Herfinanciering					
Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
15.000.000	6-4-2020	06-04-2038	Fixed	nvt	0,530%
12.000.000	5-10-2020	05-10-2039	Fixed	nvt	0,316%

Nieuwe leningen					
Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
9.000.000	5-10-2020	05-10-2040	Fixed	nvt	0,298%
10.000.000	5-11-2020	05-11-2040	Fixed	nvt	0,303%

In 2021 moeten 2 leningen worden gefinancierd:

In juli wordt een variabele lening van € 3,5 miljoen gefinancierd, eind 2020 is daarvan 1,0 miljoen is opgenomen.

In juli wordt een fixed lening van € 12,48 miljoen gefinancierd.

9.2 Overige schulden

Waarborgsom:

Boekwaarde per 1 januari	49.012	49.012
Mutaties in boekjaar	-40	-
Rentebijdragen ultimo jaar	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>48.972</u>	<u>49.012</u>

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.

10 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
10.1 Schulden aan overheid	5.172	170.052
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.609.573	3.647.525
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.246.746	478.988
10.4 Overige schulden	2.814.005	978.778
10.5 Overlopende passiva	2.856.579	3.131.872
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>8.532.075</u>	<u>8.407.215</u>

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	107.437	106.116
Pensioenen	60.867	52.541
Omzetbelasting	1.078.442	320.331
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.246.746</u>	<u>478.988</u>

10.4 Overige schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€

Nog te verrekenen servicekosten	127.304	117.634
Egalisatiefondsen (a)	220.081	185.585
Overige schulden (b)	2.466.620	675.559
Totaal overige schulden	<u>2.814.005</u>	<u>978.778</u>

a. Egalisatiefondsen

	2020	2019
	€	€
<i>Glasfondsen</i>		
Boekwaarde per 1 januari	80.213	84.062
Stortingen	78.885	67.616
Kosten	-58.190	-71.465
Boekwaarde per 31 december	<u>100.908</u>	<u>80.213</u>
<i>Schoonmaken goten</i>		
Boekwaarde per 1 januari	47.724	47.098
Stortingen	18.529	9.484
Kosten	-4.151	-8.858
Boekwaarde per 31 december	<u>62.102</u>	<u>47.724</u>
<i>Fonds riool</i>		
Boekwaarde per 1 januari	57.648	-
Stortingen	67.265	68.403
Kosten	-67.842	-10.755
Boekwaarde per 31 december	<u>57.071</u>	<u>57.648</u>
Totaal	<u>220.081</u>	<u>185.585</u>

b. Specificatie overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Nog te betalen service kosten	159.725	293.934
Nog te betalen algemene kosten	74.452	74.957
Nog te betalen onderhoudskosten	534.152	115.314
Nog te betalen personeelkosten	42.845	11.555
Nog te betalen kosten nieuwbouw/renovatie	1.655.446	179.799
	<u>2.466.620</u>	<u>675.559</u>

10.5 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Niet vervallen rente	1.867.587	2.087.211
Vooruitontvangen huren	756.389	853.388
Vakantietegoed ultimo jaar	232.603	191.273
	<u>2.856.579</u>	<u>3.131.872</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 2020 voor een bedrag van € 9.657.764 (2019: € 35.110.030) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 15.774.673 inzake planmatig onderhoud (2019:€20.012.404)

Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 38.963. De resterende verplichting ultimo 2020 bedraagt € 79.690. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 38.963 en tussen 1 en 5 jaar € 40.727. De resterende gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 2,03 jaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum vonden geen gebeurtenissen plaats die van materieel belang zijn en het resultaat anders doet zijn dan in de jaarrekening is verantwoord.

8.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11 Huuropbrengsten	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	42.644.593	42.420.679
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	109.763	94.251
Subtotaal huuropbrengsten	42.754.356	42.514.930
Af: huurderiving wegens leegstand	-144.123	-111.128
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-39.441	-7.670
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>42.570.792</u>	<u>42.396.132</u>

Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen	402.921	404.959
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	217.170	210.114
Winkelcentrum Palenstein	344.804	336.595
Subtotaal huuropbrengsten	964.895	951.668
Af: huurderiving wegens leegstand	-51.666	-31.689
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	11.128	7.051
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>924.357</u>	<u>927.030</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>43.495.149</u>	<u>43.323.162</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting De Goede Woning is 2,8%.

12.1 Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.985.633	3.226.558
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-98.450	-19.617
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.887.183</u>	<u>3.206.941</u>

12.2 Lasten Servicekosten

	2020	2019
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>3.083.587</u>	<u>3.088.756</u>

13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.481.552	1.352.386
Toegerekende overige organisatiekosten	1.439.838	1.591.025
Toegerekende afschrijvingen	125.017	157.927
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.046.407</u>	<u>3.101.338</u>

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	5.412.380	5.310.589
Onderhoudslasten (cyclisch)	5.299.776	6.861.918
Toegerekende personeelskosten	829.309	874.531
Toegerekende overige organisatiekosten	994.361	1.066.093
Toegerekende afschrijvingen	69.979	102.124
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.605.805</u>	<u>14.215.255</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	10.542.540	12.088.173
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	152.846	84.334
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>10.695.386</u>	<u>12.172.507</u>

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

Planmatig onderhoud	5.190.326	6.829.937
Klachtenonderhoud	2.805.058	2.752.041
Mutatieonderhoud	2.529.143	2.502.688
Overige Onderhoud	18.013	3.507
Totaal onderhoudslasten	<u>10.542.540</u>	<u>12.088.173</u>

	2020	2019
	€	€
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	109.451	31.981
Klachtenonderhoud	42.737	52.353
Mutatieonderhoud	1.296	-
Overige Onderhoud	-638	-
Totaal onderhoudslasten	<u>152.846</u>	<u>84.334</u>

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€	€
Verhuurderheffing	5.418.268	4.766.167
Onroerendezaakbelasting	2.032.020	2.046.089
Verzekeringen	173.205	196.839
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.623.493</u>	<u>7.009.095</u>

16 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2020	2019
	€	€
Opbrengst verkopen projecten	7.289.785	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.358.550	-
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>1.931.235</u>	<u>-</u>

17 Totaal van nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€

He totaal van 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:

DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit	465.000	1.605.500
Af: direct toerekenbare kosten	8.553	75.084
Af: boekwaarde	282.980	1.178.062
Af: toegerekende organisatiekosten	7.008	20.375
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u>166.459</u>	<u>331.979</u>

Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit	460.000	409.500
Af: direct toerekenbare kosten	6.840	9.585
Af: boekwaarde	385.202	409.761
Af: toegerekende organisatiekosten	6.970	1.161
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>60.988</u>	<u>-11.007</u>

Totaal van nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>227.447</u>	<u>320.972</u>
--	----------------	----------------

18 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:</i>		
Waardeverminderingen	22.174.323	4.340.509
Terugname waardeverminderingen	-841.226	-166.410
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>21.333.097</u>	<u>4.174.099</u>

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

109 woningen Stadskwartier Palenstein sociale huur (Daeb)	-841.226	-166.410
42 woningen Stadskwartier Palenstein vrije sector (Niet Daeb)	2.307.326	-
15 woningen Staalblauw (Reigersblauw) (Daeb)	-	255.532
27 woningen Plataanhout (Daeb)	744.885	-
62 woningen Kleurlaan (Daeb)	4.050.499	-
214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt	14.237.496	4.084.977
12 woningen Renovatie eengezinswoningen Jan Hoonstraat	834.117	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>21.333.097</u>	<u>4.174.099</u>

18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	70.867.681	16.097.963
Afname marktwaarde	11.535.260	36.973.434
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>59.332.421</u>	<u>-20.875.471</u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	524.129	125.055
Afname marktwaarde	25.007	2.348.096
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>499.122</u>	<u>-2.223.041</u>
Totaal	<u>59.831.543</u>	<u>-23.098.512</u>

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

19 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Vergoeding EPV/PV	230.282	-
Opbrengsten VVE	111.773	-
Opbrengst antennemasten	38.153	40.342
Opbrengst urgentieverklaring	43.091	-
Vrijval/Dotatie voorziening Stichting Woonwagengzaken Zoetermeer	13.632	14.573
Overige opbrengsten	34.061	99.958
	<u>470.992</u>	<u>154.873</u>
Overige exploitatielasten	<u>309.421</u>	<u>234.826</u>

20 Overige organisatie kosten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelslasten	1.102.578	915.935
Toegerekende overige organisatiekosten *	791.380	679.701
Toegerekende afschrijvingen	93.039	106.960
	<u>1.986.997</u>	<u>1.702.596</u>

21 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid	183.796	154.323
Toegerekende personeelslasten	542.298	442.388
Toegerekende overige organisatiekosten	65.337	39.348
Toegerekende afschrijvingen	43.470	8.046
	<u>834.901</u>	<u>644.105</u>

22 Totaal van financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-5.368	151
Overige rentebaten	26.058	98.345
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>20.690</u>	<u>98.496</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten schulden en overheid en aan banken	3.970.835	4.613.473
Rentelasten rekening-courant	25.644	17.789
Overige rentelasten	8.382	49.072
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.004.861</u>	<u>4.680.334</u>

23 Belastingen

	2020	2019
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
2017	7.285.549	-527.813
2018	2.534.827	469.500
2019	544.434	-3.259.669
2020	-1.026.855	
	<u>9.337.955</u>	<u>-3.317.982</u>
Latente vennootschapsbelasting		
2019		49.430
2016-2020	-10.055.345	49.430
	<u>-10.055.345</u>	<u>49.430</u>
Totaal belastingen	<u>-717.390</u>	<u>-3.268.552</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	54.035.670	-14.844.472
Af:		
Winstneming OHW winkelcentrum	-1.931.235	-
Waardemutaties marktwaarde	-38.498.446	27.272.611
Fiscale afschrijving BOG/MOG/Woningen	-76.417	-181.848
Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	-20.118	9.957
Toevoeging aan HIR	-221.307	-451.399
Mutatie voorziening groot onderhoud	-4.572.081	-2.177.737

Aandeel onderhoud in investering bestaand bezit	-6.941.752	-
Investeringsaftrek	-16.307	-16.501
Bij:		
Terugname fiscale afwaardering woz waarde	-	772.800
Toerekening kosten en rente aan projecten	573.748	528.829
Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	10.777	-14.573
Gemengde kostenaftrek	12.020	11.272
ATAD renteaftrekbepanking	1.845.280	-
Belastbaar resultaat	4.199.832	10.908.939
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	<u>4.199.832</u>	<u>10.908.939</u>
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
Effectieve belastingdruk	1%	-22%
Nominaal belastingdruk	25%	25%

De aanpassing van het belastbaar bedrag 2019 ad € 13.086.676 naar € 10.908.939 in 2020 is volledig veroorzaakt door het met terugwerkend kracht vormen van een fiscale voorziening groot onderhoud. Het bezwaar tegen de verplichte vrijval in 2016 heeft ertoe geleid dat de voorziening alsnog gevormd kan worden op basis van de systematiek welke in 2010 was afgestemd met de belastingdienst. Vanaf 2020 zal nadere afstemming plaatsvinden met de belastingdienst of deze systematiek ook in de toekomst kan worden gehanteerd.

8.9 Overige toelichtingen

24 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

	2020	2019
	€	€

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

24.1 Afschrijvingen

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	382.567	408.548
Toegerekend aan service kosten	-39.371	-32.001
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-125.017	-157.927
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-69.979	-102.124
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-43.470	-8.046
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-449	-1.490
Toegerekend aan overige activiteiten	-11.242	-
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>93.039</u>	<u>106.960</u>

24.2 Lonen en salarissen

	3.239.511	2.959.881
--	-----------	-----------

24.3 Sociale lasten

	567.546	527.146
--	---------	---------

24.4 Pensioenlasten

	523.087	451.827
--	---------	---------

Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>4.330.144</u>	<u>3.938.854</u>
--	------------------	------------------

Doorbelast aan Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.481.552	-1.352.386
Doorbelast aan Onderhoudsactiviteiten	-829.309	-874.531
Doorbelast aan Leefbaarheid	-542.298	-442.388
Doorbelast aan verkopen	-5.326	-12.759
Doorbelast aan servicekosten	-228.841	-269.442
Toegerekend aan overige activiteiten	-140.240	-22.181
Doorbelast aan projectkosten	-	-49.232
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>1.102.578</u>	<u>915.935</u>

24.5 Overige personeelslasten

reis-, verblijf- en representatiekosten

	112.159	117.678
--	---------	---------

werk door derden

	1.373.719	1.396.523
--	-----------	-----------

overige personeelskosten

	311.824	338.067
--	---------	---------

	<u>1.797.702</u>	<u>1.852.268</u>
--	------------------	------------------

24.6 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€

Beheerkosten:

Algemene beheers- en administratiekosten	626.187	596.519
Automatiseringskosten	394.701	330.694
Bestuurs- en toezichtskosten	96.829	119.181
Huisvestigingskosten	293.140	370.482
Overige personeelslasten	1.797.702	1.852.268
Overige beheerskosten	6.799	31.717
Subtotaal beheerskosten	<u>3.215.358</u>	<u>3.300.861</u>

Heffingen:

Belastingen	2.032.020	2.046.089
Verzekeringen	173.205	196.839
Contributies	96.691	92.413
Saneringsheffing	-	-
Overige heffingen	35.370	37.487
Subtotaal heffingen	<u>2.337.286</u>	<u>2.372.828</u>

Overige bedrijfslasten:

Incassokosten	31.739	104.754
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	49.285	102.189
Diverse bedrijfslasten	96.314	50.736
Overige bedrijfslasten doorbelast	-57.215	-140.300
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>120.123</u>	<u>117.379</u>
Dekking doorbelaste organisatiekosten	-155.508	-55.398
Totaal overige organisatiekosten	<u>5.517.259</u>	<u>5.735.670</u>

	2020	2019
	€	€

Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-2.205.225	-2.242.928
Doorbelast aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.439.838	-1.591.025
Doorbelast aan onderhoudskosten	-994.361	-1.066.093
Doorbelast aan verkopen	-8.203	-7.286
Doorbelast aan Leefbaarheid	-65.337	-39.348
Doorbelast aan Levering diensten	-33.545	-14.763
Doorbelast aan opbrengsten overige activiteiten	20.630	-94.526
Toerekende overige organisatiekosten	<u>791.380</u>	<u>679.701</u>

Werknemers

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

	2020	2019
Afdeling wonen (verhuur, en verkoop)	12	12
Afdeling wonen (beheer)	24	24
Afdeling vastgoed (nieuwbouw)	4	4
Afdeling vastgoed (beheer)	5	5
Afdeling bestuur, HRM, strategie en communicatie, overig	5	4
Afdeling financiën / ICT	9	9
Totaal	59	58

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

25 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:

	2020	2019
Totaal netwerk	Totaal netwerk	
€	€	
Controle van de jaarrekening en dVI door Deloitte	127.652	120.637
Andere controleopdrachten	-	9.239
	<u>127.652</u>	<u>129.876</u>

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

Het voor Stichting de Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 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 ligt.

26.1 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
Functiegegevens 2020	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 140.811
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.198
Bezoldiging	€ 164.009
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 168.000
-/- 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
Functiegegevens 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.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020	J. van der Meulen	H.P.A.M. Bosch
Bedragen x € 1	Voorzitter	Voorzitter
Functiegegevens		
Omvang dienstverband en eind functievervulling in 2020	1/1 - 31/03	1/4 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 4.850	€ 14.550
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 6.300	€ 18.900
-/- 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 2019	J. van der Meulen	H.P.A.M. Bosch
Bedragen x € 1	Voorzitter	N.v.t.
Functiegegevens		
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		

Bezoldiging	€ 18.700	N.v.t.
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020		
Bedragen x € 1	K.J.R. Schiffer	M.C.J. Schoordijk
Functiegegevens	Vice-voorzitter	N.v.t.
Aanvang en eind functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 13.000	€ 0
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 16.800	€ 0
-/- 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 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
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020		
Bedragen x € 1	J. Schudde	K. Sant
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 13.000	€ 13.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 16.800	€ 16.800
-/- 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 2019		
Bedragen x € 1	J. Schudde	K. Sant
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.500	€ 12.500
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020	
Bedragen x € 1	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2020	5/3 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 10.833
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 13.862
-/- 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.

Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	N.v.t.
Aanvang en eind functievervulling in 2019	N.v.t.
Bezoldiging	
Bezoldiging	N.v.t.
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.

De Goede Woning

Enkelvoudige jaarrekening 2020

8.10 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

	Toe- lichtin g	31-12-2020	31-12-2019
Activa		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	897.507.644	836.030.913
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	12.400.612	12.451.692
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>16.958.946</u>	<u>580.697</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		926.867.202	849.063.302
Materiële vaste activa			
2			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	<u>3.588.894</u>	<u>3.908.215</u>
Totaal van materiële vaste activa		3.588.894	3.908.215
Financiële vaste activa			
3			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van	3.1	1.197.620	801.884
Vordering op groepsmaatschappijen	3.2	<u>447.000</u>	<u>717.000</u>
Totaal van financiële vaste activa		<u>1.644.620</u>	<u>1.518.884</u>
Totaal van vaste activa		932.100.716	854.490.401
Vlottende activa			
Vorraden			
4			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	<u>879.102</u>	<u>1.981.272</u>
Totaal van voorraden		879.102	1.981.272
Onderhanden projecten			
5		7.227.150	
Vorderingen			
6			
Huurdebiteuren	6.1	706.235	752.486
Overheid	6.2	72.350	126.202
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.3	11.697.568	907.831
Overige vorderingen	6.4	242.691	201.406
Overlopende activa	6.5	<u>365.534</u>	<u>380.274</u>
Totaal van vorderingen		13.084.378	2.368.199
Liquide middelen			
7		6.264.274	14.089.325
Totaal van vlottende activa		27.454.904	18.438.796
Totaal activa		959.555.620	872.929.197

		Toe- lichtin g	31-12-2020	31-12-2019
Passiva			€	€
<i>Eigen vermogen</i>				
	8			
Herwaarderingsreserve	8.1	501.325.395	519.773.365	
Overige reserves	8.2	182.847.013	182.512.067	
Resultaat na belastingen boekjaar	8.3	<u>53.318.280</u>	<u>-18.113.024</u>	
Totaal van eigen vermogen			737.490.688	684.172.408
<i>Voorzieningen</i>				
	9			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	9.1	7.202.282	3.007.753	
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.2	10.055.345	-	
Overige voorzieningen	9.3	<u>42.238</u>	<u>126.926</u>	
Totaal van voorzieningen			17.299.865	3.134.679
<i>Langlopende schulden</i>				
	10			
Schulden aan banken	10.1	196.158.053	177.158.053	
Overige schulden	10.2	<u>48.972</u>	<u>49.012</u>	
Totaal langlopende schulden			196.207.025	177.207.065
<i>Kortlopende schulden</i>				
	11			
Schulden aan overheid	11.1	5.172	170.052	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	1.608.757	3.642.118	
Schulden aan Groepsmaatschappijen	11.3	57.093	13.238	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.4	1.246.746	478.988	
Overige schulden	11.5	2.813.295	978.777	
Overlopende passiva	11.6	<u>2.826.979</u>	<u>3.131.872</u>	
Totaal van kortlopende schulden			8.558.042	8.415.045
Totaal passiva			<u><u>959.555.620</u></u>	<u><u>872.929.197</u></u>

8.11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

	Toe- lichtin- g	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	12	43.166.949	43.001.787
Opbrengsten servicecontracten	13.1	2.880.823	3.196.886
Lasten servicecontracten	13.2	-3.076.154	-3.077.815
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-3.046.391	-3.101.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-12.598.830	-14.207.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-7.604.616	-6.992.030
Totaal van nettoresultaat exploitatie		19.721.781	18.819.851
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7.289.785	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-5.358.550	
Totaal van nettoresultaat verkocht in ontwikkeling	17	1.931.235	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		909.607	1.930.331
Toegerekende organisatiekosten		-10.478	-21.536
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-668.182	-1.587.823
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop	18	230.947	320.972
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-21.333.097	-4.174.099
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	59.666.543	-20.758.512
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.333.446	-24.932.611
Opbrengsten overige activiteiten		483.742	167.622
Kosten overige activiteiten		-309.420	-234.826
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	20	174.322	-67.204
Overige organisatiekosten	21	-1.986.997	-1.702.596
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-834.901	-644.105
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		20.689	98.496
Rentelasten en soortgelijke kosten		4.004.833	4.680.113
Totaal van financiële baten en lasten	23	-3.984.144	-4.581.617
Totaal van resultaat voor belastingen		53.585.689	-12.787.310
Belastingen	24	-663.144	-3.209.836
Resultaat uit deelnemingen	25	395.735	-2.115.878
Totaal van nettoresultaat na belastingen		<u>53.318.280</u>	<u>-18.113.024</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 geassocieerd 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/opbrengten op basis van evenredig verdeling van de vhe's 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	Niet DAEB-tak activiteit
Vordering op groepsmaatschappijen	Niet DAEB-tak activiteit
<u>Voorraden</u>	
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
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 herstructureringen	Daeb-tak activiteit
Voorziening latente belastingverplichtingen	Daeb-tak activiteit
Overige voorzieningen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Langlopende schulden</u>	
Schulden aan banken	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
Kosten omtrent 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 2020			
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs	355.772.586	9.670.462	365.443.048
Cumulative herwaarderingen	498.261.791	3.063.602	501.325.393
Cumulative waardeverminderingen	-18.003.464	-282.372	-18.285.836
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>836.030.913</u>	<u>12.451.692</u>	<u>848.482.605</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	982.931	-	982.931
Investerings - oplevering nieuwbouw	2.750.015	-	2.750.015
Desinvestering - sloopcomplex	-1.041.556		-1.041.556
Overboeking grond naar vastgoed in ontwikkeling	-1.050.125		-1.050.125
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-93.609	-422.409	-516.018
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-189.371	37.206	-152.165
Aanpassing marktwaarde	60.118.446	334.123	60.452.569
Totaal mutaties 2020	<u>61.476.731</u>	<u>-51.080</u>	<u>61.425.651</u>
31 december 2020			
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs	357.320.242	9.248.053	366.568.295
Cumulative herwaarderingen	555.095.706	3.236.608	558.332.314
Cumulative waardeverminderingen	-14.908.304	-84.049	-14.992.353
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>897.507.644</u>	<u>12.400.612</u>	<u>909.908.256</u>

3 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Deelneming De Goede Woning Holding BV		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Resultaat t/m voorgaand boekjaar	-698.116	1.417.762
Resultaat boekjaar	395.736	-2.115.878
Saldo per 31 december	<u>1.197.620</u>	<u>801.884</u>

3.2 Lening U/G DGW Holding BV

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Lening begin boekjaar	717.000	1.067.000
Aflossing	-270.000	-350.000
Saldo eind boekjaar	<u>447.000</u>	<u>717.000</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.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren zittende huurders	383.323	425.803
Huurdebiteuren vertrokken huurders	721.912	737.683
Subtotaal achterstand huurders	1.105.235	1.163.486
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-399.000	-411.000
Boekwaarde per 31 december	<u>706.235</u>	<u>752.486</u>

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vermindering verhuurderheffing	375.000	210.000
Vennootschapsbelasting 2017/2018/2019/2020	11.322.568	697.831
Totaal belastingen en premies	<u>11.697.568</u>	<u>907.831</u>

6.4 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Debiteuren/vordering VVE's/overig	242.691	201.406
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	<u>242.691</u>	<u>201.406</u>

6.5 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Vooruitbetaalde projectkosten	298.830	306.203
Overige overlopende activa	66.704	74.071
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>365.534</u>	<u>380.274</u>

7 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Rabo spaarrekeningen	4.079.627	11.050.000
Rabo rekening courant	995.539	28.552
BNG rekening courant	1.173.832	2.994.649
Kruisposten	15.276	16.124
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>6.264.274</u>	<u>14.089.325</u>

8 Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	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 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>

	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	498.261.793	3.063.602	501.325.395
Realisatie uit hoofde van verkoop	-189.371		-189.371
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	67.380.234	198.013	67.578.247
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.356.950	-25.007	-10.381.957
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>555.095.706</u>	<u>3.236.608</u>	<u>558.332.314</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.

8.2 Overige reserves

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	182.847.013	182.512.067
Winstverdeling (vorig) boekjaar	-3.688.639	334.946
Stand per 31 december	<u>179.158.374</u>	<u>182.847.013</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2020 toe te voegen aan de reserves.

Het positief resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 53.318.280, dat geheel ten gunste van de reserves wordt gebracht, betreft € 3.688.639 gerealiseerd negatief resultaat en € 57.006.919 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 57.006.919 niet-gerealiseerde waardeveranderingen positief resultaat van € 56.833.913 DAEB vastgoed in exploitatie en positief resultaat van € 173.006 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.

11 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
11.1 Schulden aan overheid	5.172	170.052
11.2 Schulden aan leveranciers	1.608.757	3.642.118
11.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	57.093	13.238
11.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.246.746	478.988
11.5 Overige schulden	2.813.295	978.777
11.6 Overlopende passiva	2.826.979	3.131.872
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>8.558.042</u>	<u>8.415.045</u>

11.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Rekening courant De Goede Woning Projecten BV	55.895	12.041
Rekening courant De Goede Woning Holding BV	1.198	1.197
	<u>57.093</u>	<u>13.238</u>

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>Het saldo te betalen belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden</i>		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	107.437	106.116
Pensioenen	60.867	52.541
	<u>1.078.442</u>	<u>320.331</u>
Omzetbelasting	1.078.442	320.331
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.246.746</u>	<u>478.988</u>

11.5 Overige schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>De post overige schulden is als volgt samengesteld:</i>		
Nog te verrekenen servicekosten	126.594	117.634
Overige schulden	2.466.620	675.558
Egalisatiefondsen	220.081	185.585
Totaal overlopende passiva	<u>2.813.295</u>	<u>978.777</u>

11.6 Overlopende passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:</i>		
Niet vervallen rente	1.867.588	2.087.211
Vooruitontvangen huren	726.788	853.388
Vakantietegoed ultimo jaar	232.603	191.273
Totaal overlopende passiva	<u>2.826.979</u>	<u>3.131.872</u>

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

Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
12 Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	42.644.593	42.420.679
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	109.763	94.251
Subtotaal huuropbrengsten	42.754.356	42.514.930
Af: huurderwing wegens leegstand	-144.123	-111.128
Af: huurderwing wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-39.441	-7.670
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>42.570.792</u>	<u>42.396.132</u>
Huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	402.921	404.959
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	217.170	210.114
Subtotaal huuropbrengsten	620.091	615.073
Af: huurderwing wegens leegstand	-35.062	-16.469
Af: huurderwing wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	11.128	7.051
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>596.157</u>	<u>605.655</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>43.166.949</u>	<u>43.001.787</u>
13.1 Opbrengsten servicecontracten		
	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.979.273	3.223.941
Opbrengstenderwing wegens leegstand	-98.450	-27.055
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.880.823</u>	<u>3.196.886</u>
13.2 Lasten Servicekosten		
	2020	2019
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>3.076.154</u>	<u>3.077.815</u>
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.481.552	1.352.386
Toegerekende overige organisatiekosten	1.439.822	1.591.025
Toegerekende afschrijvingen	125.017	157.927
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.046.391</u>	<u>3.101.338</u>
15 Lasten onderhoudsactiviteiten		
	2020	2019
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	5.408.843	5.294.621
Onderhoudslasten (cyclisch)	5.296.338	6.855.995
Toegerekende personeelskosten	829.309	874.531
Toegerekende overige organisatiekosten	994.361	1.080.368
Toegerekende afschrijvingen	69.979	102.124
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>12.598.830</u>	<u>14.207.639</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	10.559.310	12.088.173
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	145.871	62.443
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>10.705.181</u>	<u>12.150.616</u>
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	5.190.326	6.829.937
Klachtenonderhoud	2.805.058	2.752.041
Mutatieonderhoud	2.529.143	2.502.688
Overige Onderhoud	34.783	3.507
Totaal onderhoudslasten	<u>10.559.310</u>	<u>12.088.173</u>
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	106.012	26.058
Klachtenonderhoud	37.063	36.385
Mutatieonderhoud	1.296	-
Overige Onderhoud	1.500	-
Totaal onderhoudslasten	<u>145.871</u>	<u>62.443</u>

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
	€	€
Verhuurderheffing	5.418.268	4.766.167
Onroerendezaakbelasting	2.017.516	2.033.009
Verzekeringen	168.832	192.854
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.604.616	6.992.030

18 Totaal van nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	2020	2019
	€	€

Totaal van 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	465.000	1.605.500
Af: direct toerekenbare kosten	8.553	75.084
Af: boekwaarde	282.980	1.178.062
Af: toegerekende organisatiekosten	7.008	20.375
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	166.459	331.979

<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	460.000	409.500
Af: direct toerekenbare kosten	6.840	9.585
Af: boekwaarde	385.202	409.761
Af: toegerekende organisatiekosten	3.470	1.161
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	64.488	-11.007

Totaal	230.947	320.972
---------------	----------------	----------------

19 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
	€	€

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:		
Waardeverminderingen	22.174.323	4.340.509
Terugname waardeverminderingen	-841.226	-166.410
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.333.097	4.174.099

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
	€	€

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	70.867.681	16.097.963
Afname marktwaarde	11.535.260	36.973.434
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	59.332.421	-20.875.471

<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	359.129	125.055
Afname marktwaarde	25.007	8.096
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	334.122	116.959

Totaal	59.666.543	-20.758.512
---------------	-------------------	--------------------

20 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	2020	2019
	€	€

Vergoeding EPV/PV	230.282	-
Opbrengsten VVE	111.773	-
Opbrengst antennemasten	38.153	40.342
Opbrengst urgentieverklaring	43.091	-
Vrijval/Dotatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	13.632	14.573
Overige opbrengsten	46.811	112.707
	483.742	167.622

Overige exploitatielasten	309.421	234.826
---------------------------	---------	---------

23 Totaal van financiële baten en lasten	2020	2019
	€	€

<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-5.369	151
Overige rentebaten	26.058	98.345
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.689	98.496

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten schulden en overheid en aan banken
Rentelasten rekening-courant
Overige rentelasten
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten

3.970.835	4.613.473
25.616	17.568
<u>8.382</u>	<u>49.072</u>
<u>4.004.833</u>	<u>4.680.113</u>

24 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting

2017

2018

2019

2020

2020	2019
€	€
7.285.549	-527.813
2.534.827	469.500
544.434	-3.200.953
<u>-972.609</u>	<u>-</u>
9.392.201	-3.259.266

Latente vennootschapsbelasting

2019

2016-2020

	49.430
<u>-10.055.345</u>	
-10.055.345	49.430

Totaal belastingen

<u>-663.144</u>	<u>-3.209.836</u>
-----------------	-------------------

25 Resultaat uit deelnemingen

De Goede Woning Holding B.V.

2020	2019
€	€
<u>395.735</u>	<u>-2.115.878</u>

8.13 Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	897.507.644	836.030.913
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>13.042.971</u>	<u>580.697</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	910.550.615	836.611.610
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>3.386.429</u>	<u>3.562.219</u>
Totaal van materiële vaste activa	3.386.429	3.562.219
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>30.989.480</u>	<u>30.448.571</u>
Totaal van financiële vaste activa	<u>30.989.480</u>	<u>30.448.571</u>
Totaal van vaste activa	944.926.524	870.622.400
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	689.549	731.822
Overheid	72.349	126.202
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.837.527	984.375
Overige vorderingen	242.692	193.413
Overlopende activa	<u>365.543</u>	<u>214.194</u>
Totaal van vorderingen	13.207.660	2.250.006
Liquide middelen	<u>6.264.274</u>	<u>13.365.815</u>
Totaal van vlottende activa	19.471.934	15.615.821
Totaal activa	964.398.458	886.238.221

Passiva	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	501.325.395	519.773.365
Overige reserves	182.847.013	182.512.067
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>53.318.280</u>	<u>-18.113.024</u>
Totaal van eigen vermogen	737.490.688	684.172.408
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	7.202.282	3.007.753
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.055.345	-
Overige voorzieningen	<u>-</u>	<u>53.358</u>
Totaal van voorzieningen	17.257.627	3.061.111
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	196.158.053	177.158.053
Overige schulden	<u>48.798</u>	<u>48.839</u>
Totaal langlopende schulden	196.206.851	177.206.892
<i>Kortlopende schulden</i>		
R/C verhouding Niet-Daeb tak	5.728.676	13.860.209
Schulden aan overheid	5.172	170.052
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.378.358	3.160.325
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en	1.160.992	511.866
Overige schulden	2.345.655	973.459
Overlopende passiva	<u>2.824.439</u>	<u>3.121.900</u>
Totaal van kortlopende schulden	13.443.292	21.797.811
Totaal passiva	<u><u>964.398.458</u></u>	<u><u>886.238.221</u></u>

8.14 Enkelvoudige balans Niet - DAEB per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

Activa	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.400.612	<u>12.451.692</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.915.975</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen	16.316.587	12.451.692
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>202.465</u>	<u>345.995</u>
Totaal van materiële vaste activa	202.465	345.995
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.197.620	801.884
Lening U/G DGW Holding BV	447.000	717.000
Latente belastingvordering	<u>0</u>	<u>-</u>
Totaal van financiële vaste activa	<u>1.644.620</u>	<u>1.518.884</u>
Totaal van vaste activa	<u>18.163.672</u>	<u>14.316.571</u>
Viottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>879.102</u>	<u>1.981.273</u>
Totaal van voorraden	879.102	1.981.273
Onderhanden projecten		
	7.227.150	
Vorderingen		
R/C verhouding Daeb-tak	5.728.676	13.860.209
Huurdebiteuren	16.686	20.664
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	-	33.738
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	-	7.993
Overlopende activa	<u>-</u>	<u>166.080</u>
Totaal van vorderingen	5.745.362	14.088.684
Liquide middelen		
	<u>-</u>	723.510
Totaal van viottende activa	<u>13.851.614</u>	<u>16.793.467</u>
Totaal activa	<u>32.015.286</u>	<u>31.110.038</u>

Passiva	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>Elgen vermogen</i>		
Overige reserves	27.384.969	29.221.212
Herwaarderingsreserve	3.063.602	3.039.469
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>540.909</u>	<u>-1.812.110</u>
Totaal van eigen vermogen	30.989.480	30.448.571
<i>Voorzieningen</i>		
Overige voorzieningen	<u>42.238</u>	<u>73.568</u>
Subtotaal voorzieningen	42.238	73.568
Totaal van voorzieningen		
<i>Langlopende schulden</i>		
Overige schulden	174	174
Totaal langlopende schulden		
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	230.399	481.793
Schulden aan Groepsmaatschappijen	57.093	13.238
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en	225.713	77.404
Overige schulden	467.640	5.318
Overlopende passiva	<u>2.549</u>	<u>9.972</u>
Totaal van kortlopende schulden	983.394	587.725
Totaal passiva	<u><u>32.015.286</u></u>	<u><u>31.110.038</u></u>

8.15 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	42.570.792	42.396.132
Opbrengsten servicecontracten	2.858.331	3.171.481
Lasten servicecontracten	-3.051.838	-3.070.665
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.935.929	-2.977.989
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.385.799	-14.062.968
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.580.448	-6.961.549
Totaal van netto resultaat exploitatie	19.475.109	18.494.442
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	456.447	1.530.416
Toegerekende organisatiekosten	-7.008	-20.375
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-282.980	-1.178.062
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop	166.459	331.979
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.025.771	-4.174.099
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.332.421	-20.875.471
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.306.650	-25.049.570
Opbrengsten overige activiteiten	449.509	132.141
Kosten overige activiteiten	-297.114	-232.318
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	152.395	-100.177
Overige organisatiekosten	-1.908.056	-1.618.730
Kosten omtrent leefbaarheid	-834.901	-644.105
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.458	98.163
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.004.585	4.679.624
Totaal van financiële baten en lasten	-3.984.127	-4.581.461
Resultaat voor belastingen	53.373.529	-13.167.622
Belastingen	-596.158	-3.133.292
Resultaat deelnemingen	540.909	-1.812.110
Totaal van nettoresultaat na belastingen	<u>53.318.280</u>	<u>-18.113.024</u>

8.16 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet - Daeb over 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	596.156	605.655
Opbrengsten servicecontracten	22.492	25.404
Lasten servicecontracten	-24.316	-7.150
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-110.461	-123.349
Lasten onderhoudsactiviteiten	-213.031	-144.671
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.168	-30.480
Totaal van netto resultaat exploitatie	246.672	325.409
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.289.785	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-5.358.550	
Totaal van nettoresultaat verkocht in ontwikkeling	1.931.235	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	453.159	399.915
Toegerekende organisatiekosten	-3.470	-1.161
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-385.202	-409.761
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop	64.487	-11.007
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.307.326	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	334.122	116.960
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.973.204	116.960
Opbrengsten overige activiteiten	34.234	35.491
Kosten overige activiteiten	-12.307	-2.517
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	21.927	32.974
Overige organisatiekosten	-78.940	-83.867
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	333
Rentelasten en soortgelijke kosten	248	490
Totaal van financiële baten en lasten	-17	-157
Resultaat voor belastingen	212.160	380.312
Belastingen	-66.986	-76.544
Resultaat van deelnemingen	395.735	-2.115.878
Totaal van nettoresultaat na belastingen	<u>540.909</u>	<u>-1.812.110</u>

8.17 Kasstroomoverzicht Daeb over 2020

Volgens de directe methode

	2020	2019
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen	41.388.219	41.243.386
- Intramuraal	1.168.509	1.074.632
- Maatschappelijk onroerend goed	98.714	91.034
- Overig	86	3.665
Vergoedingen	2.620.635	3.056.311
Overige bedrijfsontvangsten	571.254	85.215
Rente ontvangsten	7.059	6.785
Saldo ingaande kasstromen	45.854.476	45.561.028
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.420.119	3.887.023
Onderhoudsuitgaven	10.207.310	11.980.052
Overige bedrijfsuitgaven	8.784.109	8.011.113
Renteuitgaven	4.217.749	4.866.071
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	167.154	174.408
Verhuurdersheffing	5.418.268	4.766.167
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	35.134	37.488
Vennootschapsbelasting	1.051.920	2.396.874
Saldo uitgaande kasstromen	34.301.763	36.118.903
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.552.713	9.442.125
(Des) Investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	454.099	1.520.482
Verkoopontvangst grond Niet-Daeb	3.726.694	
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.180.793	1.520.482
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	17.514.900	7.100.860
Verbeteruitgaven	16.188.614	-66.656
Investerings overig	-	62.588
Totaal van verwervingen van MVA	33.703.514	7.096.792
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.522.721	-5.576.310
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.522.721	-5.576.310
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	19.000.000	12.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	33.400.000	16.898.285
Interne lening van Niet Daeb - tak	0	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	0	-
Aflossing ongeborgde leningen	-33.400.000	-19.398.285
Aflossing interne lening van Niet Daeb-tak	-8.131.533	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.868.467	9.500.000
Toename (afname) van goldmiddelen	-7.101.541	13.365.815
Geldmiddelen aan het begin van de periode	<u>13.365.815</u>	<u>-</u>
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<u>6.264.274</u>	<u>13.365.815</u>

8.18 Kasstroomoverzicht Niet Daeb over 2020

Volgens de directe methode

	2020	2019
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen	383.485	389.801
- Bedrijfsmatig onroerend goed	61.960	60.472
- Parkeervoorzieningen	147.383	142.484
Vergoedingen	22.251	23.251
Overige bedrijfsontvangsten	11.008	-
Rente ontvangsten	55	37
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	626.142	616.045
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	41.879	43.955
Onderhoudsuitgaven	100.803	148.604
Overige bedrijfsuitgaven	55.827	80.756
Verhuurdersheffing	0	-
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	236	-
Vennootschapsbelasting	15.513	39.069
Rente uitgaven	253	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	214.511	312.384
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	411.631	303.661
(Des) Investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet	453.909	403.726
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	453.909	403.726
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	4.942.432	-
Nieuwbouw verkoop	4.985.809	851.469
Uitgave overige investeringen	62.342	29.524
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	9.990.583	880.993
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-9.536.674	-477.267
FVA		
Ontvangsten		
Ontvangsten verbindingen	270.000	550.000
Aflossing interne lening van Daeb -tak	8.131.533	-
Uitgaven		
Verstrekken interne lening aan Daeb -tak	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-87.140
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	8.401.533	462.860
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.135.141	-14.407
Toename (afname) van geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	723.510	434.256
Geldmiddelen aan het eind van de periode	0	723.510

8.19 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directie:

M.M.A.E. Heemskerk

Stichting De Goede Woning
Zoetermeer, 10 mei 2021

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Cynthia Sewbalak

Willem Peter de Ridder

Stichting De Goede Woning
Zoetermeer, 10 mei 2021

9 OVERIGE GEGEVENS

9.1 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting de Goede Woning

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting de Goede Woning te Zoetermeer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Goede Woning op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
- 2 De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting de Goede Woning zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 900.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting de Goede Woning staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting de Goede Woning.

De controle van de overige groepsonderdelen heeft werkzaamheden bevat in het kader van het uitvoeren van cijfer analytische werkzaamheden op de financiële informatie vanuit de groepsonderdelen. Dit gelet op het beperkte financiële belang van de overige groepsonderdelen voor het geheel van de geconsolideerde jaarrekening van Stichting de Goede Woning.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

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

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

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting de Goede Woning en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse¹ van de Stichting de Goede Woning beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting de Goede Woning waaronder de business controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

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

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

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

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

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting de Goede Woning door inlichtingen in te winnen bij de manager financiën en ICT, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de Business Controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

¹ Enkele van onze woningcorporaties die classificeren als OOB hebben nog geen (volwassen) frauderisicoanalyse. In het geval een frauderisicoanalyse ontbreekt vermelden wij dat op deze plek. Indien de frauderisicoanalyse er wel is maar er zijn inhoudelijke opmerkingen ter verbetering (volwassenheid van de analyse) dan adresseren wij dit in de ML/Accountverslag.

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

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

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

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

De waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 911 miljoen wat neerkomt op 95,5% van het balanstotaal van Stichting de Goede Woning. Stichting de Goede Woning past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 64 en 70 tot en met 72 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting de Goede Woning. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting de Goede Woning. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 64 en 70 tot en met 72 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderinguitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille analyse uit te voeren.

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

Observaties

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

De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 64, 72 en 73 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting de Goede Woning gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting de Goede Woning, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 72-73 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

De waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 65, 75 en 76 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2020 € 7,2 miljoen (2019: € 3 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben wij vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting de Goede Woning te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van Stichting de Goede Woning.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

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

De verantwoording van de fiscale positie vennootschapsbelasting

Omschrijving

Ter bepaling van de fiscale positie in de jaarrekening, maakt Stichting de Goede Woning een inschatting van het belastbaar bedrag en de te waarden verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva zoals toegelicht op pagina 65, 68 en 76 van de jaarrekening. De fiscale positie vennootschapsbelasting bedraagt ultimo 2020 € 0,7 miljoen (2019: € 3,3 miljoen). Voorts is per 31 december 2020 sprake van een voorziening latente belastingverplichting te hoogte van € 10 miljoen (2019: nihil). Bij de schatting van de fiscale positie vennootschapsbelasting worden aannames gedaan. Belangrijkste aanname ziet toe op de verwerking van de onderhoudsvoorziening na boekjaar 2019, aangezien nog niet definitief bekend is welk standpunt de Belastingdienst hierover zal innemen. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de fiscale positie vennootschapsbelasting als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de fiscale positie en de aanvaardbaarheid van de ingenomen standpunten ter bepaling daarvan mede met behulp van een door ons ingeschakelde deskundige op fiscaal gebied gecontroleerd.

Observaties

Bij de controle van de belastinglatenties en de fiscale positie zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord
- Over de Goede Woning
- Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2020
- Onze belanghouders in 2020
- Bestuursverklaringen
- Verslag van de raad van commissarissen
- Financiën en verbindingen
- Kengetallen
- Overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen gedurende kalenderjaar 2014 benoemd als accountant van Stichting de Goede Woning vanaf de controle van het boekjaar 2014 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Den Haag, 10 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

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