



DEGOEDEWONING

thuis in betaalbaar wonen



Jaarstukken
De Goede Woning
2021

Voorwoord

2021 was een bewogen jaar. Zo bleef COVID-19 een belangrijke plek opeisen in het dagelijks leven. Ook de woningnood werd een belangrijk thema. De wachttijden voor een woning lopen op en voor een steeds grotere groep is het steeds moeilijker om een passende woning te vinden. De kloof in de samenleving tussen de mensen met en zonder eigen woning groeit.

Een zorgelijke situatie, waarbij we als woningcorporatie ons uiterste best doen om meer nieuwe woningen te bouwen en de doorstroming te verbeteren. Zo hebben we in 2021 Stadskwartier Palenstein opgeleverd. Het nieuwe woon- en winkelcentrum bestaat uit 109 sociale huurwoningen, 42 middenhuur woningen, 4 koopwoningen, 2 supermarkten en 6 kleinere winkels. De gebouwen zijn aardgasvrij, goed geïsoleerd en voorzien van bodemwarmtepompen en van zonnepanelen. In de Landenbuurt hebben we 214 huurwoningen omgebouwd tot duurzame Nul-op-de-Meter woning. De voorbereiding voor het verduurzamen van meer woningen is in volle gang. Daarnaast hebben in 2021 bewoners van 145 huurwoningen gebruik gemaakt van ons aanbod om zonnepanelen te plaatsen op het dak van hun woning.

Onze inzet op duurzaamheid is extra van belang in deze periode van stijgende energieprijzen. Voor huurders met een beperkt inkomen zijn deze prijsstijgingen moeilijk of niet zelf op te vangen.

In dit jaarverslag en bijbehorende jaarrekening lichten we onze inzet en prestaties in 2021 toe. De Goede Woning blijft gaan voor passende woningen in fijne buurten voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Meer over onze keuzes en doelen is te lezen in ons nieuwe ondernemingsplan Samen werken aan Wonen dat in december 2021 is verschenen. Kijk hiervoor op onze website: www.dgw.nl

Deel I JAARVERSLAG

Inhoudsopgave

1. Over De Goede Woning	6
1.1. Nieuw ondernemingsplan, visitatie en Covid-19	6
1.2. Missie, visie en strategische doelstellingen	6
1.3. Portefeuillestrategie	7
1.4. Governance.....	7
1.5. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector	8
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2021	10
2.1. Een passend huis.....	10
2.1.1. Wettelijke eisen voor verhuur.....	10
2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming.....	10
2.1.3. Huurverlagingen.....	11
2.1.4. Ons huurprijsbeleid.....	11
2.1.5. Verhuringen aan verschillende doelgroepen.....	11
2.1.6. Nieuwbouw en sloop/nieuwbouwprojecten	12
2.1.7. Verkochte woningen	14
2.1.8. Doorstroming	14
2.2. Prettig wonen	14
2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies.....	15
2.2.2. Leefbaarheid.....	15
2.2.3. Overlast	15
2.2.4. Woonfraude	15
2.2.5. Samenwerking partners in de wijk.....	16
2.2.6. VvE beheer	16
2.2.7. Herstructurering Palenstein.....	16
2.3. Duurzaam	17
2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten	17
2.3.2. Verbreding strategie duurzaamheid.....	18
2.3.3. Onderhoud	18
2.3.4. Huurderstevredenheid.....	19
2.3.5. Klachtenmanagement	21
2.3.6. Klachtencommissies.....	21
2.3.7. Dienstverlening.....	22

2.3.8. Medewerkers	22
2.3.9. ICT.....	23
2.3.10. Processen	24
2.3.11. Functioneel beheer.....	24
2.3.12. Informatiebeveiligingsbeleid.....	25
2.3.13. Risicomanagement.....	25
2.3.14. De sturende organisatie.....	29
3. Onze samenwerkingspartners in 2021	31
3.1. Huurdersparticipatie: HUIB, bewonerscommissies en vrijwilligers.....	31
3.2. Maatschappelijke samenwerkingspartners	31
3.3. Externe samenwerkingspartners	33
4. Bestuursverklaringen	34
4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw	34
4.2. Investeringsbesluiten	34
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder	34
4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen.....	34
5. Verslag van de Raad van Commissarissen	35
5.1. Focus in 2021	35
5.2. Strategie en ondernemingsplan	35
5.3. Leefbaarheid	35
5.4. Verbetering van de kwaliteit van dienstverlening	35
5.5. Professionalisering huurdersvereniging HUIB	36
5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk).....	36
5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)	37
5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol).....	38
5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance)	38
5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)	39
5.11. Over de RvC	40
5.12. Over besturen en toezichthouden	43
5.13. Vooruitblik.....	44
5.14. Slotwoord.....	45
6. Financiën en verbindingen.....	46
6.1. Financieel beheer	46
6.2. De financiële positie	49
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2022 t/m 2031	51

6.4. Bezwaren en vervreemden.....	53
6.5. Verbindingen.....	53

DEEL II FINANCIËEL VERSLAG

Kengetallen.....	4
Jaarrekening 2021.....	6
Overige gegevens.....	96

1. Over De Goede Woning

1.1. Nieuw ondernemingsplan, visitatie en Covid-19

De Goede Woning heeft in Zoetermeer ruim 6.000 woningen voor onze doelgroep, die bestaat uit mensen met een laag inkomen, andere groepen die lastig toetreding krijgen tot de woningmarkt, zoals zorgbehoevenden en sociaal kwetsbaren. Betaalbaarheid is voor deze groep van essentieel belang. Daarom kijken wij hoe we woonlasten betaalbaar kunnen houden. 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 nog steeds in 2021 een relatief grote druk op de woningmarkt.

Net als in 2020, hebben we in 2021 te maken gehad met Covid19-maatregelen. Dit verliep voor ons in 2021 soepel, doordat we in 2020 al veel ervaring hadden opgedaan met aangepaste werkwijzen om de dienstverlening aan huurders goed door te kunnen laten gaan. In het eerste kwartaal waren de scholen en kinderopvang dicht. Ons uitgangspunt voor de medewerkers was: 'doe wat je kan'. Gelukkig zijn er als gevolg van de verhoogde druk op de thuissituatie geen mensen uitgevallen.

Ons ondernemingsplan 'Een passend thuis' is in 2019 opgesteld voor de periode 2019-2021. We werkten hierbij met het uitgangspunt dat er ieder jaar één jaar af gaat en één jaar bij komt. In 2021 hebben we bij het actualiseren van dit plan besloten om voor een vierjarenplan te gaan. Dit omdat het jaarlijks actualiseren in de praktijk teveel tijd vroeg en onvoldoende toegevoegde waarde opleverde. In 2021 hebben het nieuwe ondernemingsplan Samen werken aan Wonen opgesteld. Hiervoor hebben we onder andere gesprekken gevoerd met maatschappelijke samenwerkingspartners en huurders.

In 2021 heeft visitatiebureau Raeflex bij ons een visitatie uitgevoerd over de periode 2017-2020.

Vanuit het rapport zijn de volgende positieve punten naar voren gekomen:

- goed in Zoetermeer verankerde maatschappelijk werkende corporatie,
- mooie inzet op maatschappelijke prestaties ten behoeve van Zoetermeerse doelgroep,
- goede contacten met belanghebbenden,
- hard gewerkt aan een goede basis om vandaaruit stappen te zetten,
- goede inzet op het vergroten van huurdersparticipatie,
- goede maatschappelijk georiënteerde Raad van Commissarissen
- vooralsnog financiële middelen om de ambities waar te maken.

De aanbevelingen die we hebben meegekregen zijn:

- het samen met belanghouders ontwikkelen van een scherpere visie op de maatschappelijke ontwikkelingen in de Zoetermeerse samenleving,
- het proces om tot prestatieafspraken te komen met betrokken partijen doornemen.
- Een meerjarige strategische koers opstellen in relatie tot de financiële mogelijkheden.

Deze aanbevelingen hebben we meegenomen bij het opstellen van het ondernemingsplan 2022-2025, Samen werken aan Wonen.

1.2. Missie, visie en strategische doelstellingen

Onze missie is *'een passend thuis bieden voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien'*.

Onze visie is: *'wij bieden de basis voor een betaalbaar thuis in Zoetermeer'*.

In deze paragraaf geven we uitleg over de vier strategische doelstellingen uit ons ondernemingsplan 2019-2021 waarop wij sturen. De uitwerking van wat wij daadwerkelijk in 2021 hebben bereikt, is te vinden in hoofdstuk 2.

Een passend huis

Bij deze strategische doelstelling gaat het over betaalbaarheid en beschikbaarheid. We willen een betaalbare woning 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 vormen de kaders. Ons huurbeleid is een van de middelen die we hiervoor inzetten. 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 en de mutatiegraad. De hoogte van de mutatiegraad geeft een beeld over het aantal woningen dat vrijkomt voor woningzoekenden in de regio. 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. Onder andere door de inzet van seniorenmakelaar willen we de doorstroming op gang te brengen, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten.

Prettig wonen

Prettig wonen betekent voor ons: werken vanuit de vragen en behoeften die er in een wijk zijn. Onze complex -en buurtbeheerders werken in de wijk en zijn goed benaderbaar en bereikbaar voor bewoners. De samenwerking met partners in de buurten en wijken is een belangrijk onderdeel van deze doelstelling.

Wooncomfort

Onder Wooncomfort 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.

Kwaliteit van onze service

Met kwaliteit van onze service beogen we goede dienstverlening te bieden die door de huurders, woningzoekenden en belanghouders als prettig wordt ervaren. Dit gaat onder meer over de wijze waarop we contact hebben met de klant: in persoonlijke gesprekken, bij huisbezoeken, tijdens het uitvoeren van reparaties en onderhoud, telefonisch en 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 goede richtlijnen mee te geven over de dienstverlening aan en het contact met de huurders aan de door ons ingeschakelde partijen voor het uitvoeren van reparatieverzoeken en onderhoud.

1.3. Portefeuillestrategie

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.

1.4. Governance

Wij conformeren ons aan de Governancecode Woningcorporaties 2020. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governance documenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In deze paragraaf beschrijven wij welke governance documenten in 2021 zijn geactualiseerd en wat de hoofdlijnen van de wijzigingen zijn.

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.

Statuten

Op basis van het modelstatuut van Aedes zijn de meeste suggesties meegenomen in de actualisatie van de statuten. Enkele voorbeelden zijn dat de regels van de verenigbaarheden van het bestuur en RvC leden zijn veralgemeniseerd en dat de RvC leden nu ook goedkeuring moeten geven over een eventuele fusie.

RvC reglement

Op basis van de nieuwe modelreglementen van Aedes, is het RvC reglement aangepast. Alle voorgestelde wijzigingen zijn hierin meegenomen. Dit gaat onder andere over definities, onverenigbaarheden en strijdige belangen en aanpassen van het toetsingskader.

Bijlage A/B bij Reglement RvC – Profielschets en Rooster van aftreden RvC

In verband met het vertrek van een RvC lid en de benoeming van een nieuw RvC lid, is in dit document het rooster van aftreden aangepast.

Bijlage D bij Reglement RvC – Reglement Auditcommissie

Bij deze bijlage is het modelreglement gevolgd. Een aantal voorbeelden van de wijzigingen: actualisatie van verwijzingen, definities en slotbepalingen. De Auditcommissie kan voortaan advies uitbrengen op het gebied van IT.

Bijlage E bij Reglement RvC – Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie

De basis van de actualisatie is het modelreglement, daarnaast is de naam van de Remuneratiecommissie gewijzigd naar Selectie- en Remuneratiecommissie en zijn verwijzingen, definities en slotbepalingen geactualiseerd.

Bijlage G bij Reglement RvC – Financieel Beleid en Beheer

Deze bijlage is een bestaand Governancedocument, dat na actualisatie onderdeel is geworden van het RvC reglement, op basis van de modelreglementen van Aedes. Daarnaast zijn wijzigingen aangebracht in naamgeving van de organisatie en functienamen en is de toekomstige wijziging van de overgang van een Q-rapportage naar een T-rapportage vanaf 2022 meegenomen.

Visie op Toezicht en besturen

In 2021 is gestart met de actualisatie van de visie op Toezicht en besturen. Hier wordt in het eerste kwartaal van 2022 vervolg aan gegeven.

1.5. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector

Huurbeleid in 2021

Om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk mensen in de financiële problemen komen tijdens de coronacrisis, besloot het kabinet in 2021:

- de huur van sociale huurwoningen te bevriezen.
- de huurverhoging in de vrije sector te maximeren.
- de mogelijkheid te bieden voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur om een huurverlaging te krijgen.

Deze maatregelen hebben we toegepast in ons Huurbeleid 2021. Daarnaast hebben we maatwerk afspraken gemaakt met huurders met een huurachterstand. Via de verhuurderheffing zijn we voor de gedeelde huurinkomsten gecompenseerd.

Rapport opgaven en middelen

In 2020 verscheen net voor het zomerreces het onderzoek over de opgaven en middelen in de corporatiesector. De conclusie was overduidelijk: een tekort van 30 miljard dreigt voor corporaties. In maart 2021 heeft de minister een aanvullend rapport naar de Eerste en Tweede Kamer verstuurd. Hierin wordt in een verschillenanalyse aangegeven waarom het tekort van 30 miljard wijzigde naar een tekort van 24 miljard. De verschillenanalyse laat, net als de doorgerekende gevoeligheidsscenario's, zien dat de precieze omvang van het tekort gevoelig is voor veranderingen in

aannames en omstandigheden, maar dat ook met andere uitgangspunten er steeds weer een tekort resteert. Onder andere in de regio Haaglanden waar wij actief zijn, zijn de tekorten heel groot (gebrek aan middelen), maar zijn ook de opgaven heel groot – op twee gebieden is er dus spanning.

Verhuurderheffing

Eind 2021 is bekend geworden dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. In het nieuwe coalitieakkoord is aangegeven dat de verhuurderheffing vanaf 2023 stapsgewijs geheel gaat verdwijnen. Om ervoor te zorgen dat het geld dat vrijkomt wordt besteed aan de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en de leefbaarheid van wijken, worden hier prestatieafspraken over gemaakt tussen de minister en Aedes. Dit betekent dat het vrijvallende geld ook deels gealloceerd ingezet wordt. De plannen die we hebben gezien sluiten grotendeels aan bij onze eigen plannen.

Leningruil Vestia

In 2021 hebben corporaties op verschillende wijzen een bijdrage geleverd aan de leningruil van Vestia. Wij zijn een van de 239 corporaties die een lening ruilden tegen een duurdere lening van Vestia, dan wel een daaraan gelijkstaande eenmalige financiële bijdrage gaven. Twaalf corporaties hebben bezit van Vestia overgenomen. Door deze leningruil zijn de rentelasten van Vestia structureel verlaagd met 28 miljoen per jaar en krijgt Vestia weer uitzicht op een gezonde financiële toekomst. De splitsing van Vestia in combinatie met de leningruil vermindert het risico van het borgstelsel voor de sector. Voor ons betekent deze lening dat we in ons totale leningenbestand, één langlopende lening hebben met een hogere rente. Dit kunnen wij opvangen.

Compliance

Het toezicht en de regelgeving bij corporaties is sinds de Woningwet steeds meer toegenomen. Om ervoor te zorgen dat corporaties in control zijn op de wet- en regelgeving krijgt compliance een steeds belangrijkere rol. Daarom hebben De Goede Woning en Vidomes samen per 1 januari 2021 een compliance- & privacy officer in dienst genomen. Per 1 januari 2022 treedt de gewijzigde Woningwet in werking. In 2021 heeft DGW zich voorbereid op de wijzigingen en kansen die hieruit voortvloeien.

2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2021

2.1. Een passend huis

In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van het strategisch doel 'Een passend huis' in 2021 zichtbaar gemaakt.



2.1.1. Wettelijke eisen voor verhuur¹

We voldoen in 2021 aan de eisen die worden gesteld aan de verhuur van betaalbare woningen. Zo hebben we 95,9% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen (betaalbare verhuringen) aangeboden. Ook hebben we 98% van onze woningen passend toegewezen.

2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming

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

Met de gemeente zijn we in gesprek over de wet op de Vroegsignalering en het Landelijk Convenant Vroegsignalering Schulden en wat dit voor ons betekent.

Tabel 1: Betalingsregelingen

Aantal betalingsregelingen afgesloten 2021	Aantal afgehandeld	Aantal niet nagekomen	Aantal nog actief 31/12
414	210	83	125

Als de huurder de betalingsregeling niet nakomt, als een betalingsregeling niet meer tot de mogelijkheden behoort en betaling uitblijft of als de huurder niet bereikbaar is, dan geven we de vordering uit handen aan de deurwaarder.

¹ Percentages zijn afkomstig uit de concept Afsprakenmonitor regio Haaglanden.

Deurwaarder en ontruiming

Op 31 december 2021 had de deurwaarder het volgende aantal dossiers in behandeling:

Tabel 2: Dossiers bij deurwaarder

Totaal aantal dossiers	Zittende huurders	Vertrokken huurders
340	192	148*

Tabel 3: Aanzeggingen en ontruiming

Aantal aanzeggingen	Aantal ontruimd
21	6

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

2.1.3. Huurverlagingen

In 2021 hebben we 30 verzoeken tot huurverlaging ontvangen. We hebben bij 5 huurders een huurverlaging toegepast.

2.1.4. Ons huurprijsbeleid

Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. De huurinkomsten bepalen voor een belangrijk deel hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In 2021 zijn de huren bevroren voor alle typen woonruimten. Dus ook voor onzelfstandige woonruimten (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huurbevroering geldt voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022. Ook de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen is in deze periode niet toegestaan. Huurders die relatief te duur wonen in een sociale huurwoning kregen in 2021 een eenmalige huurverlaging.

2.1.5. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Regulier woningzoekenden concurreren op de woonmarkt met mensen die via voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal en regionaal maatwerk en bemiddelingen aan een woning komen. In 2021 hebben we 20% van de aangeboden woningen verhuurd aan urgenten en - via bemiddeling - aan specifieke doelgroepen uit instellingen en aan statushouders. Voor het lokaal maatwerk² is 33% en voor het regionaal maatwerk is 6% van het aanbod gebruikt. De resterende 41% is verhuurd aan regulier woningzoekenden.

² In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangregels 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: verhuringen aan verschillende doelgroepen

Aantal verhuringen	2021
Regulier woningzoekenden	211
Voorrang	101
Lokaal maatwerk	171
Regionaal maatwerk	29
Totaal	512

Voorrang en maatwerk

We zien dat een steeds groter deel van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden in een voorrangspositie wordt verhuurd. In heel Zoetermeer ging het om 52% van de verhuurde woningen. Bij ons was dit percentage met 59% nog hoger.

Directe bemiddeling vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders wordt op gemeentelijk niveau gemonitord.

De gemeente en de corporaties samen hebben voor heel 2021 de taakstelling gekregen om 164 vergunninghouders te plaatsen. Uiteindelijk zijn 127 statushouders geplaatst, waarbij de corporaties meer dan het afgesproken aantal statushouders hebben geplaatst.

Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer 2019 – 2021

Dit jaar hebben we 21 woningen bemiddeld.

2.1.6. Nieuwbouw en sloop/nieuwbouwprojecten

Wij hebben de ambitie om de komende 10 jaar circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen. We zijn hierin sterk afhankelijk van de gemeente Zoetermeer voor de 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. In de allonge behorende bij de prestatieafspraken 2019 hebben we nadere afspraken gemaakt over realisatie van nieuwbouw. Dit heeft echter nog niet geleid tot mogelijke ontwikkellocaties. Het nakomen van de afspraken uit de allonge door de gemeente blijft daarmee een zorgpunt. We blijven daarnaast alert op kansen in en rond Zoetermeer. Daarvoor voeren we regelmatig gesprekken met ontwikkelaars en collega corporaties in de regio. Natuurlijk blijven we inzetten op een goede relatie met de gemeente Zoetermeer en met de andere woningcorporaties die in Zoetermeer actief zijn.

Om, bij realisatie, een versnelling en kostenreductie van mogelijke nieuwbouwprojecten te realiseren zijn we deelnemer geworden van de "Bouwstroom Haaglanden". Een initiatief van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Het doel is om in de periode 2022-2027 2000 woningen te bouwen. Om dit volume te kunnen realiseren is standaardisatie nodig en daarom wordt gebruik gemaakt van een drietal "concept" woningen. De woningen worden grotendeels in de fabriek gerealiseerd en op locatie gemonteerd. Om het volume te behalen maken de deelnemers afspraken met de betreffende gemeentes.

Opgeleverde nieuwbouw

In 2021 hebben we het nieuwe woon- en winkelcentrum Stadskwartier Palenstein opgeleverd. Dit zijn 109 sociale huurwoningen en 46 vrije sector woningen, waarvan 42 in de middenhuur. Ook de winkelruimtes (2 supermarkten en 6 kleinere winkels) zijn opgeleverd en overgedragen aan de belegger. De nabijgelegen gronden onder de voormalige Diederik van Teilingenflat zijn in Q4

overgedragen aan de ontwikkelaar/bouwer.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Onderstaande tabel geeft onze nieuwbouwprojecten in de diverse stadia van voorbereiding aan. In 2021 gaat dit om een totaal van **293 woningen**.

Tabel 4: Overzicht nieuwbouwprojecten De Goede Woning

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
Kleurlaan / Paletsingel (Rokkeveen)	62 appartementen – mix van 2- en 3-kamerwoningen in de sociale huur	Vooralsnog geen specifieke doelgroep	Uitvoeringsfase Gestart in Q4 2021
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	Uitvoeringsfase Gestart in Q1 2021, oplevering verwacht eind Q1 2022
Engelandlaan (Stadshart)	85 appartementen in de sociale huur	Young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen	Ontwerpfase Bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning zijn ingediend in Q4 2021
Vlek G (Palenstein)	63 woningen in de sociale huur en middenhuur	Gezinnen, senioren, doorstromers	Ontwerpfase Verwachte start begin 2022

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 Zoetermeeders en mensen uit de regio zich thuis voelen en waar zij graag willen wonen. Het wordt een wijk met een mix van woningen voor zowel jonge stedelingen, starters, gezinnen en emptynesters: De gemeenteraad heeft besloten dat 27% van de 4500 geplande woningen “goedkoop” wordt (een huur onder de liberalisatiegrens krijgen). Er zijn echter geen kwalitatieve afspraken met de eigenaren van de grond 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. Met twee ontwikkelaars zijn we nog in gesprek om een deel van de te realiseren woningen te verwerven. Het is de vraag of binnen de huidige uitgangspunten echte sociale huurwoningen worden toegevoegd waar onze huurders en woningzoekenden iets aan hebben.

Kwadrant B&F / Edisonpark

Het voormalige 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. 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 Programma van Eisen samen te stellen. De sociale opgave zal ongeveer uit 110 woningen bestaan, waarbij in de diverse varianten wordt uitgegaan van een totaal van circa 500 woningen. 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 is medio 2021 door de ontwikkelaar een plan ingediend. Wij worden betrokken bij de planvorming van de blokken die in de goedkope sector vallen.

2.1.7. Verkochte woningen

In 2021 hebben we 13 woningen verkocht conform het vastgestelde beleid voor verkoop. Het gaat om zes sociale huurwoningen in complexen in Seghwaert, Buytenwegh en drie woningen in Oosterheem in de vrije sector. Daarnaast hebben we 4 koopwoningen vanuit het nieuwbouwproject Stadskwartier verkocht met voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

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.

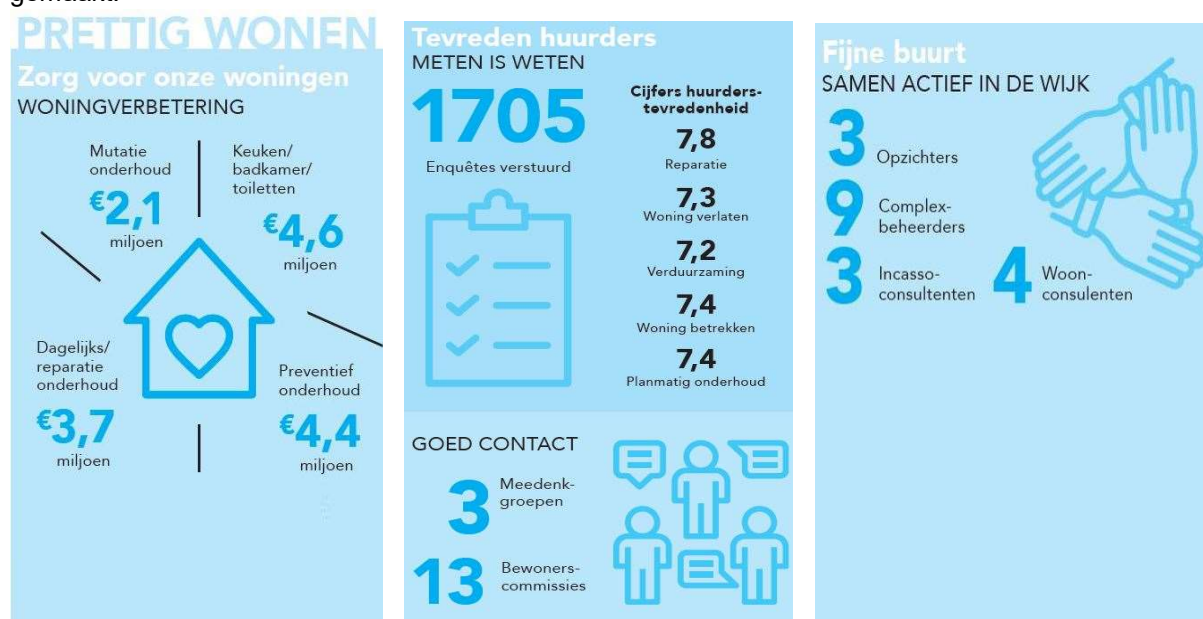
Met die goede doorstroming willen we zorgen voor een betere “match” tussen vraag en aanbod. Dit betekent woningen die passen bij de grootte van het gezin, de woonbehoefte en de portemonnee van de huurder. Nu zien we vaak dat kleinere huishoudens in een (te) grote woning wonen, maar soms ook grote gezinnen 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 eind 2019 een proef gestart met een seniorenmakelaar. In 2021 is deze pilot omgezet naar een structurele aanpak, omdat de inzet van de seniorenmakelaar succesvol is gebleken voor het bevorderen van de doorstroming. In 2021 heeft dit in Zoetermeer geleid tot 44 verhuizingen. Deze verhuizingen, waarvan 19 vanuit een woning van De Goede Woning, hebben de verhuisketen aantoonbaar verlengd. Dat wil zeggen dat hierdoor ook andere verhuizingen op gang zijn gekomen en zo meer mensen in een passende woning kunnen wonen.

2.2. Prettig wonen

In onderstaande afbeelding is het resultaat van het strategisch doel ‘Prettig Wonen’ in 2021 zichtbaar gemaakt.



2.2.1. Wijk- en gebiedsvisies

Wijkaanpak

In 2021 is de integrale Kwaliteitsaanpak Meerzicht opgepakt. Zowel op de fysieke als sociale kant is er vanuit De Goede Woning input geleverd, meegedacht over en meegeschreven aan de gemeentelijke visie. De eerste concept versie is in 2021 opgeleverd. In 2022 komt de integrale Kwaliteitsaanpak Meerzicht ter goedkeuring in de gemeenteraad, waarna het plan van aanpak verder geïmplementeerd kan worden.

De gebiedsvisie voor Buytenwegh is in 2021 nog niet opgestart vanuit de gemeente. Wel wordt er intensief samengewerkt met partners in de wijk. Zo is er een maandelijks veiligheidsoverleg, dragen we bij aan leefbaarheidsinitiatieven van buurtorganisaties en stellen we een actieplan tuinaanpak 2022 op.

2.2.2. Leefbaarheid

We hebben dit jaar hard gewerkt aan een goede basis voor leefbaarheid binnen onze organisatie en in de wijken. Hoe willen wij invulling geven aan het onderwerp leefbaarheid, wat betekent dit voor onze huurders en hoe zien onze rollen er dan uit? De complexbeheerder krijgt een meer sociale en signalerende rol en zorgt voor schone, hele en veilige buurten en gebouwen. De woonconsulent is er voor overlast, leefbaarheid, bewonersparticipatie en het netwerk.

We hebben onszelf weer op de kaart gezet binnen het netwerk. We hebben veel overlastmeldingen opgepakt en afgehandeld. Daarnaast hebben we beleid en procedures beschreven.

2.2.3. Overlast

Er is een aantal zware overlastdossiers. Dit neemt veel tijd in beslag. In de praktijk blijkt dat dit soms zaken zijn die al jaren spelen en waar omwonenden overlast van ervaren. Het is goed dat we nu kunnen doorpakken en samen met partners in de wijk passende maatregelen nemen.

We hebben onze processen op papier gezet voor de aanpak ongewenst gedrag en de aanpak tuinen. Ook hier hebben we de vruchten van geplukt en dossiers die er al lang lagen kunnen afronden.

We hebben intensief samengewerkt met de gemeente en andere partners in de wijk. Met de coördinator woonoverlast zijn verschillende adressen bezocht en is waar nodig actie ondernomen.

We hebben een geluidsmeter aangeschaft en kunnen nu zelf bij geluidsoverlast metingen doen en met die resultaten het gesprek aangaan met de overlastmelder en –veroorzaker.

Ook dit jaar zijn er door de burgemeester enkele woningen gesloten en bestuurlijke waarschuwingen gegeven. Een aantal van deze huurders heeft vrijwillig de huur van de woning opgezegd, maar er zijn ook juridische procedures opgestart. In 1 van die situaties bleek dat de rechter een burgemeestersluiting onvoldoende grond vond voor ontbinding van het huurcontract.

Op het gebied van overlast kregen de wijken Meerzicht en Oosterheem extra aandacht van ons. In Meerzicht betekende dit intensieve samenwerking met partners in individuele casussen. In Oosterheem betrof het met name jongerenoverlast op verschillende locaties (waar wij woningen hebben). Er is extra inzet geweest voor jongerenoverlast in en om de Rockanjestraat. Deze inzet is inmiddels afgeschaald.

2.2.4. Woonfraude

Tot woonfraude rekenen we³:

- 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

³ Zie Kosten en baten van de aanpak woonfraude en huurachterstand, RIGO 14 oktober 2014

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 hennepteelt / drugslab / prostitutie of is gekraakt.

In navolging van veel collega-corporaties zijn we in 2021 in gesprek gegaan met Adviesburo Veerkracht over de aanpak van onrechtmatige bewoning. Adviesburo Veerkracht is een onafhankelijke partij die meldingen van onrechtmatige bewoning voor ons kan oppakken. Zij hebben veel expertise op dit vlak (sociale recherche vaardigheden) en zijn onafhankelijk. Eind 2021 pakten zij de eerste meldingen voor ons op en met succes. In 2022 volgt een evaluatie en bepalen we of we deze samenwerking willen voortzetten.

Ook werken we hard aan de aanpak van onrechtmatig gebruik van onze woningen. In Zoetermeer zijn gemeente en politie erg actief op dit vlak. We kregen te maken met drugs, wapens, vuurwerk en hennepteelt. Dit heeft geleid tot sluitingen van woningen en bestuurlijke waarschuwingen (zie ook "overlast").

In een aantal woningen is sprake van ernstige vervuiling, bijvoorbeeld door verzamelgedrag van de bewoner (hoarders). In samenspraak met partners in de wijk zoeken we per bewoner naar een passende oplossing. Het weer bewoonbaar maken van een vervuilde woning is een grote kostenpost. We proberen dit op de bewoner te verhalen met oog ook voor het toekomstperspectief van de bewoner.

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. Door hier in 2021 een speerpunt van te maken en aandacht te hebben voor de samenwerking, zijn de lijnen nu kort en er wordt open en eerlijk gecommuniceerd met elkaar.

2.2.6. VvE beheer

We hebben verschillende Vereniging van Eigenaars (VvE) constructies. In sommige VvE's zijn wij eigenaar van alle woningen en bestaat de hoofdvereniging verder uit eigenaars van winkels en parkeergelegenheden. Daarnaast zijn er VvE's waar wij 1 van de woningeigenaren zijn, zoals bij de Bossenflats en de Elementen.

Het beheer van de VvE's is in de basis goed geregeld, we zijn in gesprek met de VvE's over onze rol. Bij de Elementen maken we bijvoorbeeld geen deel meer uit van het bestuur. Het bestuur betreft ons wel actief bij zaken die alle bewoners aangaan. Er zijn nog steeds aandachtspunten (zoals lekkage), maar de samenwerking met het bestuur is goed.

Bij de Bossenflats hebben we een vaste afvaardiging in het bestuur en merken we dat het van grote meerwaarde is dat we de juiste kennis in huis hebben.

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 van het 'Stadskwartier Palenstein' afgerond en zijn de woningen aan huurders opgeleverd. Ook de winkels zijn opgeleverd. Dit commerciële deel is in 2020 verkocht en eind 2021 overgedragen aan een belegger. Dit is conform de woningwet en omdat het verhuren van winkels niet

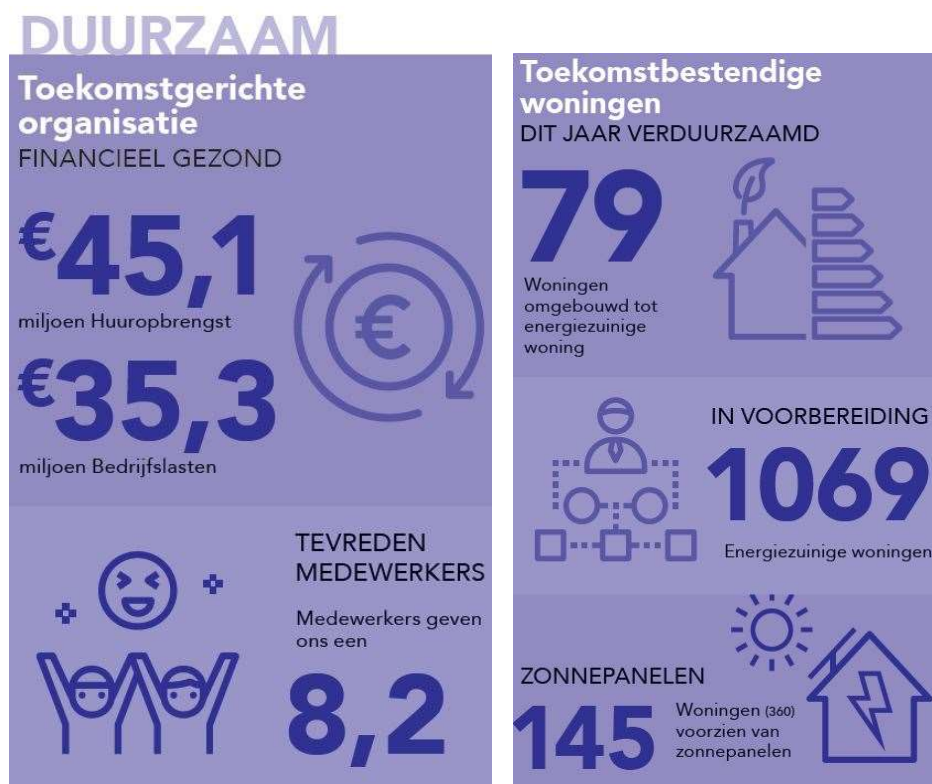
aansluit bij onze taken.

De gronden onder de voormalige Diederik van Teilingenflat zijn in opdracht van de gemeente bouwrijp gemaakt en zijn doorgeleverd aan de ontwikkelaar/bouwer die begin 2022 startte met de bouw van 56 koopwoningen en 63 huurwoningen.

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 door het maken van een lokaal warmtenet. In 2020 is gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst voor dit lokale warmtenet, in 2021 is de Europese aanbesteding gestart die in 2022 moet leiden tot een contract met een leverancier.

2.3. Duurzaam

In onderstaande afbeeldingen is het resultaat van het strategisch doel 'Duurzaam' in 2021 zichtbaar gemaakt.



2.3.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

NOM Landenbuurt – Meerzicht

De verduurzaming van 214 woningen is gestart in februari 2020 en vanwege de coronapandemie later afgerond dan gepland. De oplevering van de laatste woningen heeft medio 2021 plaatsgevonden. Daarmee komt het totaal tot nul op de meter verduurzaamde woningen op 334. Voor de komende vijf jaar hebben we het verduurzamen van 1069 woningen in voorbereiding.

NOM Jan Hoornstraat

In 2019 zijn de voorbereidingen begonnen voor de verduurzaming van 12 woningen. Hiervoor hebben we diverse bewonersavonden georganiseerd en zijn verkennende gesprekken gevoerd met aannemers. Na intensieve gesprekken met de beoogde aannemer is gebleken dat toch niet voldaan

kan worden aan de uitgangspunten (maximale warmtevraag en de investeringskosten). We hebben daarom besloten het project in deze vorm in te trekken. We onderzoeken nu een minder vergaande renovatie die gefaseerd uitgevoerd kan worden.

Zonnepanelen

In 2021 zijn wij in samenwerking met Wocozon doorgegaan met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van woningen met voldoende ruimte op het dak. In 2021 heeft dat geresulteerd in de volgende cijfers:

In 2021 zijn bij 145 woningen samen 1415 panelen gelegd met een gemiddelde van 16,43 paneel per woning. Deze panelen hebben een totaal vermogen van 466520 Wp met een totale oppervlakte van 2334,75m². In totaal hebben we daarmee op 360 bestaande eengezinswoningen zonnepanelen gelegd.

NOM-Ready Jacob Du Mee

In 2021 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 project heeft vertraging opgelopen door gebrek aan capaciteit bij de gemeente voor de begeleiding van het project.

Schilders-Dichtersbuurt 45 eengezinswoningen

In 2021 is verder gewerkt aan de voorbereidingen voor de verduurzaming van de woningen in de Schilders- en Dichtersbuurt. Op basis van de uitvraag is met drie partijen gesproken en uiteindelijk de keuze gemaakt voor BAM. Met hen wordt het plan nu verder uitgewerkt. De start van het project is voorzien in 2022.

Heijermans-Timmersmanshove 98 meergezinswoningen

In 2020 is, na een eerste onderzoek, de initiatiefmelding gedaan bij het MT en in 2022 wordt het haalbaarheidsdocument in het MT besproken.

2.3.2. Verbreding strategie duurzaamheid

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.

2.3.3. Onderhoud

Dagelijks onderhoud:

In 2021 is voor het dagelijks onderhoud verder ingezet op het continue verbeteren, waarbij er stappen zijn gezet op het gebied van:

- Afstemming en samenwerking met de wijkaannemers;
- Krijgen en houden van betrouwbare managementinformatie;
- Inhoud en naleving van de Kaderovereenkomst;
- Inrichting van ons primair systeem;
- Inrichting van onze beslisboom in onze online-mogelijkheid om reparatiemeldingen te doen;
- Verantwoordelijkheden bij de juiste functionarissen leggen;
- Actualiseren en aanscherpen van het proces en de borging van het geheel.

Het mutatieproces is veranderd. De uitvoering van dit proces en het opdrachtgeverschap naar de aannemer is belegd bij de afdeling verhuur. Deze verandering biedt in de praktijk in sommige gevallen een uitdaging.

Er is een overschrijving op de mutatiekosten. Een verklaring hiervoor is dat het aantal mutaties in

2021 met 411 mutaties is toegenomen ten opzichte van 2020. In dat jaar waren er 330 mutaties. Bij deze mutaties zijn vaker badkamer, keuken en toilet vervangen. Dit leidt tot een herijking van het (basis)kwaliteitsbeleid in 2022.

Bij het reparatieproces zijn in 2021 grootschalige en terugkerende reparaties geconstateerd. Hierover voeren we gesprekken met wijk-aannemers en collega's.

Tenslotte zijn ook de werkprocessen beschreven en geactualiseerd. Dit zorgt voor standaardisatie van werkzaamheden en handelingen.

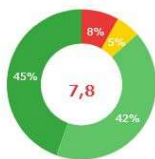
Preventief onderhoud

Dit betreft planmatig onderhoud, contractonderhoud en het onderhoudsdeel van de VvE bijdrage. Er zijn twee projecten aan planmatig onderhoud deels doorgeschoven naar 2022 waarvan de grootste; Schilderwerk Weide-Veldbuurt en het Badkamer/Keuken/Toiletproject van de Gangenbuurt. Preventief onderhoud draagt bij aan een goed onderhouden woning en daarmee aan het wooncomfort van de huurders.

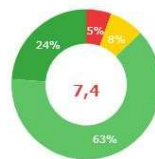
2.3.4. Huurderstevredenheid

Onze huurderstevredenheid wordt sinds 2021 door Inceptivize gemeten. De prestatievelden voldoen in 2021 aan de doelstelling voor een score van minimaal 7.

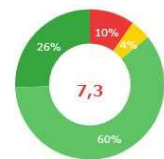
Reparatie



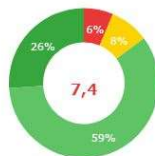
Woning betrekken



Woning verlaten

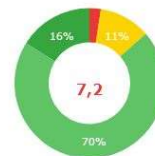


Planmatig onderhoud



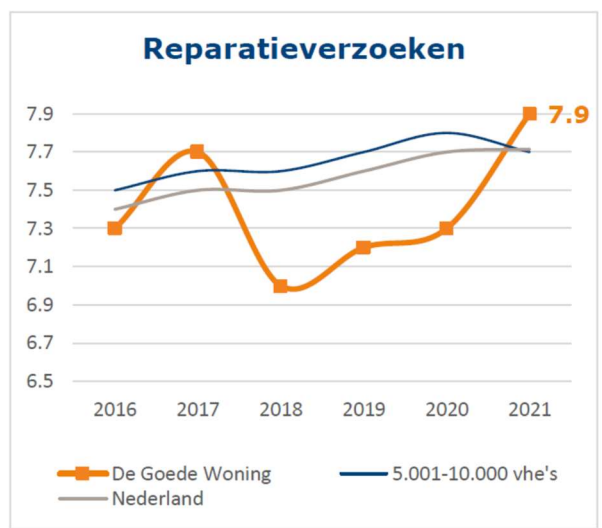
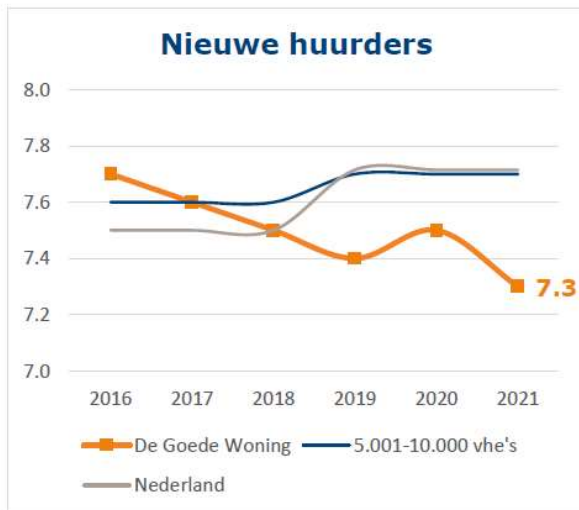
↳

Verduurzaming



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 dichterbij de actie dan bij KWH het geval was. Bovendien zijn de enquêtes niet anoniem. Hierdoor kunnen we sneller contact opnemen met huurders die aangeven niet tevreden te zijn en waar mogelijk maatregelen treffen. Dit geeft ons ook handvatten om onze processen verder te optimaliseren. We bellen deze huurders om goed door te kunnen vragen wat er aan de hand is.

De Aedes benchmark geeft op drie onderdelen de huurderstevredenheid aan. Dit betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en een huurder die een reparatie in de woning heeft gehad. Het huurdersoordeel van de nieuwe huurder is een 7,3. Het huurdersoordeel van de vertrekkende huurder is een 7,5. Het huurdersoordeel over de reparatieverzoeken is een 7,9. In de grafieken hieronder worden onze resultaten vergeleken met die van corporaties in dezelfde grootteklasse.



Vorig jaar was het met corona een spannend jaar op het gebied van dienstverlening. Het effect daarvan op de sectorgemiddelden was minimaal en huurders met een reparatieverzoek waren zelfs iets meer tevreden. Dit jaar is de gemiddelde huurderstevredenheid even hoog, maar er zijn wel

verschillen te zien tussen corporaties onderling. Dit zien we ook terug bij het Huurdersoordeel DGW, deze is van een cijfer C naar een B gegaan ten opzichte van 2020.

Tabel 4: Huurdersoordeel DGW:

	2021	2020
Totaal Huurdersoordeel	B	C
Nieuwe huurders	C 7,3	C 7,5
Vertrokken huurders	B 7,5	C 7,1
Reparaties	B 7,9	C 7,3

2.3.5. Klachtenmanagement

Er zijn in 2021 totaal 150 klachten ingediend. Waarvan 114 klachten (76%) binnen twee werkweken behandeld/afgehandeld zijn. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van 2020, toen was het percentage binnen twee werkweken behandeld/afgehandeld nog 67%. Een klacht kan zowel gaan over onze eigen dienstverlening, als die van de wijkaannemers, als die van overige contractpartijen. Klachten over het onderhoud vormen het grootste deel van de ingediende klachten. Dan gaat het vooral over het reparatieonderhoud/NOM. Bij 92 klachten is buiten ons ook een andere partij betrokken.

2.3.6. Klachtencommissies

Wij monitoren naast interne klachten, ook klachten die ingediend zijn bij de Huurcommissie, de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland, de Klachtencommissie woonruimteverdeelsysteem Haaglanden en de Toetsingscommissie Palenstein. In 2021 zijn de volgende klachten ingediend:

Tabel 5: Klachten 2021 overige klachtencommissies

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Huurcommissie	8 nieuwe zaken / 1 zaak uit 2019 / en 9 zaken uit 2020	Niet-ontvankelijk 1 Ingetrokken 4 (1 uit 2020, 3 uit 2021) Loopt nog 2 (1 uit 2020, 1 uit 2021)) In gelijk gesteld 6 (4 uit 2020, 2 uit 2021) In ongelijk gesteld 5 (1 uit 2019, 3 uit 2020, 1 uit 2021)
Klachtencommissie (KCWZH)	1	In gelijk gesteld
Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden	1	Niet ontvankelijk verklaard

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Toetsingscommissie Palenstein	0	n.v.t.

2.3.7. Dienstverlening

Op de meeste onderdelen van onze dienstverlening geven onze huurders ons een ruime voldoende. Uit analyse van de telefonische dienstverlening blijkt dat de vriendelijkheid van onze medewerkers zelfs een 8,1 scoort. Het niet op de hoogte zijn van tussentijdse statussen zorg voor het meeste herhaalverkeer. Ondanks alle maatregelen rondom de coronacrisis hielden we onze dienstverlening op peil. We betrekken actief onze huurders bij het testen van nieuwe online functionaliteiten zoals bij het klantportaal en nieuwe beslisbomen op de website.

Ook in 2021 investeerden wij extra in de verbetering van onze dienstverlening, kijkend door de bril van de huurder:

- De kennisbank is goed gevuld en daarmee voor zowel medewerkers als voor huurders een mooie centrale bron van alle kennis en informatie. De kennisbank levert ook een grote bijdrage bij het klantgericht werken
- Medewerkers Woonservice krijgen wekelijks coaching bij gesprekstechnieken van de Teamleider en de Senior medewerker
- Woonservice start de werkdag met een lean-dagstart. Dat zorgt ervoor dat de focus scherp blijft op zaken die goed gaan, maar vooral op zaken die beter kunnen
- Inzet om onze werkprocessen efficiënter en soepeler te laten verlopen

2.3.8. Medewerkers

Ziekteverzuim

In 2021 is de rekenmethodiek om het verzuim te berekenen aangepast en het totale verzuimpercentage 2020 bijgesteld van 8,10% naar 4,69%. In de huidige rekenmethodiek wordt rekening gehouden met arbeidspatronen.

In 2021 is het totale verzuimpercentage 6,14%. 1,12% is kort en middellang verzuim. Met een meldingsfrequentie van 0.76 speelt kort of frequent verzuim nauwelijks een rol. De oorzaken van het langdurig verzuim zijn nauwelijks beïnvloedbaar. Een duurzamer herstel is belangrijk en vraagt tijd. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en arbodienst Mepros.

Ontwikkelen

In 2021 is het Fit to position-systeem voor onze gesprekscyclus toegepast, zoals is afgesproken. Opleiden en ontwikkelen hebben in 2020 een plek gekregen in de gesprekscyclus en iedere functie heeft een functie-specifieke leerlijn. Hier wordt invulling aan gegeven door incompany trainingen op het gebied van communicatie, veilig werken en corporatie specifieke kennis. Gezien de diversiteit in functies en de daarvoor benodigde vaardigheden en kennis is individueel ontwikkelen onmisbaar. Leidinggevenden en HRM sturen op ontwikkelen en bieden de faciliteiten. In 2021 zijn er 223 opleidingen, trainingen, workshop en/of coachtrajecten gevolgd.

Om ontwikkelen en mobiliteit in de sector te vergroten is DGW aangesloten bij Corporaties in Beweging. Medewerkers kunnen kosteloos deelnemen aan workshops en netwerk evenementen. Ook stage lopen bij een collega corporatie behoort tot de mogelijkheden.

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn in 2019 de interne arbeidsvoorwaardelijke regelingen aangepast en in 2020 is het beleid flexibel werken en thuiswerken aangepast om beter aan te sluiten

bij de huidige omstandigheden. Deze regelingen zijn in 2021 onveranderd gebleven. De voorzieningen voor thuiswerken zijn in 2021 uitgebreid en aangeboden aan de medewerkers.

Medewerkersonderzoek

In januari 2021 is een medewerkersonderzoek gedaan, met positief resultaat. De respons was met 88,7% hoog. Tevredenheid scoorde een 8,2 en werkgeverschap werd beoordeeld met een 8,1. Daarbij sprong de hoge betrokkenheid bij het werk eruit. Maar liefst 90,3% van de medewerkers die de enquête invulden gaf aan zich betrokken te voelen bij hun werk. Aandachtspunten die uit het onderzoek naar voren kwamen zijn o.a. hoge werkdruk en omgaan met grensoverschrijdend gedrag (agressie) door huurders. Hier hebben we aandacht aan besteed tijdens de fit-to-position gesprekken en door medewerkers begeleiding en training aan te bieden, zoals de trainingen 'Omgaan met agressie' en 'Met meer energie aan het werk'.

RI&E

De Arbo commissie bestaat uit vier medewerkers vanuit verschillende expertises. Zij geven invulling aan het Arbo beleid gericht op vitaliteit en veilig werken. De preventietaken en aan de RI&E. In 2021 is er door de Arbodienst Mepros gestart met de RI&E. In 2022 wordt het plan van aanpak vastgesteld en uitgevoerd.

Personele wisselingen en SPO

In 2021 zijn 13 nieuwe medewerkers begonnen en 10 medewerkers verlieten de organisatie. Door te kijken naar interne en externe ontwikkelingen in de sector en het presteren en potentieel van onze medewerkers, hebben we invulling gegeven aan de strategische personeelsontwikkeling (SPO) van DGW voor de komende jaren.

Integriteit

De integriteitscode is in 1 document ondergebracht. De klokkenluidersregeling en de regeling ongewenst gedrag zijn opgegaan in een meldregeling.

Medewerkersbijeenkomsten

In 2021 zijn volgens planning 6 digitale medewerkersbijeenkomsten georganiseerd. Het doel van de medewerkersbijeenkomst is onveranderd: informeren, ervaringen uitwisselen, nieuwe initiatieven en nieuw beleid bespreken en de samenwerking binnen onze organisatie bevorderen. 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 2021 heeft de OR met 6 leden invulling gegeven aan haar taken. De OR overlegt maandelijks met de bestuurder en halverwege 2021 heeft een extra thema-overleg plaatsgevonden over het verminderen van werkdruk en het vergroten van het werkplezier. De samenwerking tussen de OR en de bestuurder is geëvalueerd en blijkt wederzijds gewaardeerd te worden. In 2021 heeft de OR ingestemd met het gebruik van de X Guard app. Deze app zorgt voor het vergroten van de veiligheid van medewerkers buiten.

Crisisteam

Vanwege de coronamaatregelen is in 2020 een crisisteam geformeerd en dit team is ook in 2021 met regelmaat bij elkaar gekomen om de actualiteit te bespreken en te bepalen hoe DGW omgaat met de maatregelen en de impact die deze maatregelen hebben op de werkvloer. Speciale aandacht is er voor medewerkers die er vanwege persoonlijke omstandigheden baat bij hebben om op kantoor te werken.

2.3.9. ICT

Het zowel thuis als op kantoor werken (hybride) is niet meer weg te denken sinds dit in 2020, als gevolg van de coronapandemie, een vlucht heeft genomen. We hebben in 2021 (na een pilot in 2020)

al onze vergaderzalen voorzien van AV-middelen om dit hybride werken te ondersteunen. Daarnaast hebben we beleid opgesteld en geïmplementeerd voor het ter beschikking stellen van ict-middelen op de thuiswerkplek.

We hebben een alarmeringstool geïmplementeerd die gebruikt wordt door onze bedrijfshulpverleners, leden van het Agressie-Interventie Team en collega's die in de wijk werkzaam zijn.

We hebben veel aandacht besteed (en gaan daar ook mee door) aan het opleiden van onze medewerkers in onze digitale systemen. Via interne trainingen, ICT buddies en het inregelen van e-learning's via onze partners van onze kern-applicaties.

We hebben ons digitale archief laten opschonen voor wat persoonsgegevens betreft die in het verleden daarin zijn opgeslagen, maar die niet noodzakelijk zijn voor de uitvoering van onze werkzaamheden.

We hebben een nieuwe ICT-partner geselecteerd, waarmee we vanaf 2022 de transitie naar de cloud gaan vormgeven. Tevens hebben we een externe partij geselecteerd die samen met ons de implementatie en adoptie van MS365 (in de cloud) gaat verzorgen in 2022.

We zijn gestart met de marktverkenning ERP. De licenties van onze kern-applicaties lopen af eind 2023. Middels deze marktverkenning bepalen we met welke kern-applicaties we willen gaan werken na 2023.

2.3.10. Processen

De omgeving om ons heen is altijd in beweging en ontwikkeling. Wensen van huurders veranderen, technieken verbeteren en wet- en regelgeving wijzigt. In onze dienstverlening hebben we daar op in te spelen. Binnen de hele organisatie werken we daarom 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.

2.3.11. Functioneel beheer

Wij zijn afhankelijk van goed werkende programmatuur en op elkaar afgestemde processen. Voor onze huurders, maar ook voor onszelf. De kwaliteit van de aanwezige gegevens bepaalt hoe klantgericht en efficiënt we onze werkzaamheden uit kunnen 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 en de efficiënte werking van de programmatuur in gevaar, waardoor onze medewerkers niet (optimaal) hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

We voeren 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 continue gespreksonderwerpen.

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

2.3.12. Informatiebeveiligingsbeleid

Binnen onze organisatie werken we met diverse vormen van informatie, variërend van algemene bouwkundige gegevens tot aan persoonlijke gegevens. Belangrijk is dat deze gegevens goed beveiligd zijn en alleen toegankelijk zijn voor medewerkers die vanuit hun functie deze gegevens ook echt nodig hebben.

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

In 2021 hebben wij onze IT-omgeving door een ethische beveiligingsonderzoeker laten testen (d.m.v. een pen-test). Hieruit zijn diverse verbeteradviezen gekomen voor zowel onze eigen IT-omgeving en de omgevingen van onze IT-leveranciers.

Ook is de beslissing genomen om met een nieuwe IT-partner te gaan samenwerken die ons kan ondersteunen met het digitaal werken in de Cloud. Tijdens deze selectieprocedure is ook uitgebreid gesproken met de gegadigden over de beveiliging van onze IT-omgeving.

Eind december is het informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld. Hierin is per beveiligingsthema uitgewerkt wat onze beleidsvisie is en wat de huidige stand van zaken daarin is.

2.3.13. 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.

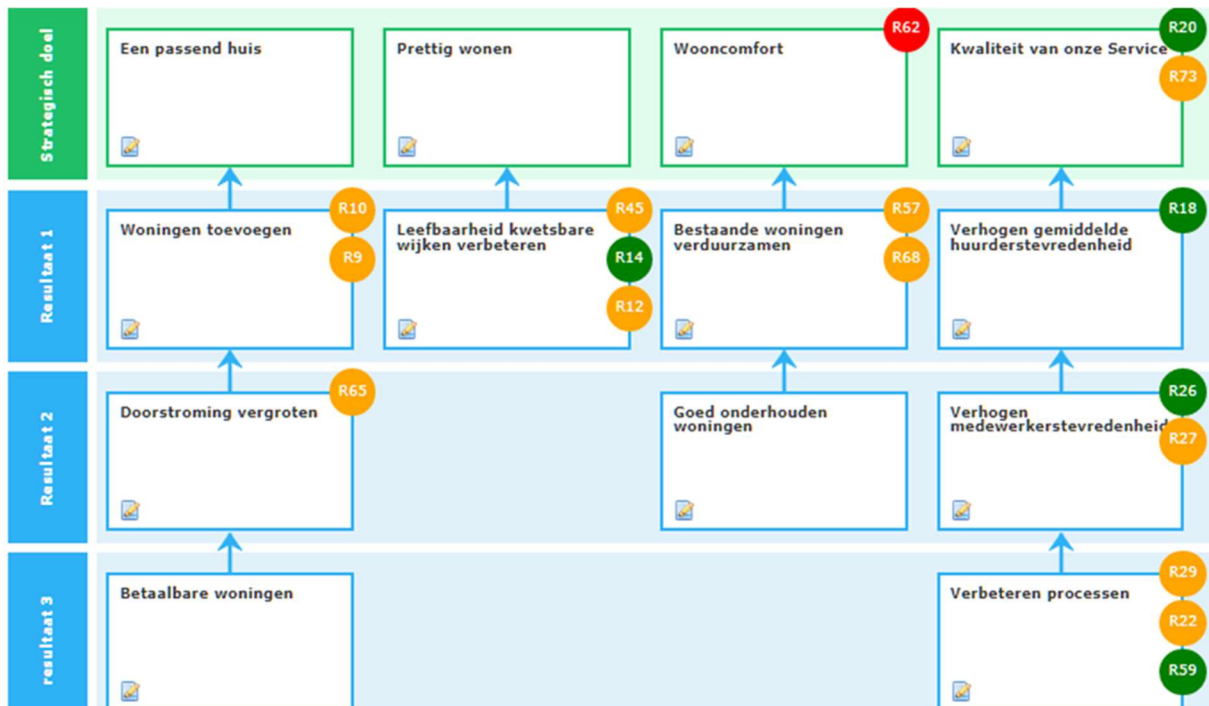
In ons risicomanagementbeleid beschrijven we op welke wijze we ons risicomanagement willen uitvoeren. We brengen daarmee structuur aan voor onze interne beheersing. Hoe we dit doen? We beschrijven onze processen en benoemen daarbij de mogelijke risico's die we lopen. We beoordelen hoe groot de risico's 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 door middel 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 2021 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 en rood een "hoog" 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 “hoge” en “midden” risico’s, waarvan de top 5 bovenaan staat en nader is toegelicht.

Nr.	Risicogebeurtenis	Klasse Kans x impact
R62	Uitvoering SOK / WKO Palenstein loopt niet volgens planning of gaat in zijn geheel niet door.	20
R57	Ontevreden huurders tijdens of na uitvoering van verduurzamingsprojecten.	12
R68	Complexiteit m.b.t. verduurzaming in VvE verband	12
R10	Niet binnen het interne normenkader kunnen voldoen aan onze nieuwbouwproductie.	12
R29	Werkzaamheden worden niet efficiënt en uniform uitgevoerd.	12
R65	Toenemende druk op de woningmarkt. De reguliere woningzoekende komt steeds minder aan bod	12
R22	Onjuist of onvolledig gebruik van de beschikbare ICT systemen. Onvoldoende instructie richting huurders.	12
R21	Niet voldoen aan wet- en regelgeving omtrent privacy (AVG).	10
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.	9
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

Nr.	Risicogebeurtenis	Klasse Kans x impact
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
R73	Aanbestedingswet wordt van toepassing verklaard op woningcorporaties	9

Vijf belangrijkste risico's

- Uitvoering samenwerkingsovereenkomst (SOK) / WKO Palenstein loopt niet volgens planning of gaat in zijn geheel niet door.

De gemeente Zoetermeer, Vestia, Vidomes, een VvE en DGW werken samen aan het realiseren van een Warmte Koude Opslag (WKO) om de wijk Palenstein aardgasvrij te kunnen maken. Dit proces is nieuw en brengt op verschillende gebieden risico's met zich mee. Het project is van vele factoren afhankelijk, zoals de technische mogelijkheden van het aansluiten van de woningen die binnen het benoemde gebied liggen. Het moment van aansluiten op de WKO en de verder benodigde ingrepen in de complexen zijn hierop ook van invloed. Wanneer blijkt dat 1 of meerdere partijen gedeeltelijk of helemaal niet meer kunnen deelnemen aan de samenwerking heeft dit financiële effecten voor de overige partijen.

-Ontevreden huurders tijdens of na uitvoering van verduurzamingsprojecten.

Met inmiddels twee grote verduurzamingsprojecten die zijn afgerond is de ervaring dat huurders meer klachten hebben dan we vooraf hadden ingeschat. Klachten houden veelal verband met de nieuwe installaties, de werking en het gebruik daarvan, en het bijbehorende wooncomfort. Maatregelen die wij hiervoor treffen zijn onder andere: het verbeteren van het klachtenproces tussen huurder, aannemer en DGW. Daarnaast is er ook aandacht voor de informatieverstrekking voor, tijdens en na de verduurzaming. Een verduurzaamde woning vraagt een andere manier van gebruik van de woning en de bijbehorende installaties, daar moeten huurders beter over worden geïnformeerd en in worden begeleid.

-Complexiteit m.b.t. verduurzaming in VvE verband.

Bij de verduurzaming binnen een VvE complex hebben we te maken met huurders, eigenaren en een VvE bestuur. Deze partijen hebben ieder eigen wensen en belangen in de te treffen maatregelen. Het is de VvE die verantwoordelijk is voor de uitwerking en uitvoering van de plannen. De financiering van een dergelijk project vindt plaats vanuit de VvE en betekent voor DGW een geheel andere wijze van financieren en verwerken van de financiële effecten. Als maatregel om deze complexiteit te kunnen beheersen is een externe projectleider ingezet die zich volledig richt op het verbinden van alle betrokken partijen en coördineren van dit proces binnen DGW.

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

Ook in 2021 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. Dit uit zich in het project "Bouwstroom Haaglanden". We maken momenteel gebruik van conceptbouw en turn-key woningen waar mogelijk.

-Werkzaamheden worden niet efficiënt en uniform uitgevoerd.

We ervaren dat onze processen niet altijd even efficiënt zijn ingericht, er onduidelijkheid bestaat over verantwoordelijkheden of verschillende werkwijzen 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. Waar mogelijk betrekken we hier ook onze huurders bij voor een klantgedreven uitvoering van het proces.

Naast de strategische risico's die we benoemd hebben en monitoren, is er ook sprake van externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben. Deze ontwikkelingen kunnen grote impact hebben op de realisatie van onze doelstellingen. De effecten hiervan zijn vaak financieel. 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 de belastingheffing die daaruit voortvloeit
- 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, compliancerisico'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. Het is een uitdaging om al deze wetten met bijbehorende wijzigingen bij te houden en na te leven. We zien hierin 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 ondersteunen 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. We richten ons 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.

We werken aan een structuur om wet- en regelgeving en de wijzigingen daarin beter in beeld te hebben en daarop te acteren. Specifieke operationele risico's op het gebied van wet- en regelgeving (compliance) brengen we in beeld en koppelen we waar mogelijk aan een proces en eigenaar.

2.3.14. 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 sturen we op het begroten en verantwoorden, kunnen we werkzaamheden waar mogelijk spreiden over het jaar om zo piekbelasting zoveel mogelijk te voorkomen. Jaarlijks evalueren we de P&C cyclus, zodat we hier voor het opvolgende jaar de planning waar nodig kunnen bijstellen.

Beleidscyclus

In onze beleidscyclus is zichtbaar welke beleidsdocumenten, governance documenten, P&C documenten en externe afspraken er binnen De Goede Woning zijn, wie hier eigenaar van is en wanneer deze geactualiseerd moeten worden. De monitoring vindt tot en met 2021 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 2022 vindt de overgang plaats van een kwartaalrapportage naar een tertaalrapportage (3 keer per jaar).

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 zoals coördinatoren en adviseurs, waarin we op strategisch niveau de blik vooruit maken.

De onderwerpen zijn zeer divers en zijn altijd afdelingsoverstijgend. Door deze overlegvorm geven we met deze groep medewerkers sturing aan de organisatie. In 2021 hebben we gesproken over in verbinding blijven met elkaar, hybride werken, werkdruk en hoe we samenwerken met elkaar inkleuren. Ook hebben we gesproken over het nieuwe ondernemingsplan 2022-2025 en hebben we hierover gesprekken gevoerd met samenwerkingspartners.

3. Onze samenwerkingspartners in 2021

3.1. Huurdersparticipatie: HUIB, bewonerscommissies en vrijwilligers

Huurdersorganisatie HUIB

In 2021 heeft onze huurdersorganisatie Huurders In Beweging (Huib) zes keer overlegd met de bestuurder. Tijdens deze overleggen staan een aantal standaard agendapunten op de agenda, zoals de informatievoorziening naar bewoners en de BC, de ontwikkelingen in buurten in Zoetermeer, Q rapportage en de ontwikkeling van Huib. Tijdens de reguliere overleggen zijn thema's zoals de seniorenmakelaar, het zorgconvenant en het rapport visitatiecommissie besproken. Daarnaast zijn er overleggen rondom het Huurprijsbeleid, Servicekostenbeleid en MJOB georganiseerd. Huib heeft een actieve bijdrage geleverd in de overleggen met de gemeente en andere corporaties over de prestatieafspraken in Zoetermeer.

De missie van Huib is: samen met de huurders bijdragen aan de realisatie van prettig en betaalbaar wonen in Zoetermeer.

In 2021 heeft een professionaliseringsslag bij Huib plaatsgevonden. Vanuit de werving zijn een nieuwe voorzitter, secretaris en penningmeester aangenomen. Tijdens de ALV in oktober zijn zij aangesteld. De taken en verantwoordelijkheden van diverse thema's zijn verdeeld in het bestuur. De website is vernieuwd en er worden proactief initiatieven genomen, zoals meedenkgroepen. Onlangs is door een meedenkgroep actief meegedacht over het gebruik van ons nieuwe klantenportal. Deze samenwerking levert goede input op om verbeterlagen te maken.

Verder is in 2021 het financieel aanhangsel van de SOK vastgesteld. En is er een positief advies uitgebracht over het: Sociaal statuut, BOD, VGO Huren.

Ook is er een Webinar met uitleg over de servicekosten door DGW en Huib aan de BC's gepresenteerd. Er is een bijeenkomst voor bewonerscommissies over het Ondernemingsplan georganiseerd, er is een schouw geweest en er is een boekje bewonerscommissies gemaakt.

Bewonerscommissies (BC's)

Ook in 2021 was het lastig om fysiek te vergaderen. Het was soms een uitdaging om een overleg te houden. Gelukkig zijn inmiddels bijna alle bewonerscommissies in staat om digitaal te vergaderen.

Aan het eind van 2021 waren er 13 bewonerscommissies. Nieuwe bewonerscommissies zijn opgericht in het jongerencomplex Rakkersveld, Hoevenbos en in de Landenbuurt.

Maar, bewonersparticipatie is meer dan bewonerscommissies. Zo zitten we regelmatig aan tafel met een buurtforum, een meedenkgroep, een activiteitencommissie of een denktank. En een aantal bewoners heeft ons geholpen onze vernieuwde website en het klantenportaal te testen. Dit heeft voor ons waardevolle tips opgeleverd die we nog konden verwerken in de uiteindelijke versie. Zeker met alle (verduurzaming)plannen voor de komende jaren zijn wij blij met al die actieve bewoners die een positieve bijdrage leveren aan het complex en die meedenken en ons adviseren bij onderhoudsplannen.

3.2. Maatschappelijke samenwerkingspartners

In 2021 hebben we met verschillende maatschappelijke samenwerkingspartner samengewerkt. Zo hebben we gesprekken gevoerd met huurders en samenwerkingspartners voorafgaand aan het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan Samen werken aan Wonen. Hieronder een beknopt overzicht van deze partners.

Gemeente Zoetermeer

Met de gemeente, de andere corporaties in Zoetermeer en met de huurdersverenigingen hebben we

in 2021 diverse malen gesproken over de prestatieafspraken 2022. In verschillende bijeenkomsten zijn de conceptprestatieafspraken opgesteld. Helaas heeft dit in 2021 niet geleid tot ondertekende prestatieafspraken. Dit kwam omdat we het niet eens konden worden over afspraken op twee onderwerpen, te weten nieuwbouw en statushouders. De gesprekken om deze prestatieafspraken alsnog te tekenen, lopen daarom door in 2022.

In 2021 is met een brede groep vastgoedorganisaties diverse keren overlegd over het zogenoemde Stadsbouwakkoord. Met dit akkoord verbinden we ons aan de opgave waar Zoetermeer voor staat. Op 24 maart is het Stadsbouwakkoord ondertekend door de 16 partijen die hieraan deelnemen. Dit zijn de gemeente, de woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars. Realisatie van het Stadsbouwakkoord vindt plaats via de Permanente Marktdialoog Zoetermeer (PMZ) die vier bijeenkomsten per jaar organiseert.

Voor wat betreft nieuwbouw van sociale huurwoningen in Zoetermeer blijft het net als eerdere jaren 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. Dit blijkt onder andere uit de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 die in juni is aangenomen. Hierin wordt een voorstel gedaan om het percentage van type te bouwen woningen (dus ook 27% sociale huur of goedkope huur zoals de gemeente dit noemt) los te laten. Ook stelt de gemeente in de visie voor om sociale koop te stimuleren, evenals de verkoop van sociale huurwoningen. Samen met Vestia en Vidomes hebben we een brief gestuurd aan het college en de gemeenteraad om aan te geven dat we het niet met dit deel van de visie eens zijn. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de visie, al is het wel positief dat in een aangenomen amendement staat dat de absolute aantallen van alle type woningen in Zoetermeer groeit. Dit zegt dus nog niets over de totale aantallen tot 2040.

Op het gebied van leefbaarheid is voor Meerzicht gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak met relevante belanghouders. Het initiatief hiervan ligt bij de gemeente en dit is ook één van de speerpunten van de lokale prestatieafspraken. Het rapport Kwaliteitsaanpak Meerzicht is in het derde kwartaal integraal opgepakt. We hebben input geleverd en meegedacht en meegeschreven aan de visie.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Na de eerste oriënterende gesprekken voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2020, hebben we in 2021 met de wethouder gesproken over ons ondernemingsplan en vanuit dat kader gesproken over Pijnacker-Nootdorp. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden, waarbij het bestuurlijke overleg de Woonvisie en de te ontwikkelen aantal woningen en locaties aan de orde is geweest. De frequentie van de bestuurlijke overleggen tussen gemeente en corporaties is vastgesteld op twee keer per jaar. Mooie ontwikkeling is dat de provincie akkoord heeft gegeven op het omzetten van het bestemmingsplan van twee locaties glastuinbouw naar woningbouw. Voor twee andere locaties is nog geen goedkeuring voor de omzetting. Concreet is in 2021 een kans naar boven gekomen om 200 sociale huurwoningen te realiseren, waarbij we in gesprek zijn met Rndom Wonen en commerciële partijen. Er ligt een kans dat we hier een substantieel aantal woningen kunnen realiseren (met de nodige voorbehouden).

Zorg- en welzijnsinstellingen in Zoetermeer

In 2020 is als onderdeel van de lokale prestatieafspraken gestart met een woonzorgvisie door de gemeente Zoetermeer. Wij zijn hierbij ook aangesloten. De Woonzorgvisie kan ons helpen bij het kunnen realiseren van de juiste woningen voor onze oudere doelgroep. In 2021 is gewerkt aan deze woonzorgvisie Zoetermeer. Op 2 december jl. zou deze ondertekend worden. Omdat de gemeente in het proces nog niet zover is, is dit verplaatst naar begin 2022. Wij gaan samen met onze zorgpartners verder in gesprek over wat de woonzorgvisie voor ons betekent. In de gesprekken voor het ondernemingsplan 2022-2025 hebben we meerdere instellingen gesproken en hebben daardoor zicht op waar behoefte aan is, zowel op inhoudelijk vlak als op frequentie van onderlinge gesprekken over de samenwerking.

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'. Een mooi voorbeeld van een samenwerking is dat we samen met Vidomes een compliance officer hebben aangetrokken.

3.3. Externe samenwerkingspartners

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 als blijkt dat we in de periode van jaar 6 t/m 10 wel onder deze normen dreigen uit te komen.

In januari 2021 hebben wij de Toezichtbrief 2021 ontvangen. De conclusie in deze brief is dat er een verhoogd risico wordt gesignaleerd op het onderwerp voorspelbaarheid en kwaliteit van data. Dit gaat over de afwijking tussen de begroting en realisatie van het curatief onderhoud. Wij zijn ons hiervan bewust. De begroting 2022 e.v. is aangepast op basis van nadere analyses en er is inmiddels een plan van aanpak gemaakt om hierop beter te kunnen monitoren en (bij)sturen. De brief 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2020', die we in januari 2022 van de Aw hebben ontvangen, wordt toegelicht in 4.1.

Het WSW heeft in juli 2021 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2021 t/m 2022 afgegeven. Voorheen werd dit voor 3 jaar afgegeven, maar dit is teruggebracht naar 2 jaar. De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Ons risicoprofiel is laag op alle onderdelen en er is geen directe aanleiding tot een verdiepende analyse door het WSW.

4. Bestuursverklaringen

4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw

In januari 2022 hebben we de brief beoordeling rechtmatigheid ontvangen, over het verslagjaar 2020. In deze beoordeling is door de Aw is gekeken naar:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- overcompensatie (over verslagjaar 2019 en 2020);
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de toetsing verlicht regime;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020).

De conclusie van het onderzoek is dat we over het verslagjaar 2020 voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat we voldoen aan de WNT-normen. Bij ons is geen sprake van overcompensatie en is geen sterke afwijking van het aflossingsschema. Ten aanzien van de overige onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

4.2. Investeringsbesluiten

In 2021 waren er geen (des)investeringsbesluiten van toepassing.

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 2021 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 2021 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2021, op 20 mei 2022 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 2021

Ook in 2021 waren de gevolgen van de coronapandemie merkbaar voor zowel de organisatie, haar 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. Wegens de coronapandemie heeft de RvC in 2021 veel van zijn vergaderingen online moeten houden.

Naast de uitvoering van haar reguliere taken (toezicht, advies, werkgeversrol) heeft de RvC in 2021 in het bijzonder aandacht besteed en gevraagd aan de volgende zaken:

- Strategie en ondernemingsplan;
- leefbaarheid;
- verbetering van de dienstverlening aan de huurders;
- professionalisering huurdersvereniging HUIB

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

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

5.2. Strategie en ondernemingsplan

Voor nagenoeg alle corporaties en ook voor De Goede Woning (hierna: DGW) geldt dat er onvoldoende middelen zijn om de volledige opgave te realiseren. In een uitgebreide sessie hebben bestuurder en managementteam met de RvC daarom besproken waar prioriteiten zouden moeten worden aangebracht. Het accent lag daarbij in de gesprekken op betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming in samenhang met de financiële continuïteit van de organisatie. Diverse varianten zijn verkend. De RvC gaf de bestuurder en haar organisatie input mee bij de uitdagingen die zij de komende jaren op hun pad zullen vinden. Dit blijft ook bij de RvC een terugkerend onderwerp van gesprek.

De RvC heeft in de zomer van 2021 kennisgenomen van de basis voor het nieuwe Ondernemingsplan van DGW voor de jaren 2022-2025: Samen werken aan Wonen. De totstandkoming van het plan dat de RvC in december 2022 in finale vorm kreeg voorgelegd, is het uitvloeisel van gesprekken met de RvC, huurders, belanghouders en medewerkers van DGW. Het plan gaat uit van drie strategische doelen: prettig wonen, een passend huis en duurzaamheid. Het plan bevat de kernwaarden van de organisatie en een geactualiseerde visie en missie. De RvC is van oordeel dat er ambitie uit het plan spreekt en heeft het goedgekeurd.

5.3. Leefbaarheid

In 2020 vond een brainstormsessie plaats rond het thema leefbaarheid. Het vervolg op deze sessie heeft in 2021 geleid tot meer aandacht voor dit thema binnen DGW. Ook heeft leefbaarheid een uitdrukkelijke plek gekregen in het strategisch ondernemingsplan. Ook in 2022 blijft de RvC de ontwikkelingen rond het verbeteren van de leefbaarheid met betrokkenheid en belangstelling volgen.

5.4. Verbetering van de kwaliteit van dienstverlening

De optimalisering van de kwaliteit van de dienstverlening blijft voor de RvC een speerpunt. DGW presteert op dit punt in vergelijking met andere corporaties gemiddeld vergelijkbaar. In zijn algemeenheid moeten op het punt van de dienstverlening nog wel stappen gezet worden. De RvC hecht hieraan. Dit verbeteringsproces, waaronder een inmiddels ingezette andere meetmethodiek,

aanscherping van de processen en trainingen voor de medewerkers, heeft ook in 2021 de aandacht van de RvC gehad. Ook in 2022 zal de RvC dit onderwerp nauwlettend blijven monitoren.

5.5. Professionalisering huurdersvereniging HUIB

In 2021 sprak de RvC met bestuursleden van HUIB, de huurdersvereniging van DGW. Er werd kennisgemaakt met nieuwe bestuurders van de vereniging. Gesproken is onder meer over de verdere ontwikkeling en rol van HUIB. De RvC is positief over de professionaliseringsslag binnen HUIB. Er werd stilgestaan bij het vertrek van de heer Breijman, die ruim 25 jaar voorzitter van de huurdersvereniging is geweest. De RvC spreekt bij deze zijn dank en waardering uit voor zijn jarenlange inzet voor de huurders van DGW. De RvC is geïnformeerd dat er nog op passende wijze afscheid genomen zal worden van de heer Breijman. 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 en acht een goede relatie met IDGW van buitengewoon groot belang. Ook vindt de RvC het essentieel dat HUIB een stevige en sterke organisatie is die zich blijft professionaliseren. De RvC zal dan ook in 2022 de ontwikkelingen rond HUIB op de voet en met belangstelling blijven volgen.

5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)

Prestatieafspraken

De bestuurder heeft de RvC in 2021 geïnformeerd over de prestatieafspraken voor 2022 en de vier jaren erna. De RvC heeft het bod 2022 goedgekeurd. Speerpunten zijn: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en het sociaal domein. Het bod sluit aan bij de strategie van DGW.

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.

Verhuisbewegingen sociale huursector

Op verzoek van de RvC werd deze in juli 2021 geïnformeerd over verhuisbewegingen in de DAEB-voorraad vanuit en naar Zoetermeer in de periode 2017-2020. Het verheugt de RvC te kunnen constateren dat 75% van de woningen die zijn vrijgekomen, door inwoners van Zoetermeer worden betrokken.

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 2021 bepaalde de politiek dat in verband met corona de huurprijs niet verhoogd mocht worden; de RvC heeft kennisgenomen van de negatieve financiële gevolgen van dit besluit. Veel van de huurders van DGW worden slechts beperkt financieel door Covid-19 getroffen. Naar de mening van de RvC zou maatwerk daarom een betere optie zijn dan bevriezing van de huurprijs.

Klachten

De RvC hecht aan een goede dienstverlening, waaronder de adequate afhandeling van klachten van huurders. Ook in 2021 heeft de RvC zich via de rapportages van de bestuurder laten informeren over de klachten van huurders en de afhandeling ervan. Meer specifiek is gesproken over klachten van bewoners in de NOM-Woningen Palenstein. De RvC heeft geconstateerd dat hierop inmiddels adequate actie is ondernomen.

Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren; de laatste visitatie van DGW dateerde van 2017. In 2021 vond daarom weer een visitatie plaats door bureau Raeflex. De visitatiecommissie oordeelt - naast een aantal positieve zaken - onder ander dat de afweging tussen de maatschappelijke doelen en de financiële middelen beter kan. Dit punt is uitdrukkelijk meegenomen in de bespreking van het ondernemingsplan 2022.

5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)

Jaarplan 2022

In december 2021 keurde de RvC de Begrotingsdocumenten 2022 goed, waar het Jaarplan 2022 onderdeel van vormt. De doelstellingen zijn verbonden met de strategische doelen en met resultaten zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2022-2025.

Jaarstukken 2021

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2021 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de manager Financiën & ICT, de business controller en de externe accountant. De jaarrekeningcontrole is in 2021 uitgevoerd onder het regime van de OOB (Organisatie van Openbaar Belang); de jaarrekening over 2020 is de eerste die moest voldoen aan de regels van deze OOB-status. De RvC heeft zich laten informeren over aspecten van deze aangescherpte controle. Deze zijn met name gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant, de kwaliteit van de controle en het verzwaarde toezicht op accountantsorganisaties. Het was vooral voor de accountants soms nog wat zoeken. De Auditcommissie heeft de RvC in mei 2021 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 2021 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 het najaar van 2021 de aandachtspunten naar aanleiding van de uitgevoerde controle 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 niet bij DGW op kantoor kunnen plaatsvinden. Dat heeft niet tot problemen geleid. De RvC heeft voor het boekjaar 2021 de opdracht tot controle van de jaarstukken wederom verleend aan Deloitte Accountants. Het door Deloitte opgestelde auditplan voor 2022 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.

Begrotingsdocumenten 2022 e.v.

In december 2021 keurde de RvC de begrotingsdocumenten voor 2022 e.v. goed. Deze omvatten het jaarplan en begroting 2022 en de meerjarenprognose tot en met 2031.

MJOB

De MJOB 2022-2041 is aangepast op het punt van een verschuiving van planmatig onderhoud naar investeringen. Een betere aansluiting van de werkelijke uitgaven van curatief onderhoud op de begroting heeft ook tot verschuivingen geleid. Er is invloed op de ratio's, waarop diverse acties ondernomen zijn. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld. De MJOB is geïntegreerd in de begroting.

Risicobeheersing, compliance en privacy

De RvC heeft ook in 2021 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 2021 is ook het interne controleplan voor 2022 zoals opgesteld door de business controller, met de RvC besproken. De RvC heeft het plan doorgenomen met de business controller en besproken waar de aandachtspunten voor 2022 liggen.

In 2021 heeft DGW een compliance & privacy officer aangetrokken. Doel is op die manier meer structuur en bewustwording te creëren in de organisatie en de processen en tevens om de grote hoeveelheid wet- en regelgeving te kunnen beheersen. De Auditcommissie heeft de actualisatie van

het Risicomanagement- en Compliancebeleid besproken en ook de voltallige RvC nam hier kennis van. Een nadere kennismaking met de compliance & privacy officer staat voor begin 2022 gepland bij de RvC.

Leningruil Vestia

In het kader van de problematiek rond Vestia heeft de bestuurder de RvC op diverse momenten in het verslagjaar bijgepraat. In het kader van een sectorbrede oplossing van de problemen is onder regie van Aedes een leningruil voorgesteld, waaraan ook DGW haar medewerking verleent. Inmiddels is de besluitvorming over deze leningruil succesvol afgerond.

WSW Obligolening

Door middel van borging vanuit WSW kunnen woningcorporaties op relatief eenvoudige en financieel aantrekkelijke wijze geld lenen. In juli 2021 is het nieuwe reglement van WSW omtrent de borging in werking getreden. De RvC heeft zich laten informeren over de gevolgen van dit nieuwe reglement, waaronder het moeten aangaan van een obligolening. Hieraan heeft de RvC de vereiste goedkeuring verleend.

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 helaas ook in 2021 niet goed mogelijk geweest bijeenkomsten met stakeholders bij te wonen.

Medezeggenschap

Medezeggenschap binnen de organisatie is van groot belang. De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond de OR. In 2021 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 gesproken over 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 2021 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. De RvC nam kennis van het jaarverslag 2020 van de externe vertrouwenspersoon van DGW.

Governancecode Woningcorporaties

Op regelmatige basis actualiseert DGW haar governance documenten. In 2021 is een aantal reglementen in lijn gebracht met de actualiteit. Wijzigingen betroffen onder meer aanpassing van de statuten, de Reglementen van de diverse commissies van de RvC, het reglement Financieel beheer en beheer, het Informatiereglement, de Gedragscode en het Risicomanagement- en compliancebeleid.

5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)

Invulling bestuur en benoemingstermijn

Het bestuur van DGW bestaat uit één statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk. Zij is benoemd in 2018 en na goedkeuring door de AW in 2021 voor vier jaar herbenoemd per 1 januari 2022. 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 (vooruitkijkend)
- september: voortgangsgesprek
- maart: beoordelingsgesprek (terugkijkend)

De gesprekken vinden plaats op basis van de jaarlijks gezamenlijk vast te stellen prestatieafspraken. De drie invalshoeken daarbij zijn, de strategie, de organisatie en het persoonlijk functioneren van de bestuurder. Voorafgaande aan de beoordeling voert de Remuneratiecommissie gesprekken met een aantal stafleden, de OR en de huurdersvereniging.

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 2021 als volgt:

- bruto jaarvergoeding € 156.233;
- variabele beloning € 0;
- pensioenbijdrage werkgever: € 17.930;
- bedrijfsauto (fiscale bijtelling): € 0;
- vergoeding ziektekostenverzekering € 0;
- netto reiskosten- en thuiswerkvergoeding € 334;
- bijdrage WIA-excedent/plus: Excedent: € 274 bijdrage werkgever; Plus: € 64 bijdrage werkgever;
- de pensioenbijdrage is exclusief Flow-premie (2021: € 117 bijdrage werkgever).

Jaarlijks toetsen de RvC én de externe accountant of de honorering past binnen de uitgangspunten van de WNT. De totale honorering is conform de maximale honorering in de van toepassing zijnde klasse F 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 2021 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

PE-punten

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2021 51 PE-punten. Deze betroffen intervisie en diverse trainingen op het gebied van leiderschap en cultuur, strategie, beleid en communicatie.

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 vier jaar en mogen 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 worden voordat ze benoemd kunnen worden, onderworpen aan een beoordelings- en screenings-procedure door de Autoriteit Wonen.

In 2021 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang.

In verband met de benoeming van Johan Schudde tot directeur-bestuurder bij HW Wonen is deze per 1 februari 2021 afgetreden als lid van de RvC van DGW. Na zijn vertrek heeft de RvC zich enkele maanden op financieel gebied in de rol van adviseur laten bijstaan door Maarten Souverijn, voormalig lid van de RvC. De vacature is per 1 april 2021 ingevuld door Willem Peter de Ridder. Hij is aangetrokken via een openbare werving- en selectieprocedure.

Karel Sant is in januari 2022 herbenoemd voor een tweede termijn als lid van de RvC.

De RvC bestond in 2021 uit de volgende leden:

(Zie separaat schema.)

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 2021 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 20.250, -- en voor de leden € 13.550,-- op jaarbasis. Dat is overeenkomstig de vergoeding van de VTW-beroepsregel.

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

De samenstelling van de RvC in 2021								
Naam	Functie	Huurders-commissaris?	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PE-punten	Bezoldiging in verslagjaar
Harrie Bosch; 1953	Voorzitter	Nee	Per 1 april 2020 benoemd in eerste termijn; per 1 april 2024 herbenoembaar in tweede termijn tot 1 april 2028	Remuneratie-commissie (lid)		-Voorzitter RvC SSW, woningstichting in de Bilt -Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinu, zorginstelling in Utrecht e.o. -Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve Bewoners (LSA)	39	€ 20.250,--
Karel Schiffer; 1955	Vice-voorzitter	Nee	In oktober 2014 benoemd in eerste termijn, in oktober 2018 herbenoemd in tweede termijn tot oktober 2022	Remuneratie-commissie (voorzitter) Auditcommissie (lid)	Zelfstandig strategisch adviseur en toezichhouder	-Voorzitter raad van commissarissen Stichting Opmaat -Lid van de raad van commissarissen Maro Investment B.V. -Directeur Karel Schiffer Strategisch Advies	18	€ 13.550,--
Karel Sant, 1952	Lid	Ja	In januari 2018 benoemd in eerste termijn, in januari 2022 herbenoemd in tweede termijn tot januari 2026	Investerings-commissie (voorzitter)	Eigenaar-bestuurder van Concire & Partners	-DGA Ka-sa Holding bv -Bestuurder WoH bv -RvT WijDezorg -RvT SHS Delft -Lid bestuur st. Mathenesse aan de Maas -Gespreksleider/presentator studio MadM -Initiator debatten bij TOPDelft -Bestuurder The Next Level bv io	6	€ 13.550,--
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	Investerings-commissie (lid)	Eigenaar en directeur van CRS Consultancy BV/Partner Tepron B.V.	-Lid Raad van Toezicht Stichting 'Iedereen een Meester'	8	€ 13.550,--

De samenstelling van de RvC in 2021								
Naam	Functie	Huurders-commissaris?	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PE-punten	Bezoldiging in verslagjaar
Willem Peter de Ridder	Lid	Nee	Op 1 april 2021 benoemd in eerste termijn, op 1 april 2025 herbenoembaar in tweede termijn tot april 2029	Auditcommissie (voorzitter per datum aantreden)	Directeur en eigenaar Futures Studies BV	- Voorzitter Raad van Toezicht, Stedelijk Gymnasium Leiden - Vicevoorzitter Raad van Commissarissen, Woningstichting Nieuwkoop - Vicevoorzitter Raad van Toezicht, PEP Den Haag - Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid	9	€ 10.163,--
Johan Schudde, 1974	Lid	Nee	Afgetreden op 1 februari 2021 (i.v.m. functie bij andere woningcorporatie)	Auditcommissie (voorzitter tot aftreden)	Directeur-bestuurder HW Wonen	-Lid Strategische klankbordgroep Financiën Aedes -Lid NBA Sectorcommissie Woningcorporaties -Lid Financiële Commissie VTW		€ 1.129,--

5.12. Over besturen en toezichhouden

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.

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 en reglementen 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 hun taakgebied 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. Daarnaast s er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant, de business controller en de manager FA & ICT. Voorts hebben overleggen plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en de huurdersvereniging, HUIB. Ook werden twee bijeenkomsten georganiseerd rond specifieke thema's: de strategie van DGW voor de komende jaren en het ondernemingsplan. In verband met de coronacrisis zijn de meeste vergaderingen in 2021 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 2021 Willem Peter de Ridder (voorzitter) en Karel Schiffer zitting. In 2021 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren de kwartaalrapportages, managementletter, het accountantsverslag, de jaarstukken over 2020 en de begrotingsdocumenten 2022 van DGW. Ook de kadernota 2021, het controleplan 2022, risicomanagement en de actualisatie van het Reglement financieel beleid en beheer, het risicomanagement- en compliancebeleid alsmede het eigen Reglement van de commissie, vormden gespreksonderwerpen. Ook sprak de Auditcommissie over de wijziging van de rapportage naar een tertiaalrapportage en was er aandacht voor de WSW Obligolening en de Vestia leningruil. Daarnaast stond de jaarlijkse evaluatie van de accountant op de agenda. ICT werd nadrukkelijk als gespreksonderwerp binnen de Auditcommissie toegevoegd. De accountant woonde de besprekingen van de Auditcommissie gedeeltelijk bij en lichtte de managementletter 2021, het accountantsrapport 2021 en het auditplan 2022 toe.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie wordt gevormd door Karel Schiffer (voorzitter) en Harrie Bosch.

De Remuneratiecommissie heeft in het kader van de beoordelingscyclus van de bestuurder in maart 2021 het jaarlijkse functioneringsgesprek gevoerd. In het verlengde hiervan zijn in dit gesprek ook de prestatieafspraken met de bestuurder voor 2021 vastgelegd. Voorts heeft de Remuneratiecommissie in dit kader in september 2021 een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder.

Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie in 2021 het voortouw genomen bij de werving van de heer De Ridder, de herbenoeming van de heer Sant en de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie.

Investeringscommissie

De Investeringscommissie van DGW richt zich primair 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 (voorzitter) en Cynthia Sewbalak bemensen deze commissie. De commissie is in 2021 twee keer bijeengewees en besprak onder meer de MJOB en de optimalisatie daarvan. Daarbij stond de commissie stil bij het onderhoud en het overhevelen van het planmatig onderhoud naar de investeringen. Ook het overzicht van harde en zachte projecten van DGW werd besproken, waarbij ook het mogelijk kunnen realiseren van nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp aan de orde kwam. DGW heeft een grote verduurzamingsopgave, maar bij ongewijzigd beleid zal de organisatie niet kunnen blijven voldoen aan de vereiste ratio's. In dit kader heeft de Investeringscommissie diverse verduurzamingsstrategieën besproken met de bestuurder en leden van het MT van DGW. Een van de centrale vragen daarbij was hoe verduurzaming zou moeten plaatsvinden: via NOM of transitiegereed. De feedback vanuit de Investeringscommissie vormt input voor een nadere overweging van het energiebeleid. De Investeringscommissie besprak tevens de evaluatie van het project Staalblauw.

Er zijn in 2021 minder bijeenkomsten van de Investeringscommissie geweest omdat er geen nieuwbouwprojecten te bespreken waren; in Zoetermeer zijn er nauwelijks tot geen locaties beschikbaar.

Permanente educatie

De RvC In 2021 hebben de leden van de RvC in totaal € 6.888 besteed aan opleidingen en trainingen.

Zelfevaluatie

In december 2021 vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats. De evaluatie vond dit jaar onder externe begeleiding plaats en deels in het bijzijn van de bestuurder. Tijdens de evaluatie werd stilgestaan bij het eigen functioneren van de leden in de RvC en in haar commissies. Daarbij is ook de onderlinge samenwerking en die met de directeur-bestuurder besproken.

Tevens is gesproken over de invulling en betekenis van de adviesrol (gevraagd en ongevraagd advies) van de RvC. Mede in het verlengde hiervan is besloten samen met de bestuurder de visie op toezicht te actualiseren. Dit proces zal in 2022 worden afgerond.

De leden van de RvC zijn tevreden over de professionele, open en constructieve samenwerking, zowel onderling als met de directeur-bestuurder. De persoonlijke betrokkenheid van de RvC-leden bij het wel een wee van DGW is groot. 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 2021 vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen. De leden van de RvC voldeden in het verslagjaar aan deze eis.

5.13. Vooruitblik

Veel aandacht zal ook in 2022 uitgaan naar de verdere organisatie-ontwikkeling van DGW onder leiding van de bestuurder. Essentiële thema's zijn daarnaast ook in 2022 leefbaarheid, kwaliteit van dienstverlening en de herijking van het energiebeleid en de financiering daarvan. Niet onvermeld mag blijven dat de RvC ook veel aandacht heeft voor de verdere ontwikkeling van de huurdersorganisatie, HUIB. De RvC zal in 2022 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. De RvC zal de bestuurder daarbij waar nodig en wenselijk met raad en daad bijstaan. Ook zal de RvC de werving en selectie van een nieuw lid van

de RvC ter hand nemen, aangezien de tweede termijn van de heer Schiffer in oktober 2022 ten einde is en hij om die reden afscheid van de RvC zal moeten nemen.

5.14. Slotwoord

De RvC bedankt de bestuurder en alle medewerkers van DGW van harte voor hun inzet in 2021. Er zijn complimenten voor de wijze waarop zij hun werk hebben verricht in een complex speelveld, mede uitdagend wegens corona. Dankzij hun toewijding zijn er flinke stappen gezet. Zo heeft DGW ook in 2021 invulling gegeven aan haar volkshuisvestelijke taak en bijgedragen aan een fijne woning en woonomgeving van haar huurders.

Dit verslag is op 20 mei 2022 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Willem Peter de Ridder

Karel Sant

Cynthia Sewbalak

6. Financiën en verbindingen

6.1. Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. Onze solvabiliteit en financiële continuïteit is eind 2021 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. De uitkomsten van de beoordeling in de Toezichtbrief 2021 zijn eerder toegelicht in 3.3 en de conclusie van de Beoordeling Rechtmatigheid in 4.1.

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 die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van ons bezit.

Het jaar 2021 kenmerkt zich wederom door een aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt is er een nog steeds toenemende vraag waar het aanbod bij achterblijft. Dit leidt tot een sterke toename van de huizenprijzen en het huurniveau.

De totale waarde van ons bezit in exploitatie is met € 137 mln.(15%) gestegen naar € 1.048 mln.

Het verloop is als volgt:

- Voorraad mutaties	€ 25 mln (toename)
- WOZ-waarde stijging	€ 31 mln (toename)
- Niet verlagen mutatiegraad uitponden	€ 50 mln (toename)
- verhoging overdrachtskosten	€ 54 mln (afname)
- Disconteringsvoet 2020 validatie	€ 18 mln (toename)
- Disconteringsvoet 2021	€ 32 mln (toename)
- Leegwaardestijging	€ 36 mln (toename)
- Onderhoud	€ 24 mln (afname)
- Verhuurderheffing	€ 24 mln (toename)
- Overige mutaties	€ 1 mln (afname)

Naast de voorraad mutaties van € 25 mln. hebben de aanpassingen van de discontovoet een relatief grote invloed op de waardeontwikkeling te weten € 50 mln. Het saldo van de woz- en leegwaardestijging is goed voor een toename van € 67 mln. De mutaties onderhoud en verhuurderheffing heffen elkaar op. De verhoging van de overdrachtskosten veroorzaakt een afname van € 54 mln. In het handboek is de systematiek van de mutatiegraad bij uitponden aangepast en leidt tot een toename van € 50 mln.

Per 31 december 2021 is in totaal € 643 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2020: € 558 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 € 657 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). Vorig jaar is de LTV 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 beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (bepaling beleidshuur en schatting kosten voor instandhoudingsonderhoud en beheer in de toekomst). De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

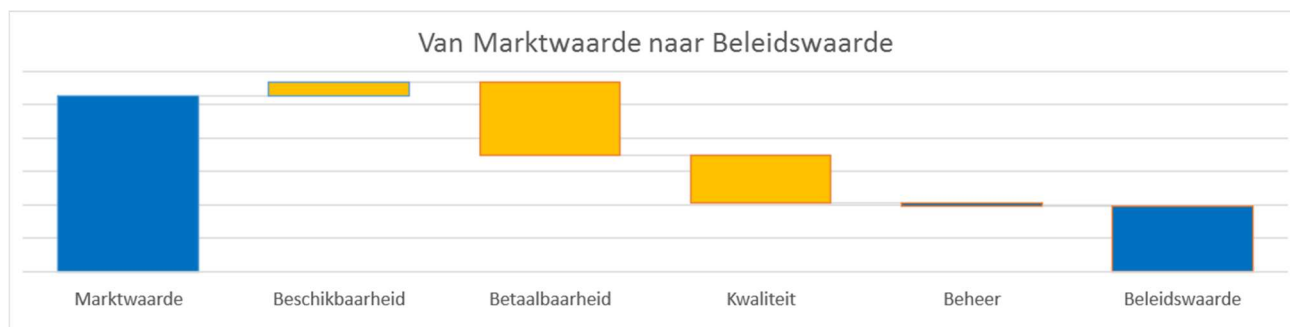
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie, in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding 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 voorgaande boekjaren kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Een belangrijke aanpassing is dit jaar de bepaling van de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde. Middels een nadere uitleg is aangegeven dat er bij het bepalen van deze norm geen rekening mag worden gehouden met toekomstige ingrepen. Dat betekent gelijktijdig dat planmatig onderhoud dat deel uitmaakt van een grootschalige renovatie in de toekomst (verduurzaming) niet als investering dient te worden aangemerkt. Dit is alleen toegestaan in de operationele kasstromen (welke van invloed zijn op de ICR). Dit heeft een aanzienlijk effect op onze beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar (circa € 75 mln.)

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende jaren.

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 € 659 mln. (2020: € 530 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 marktwaarde)

	2021	2020
Beschikbaarheid (opslag in 2021)	8% -/-	4%
Betaalbaarheid	42%	37%
Kwaliteit	28%	16%
Beheer	2%	1%

De afslag beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle complexen uit te gaan van het scenario doorexploiteren en de overdrachtsbelasting te elimineren. Bij de marktwaarde is dat nog de hoogste van uitponden of doorexploiteren (inclusief overdrachtsbelasting). Uitponden van woningen 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 27% (2020: 28%) minder huur dan op basis van de woningwaarderingpunten zou kunnen. Bij kwaliteit is ten opzichte van de marktwaarde, waar instandhoudingonderhoud is ingerekend conform het handboek, een norm voor onderhoud bepaald op basis van onze eigen MJOB instandhouding 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 streefhuren begrensd worden door wet- en regelgeving (kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens, 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 2017 tot en met 2021

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2021	2020	2019	2018	2017
Inkomsten	45	44	44	43	43
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkoop en leefbaarheid	8	6	6	7	7
Onderhoud	17	12	14	22	12
Belasting & verzekeringen	2	2	2	2	2
Heffingen overheid	5	6	5	5	5
Rentelasten	3	4	5	6	6
Totaal kosten	35	30	32	42	32
Operationeel resultaat voor VPB	10	14	12	1	11
Verkopen	4	2			
Waardeveranderingen vastgoed	112	38	-27	161	-20
VPB	-1	-1	-3	-8	-9
Resultaat na VPB	125	53	-18	154	-18

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 dPi 2022-2026, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Tabel 7: Kasstromen 2022 tot en met 2026

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2022	2023	2024	2025	2026
Inkomsten	46	47	50	53	53
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	8	8	8	9	9
Onderhoud	14	11	12	19	22
Belastingen & verzekeringen	3	3	3	3	3
Heffingen overheid	4	4	5	5	5
Rentelasten	3	3	4	4	4
Totaal	32	29	32	40	43
Operationeel resultaat voor VPB	14	18	18	13	10
(Des)investeringen					
Verkoop	6	2	2	3	3
Nieuwbouw	-28	-21	-22	-20	-17
Bestaand bezit	-20	-28	-13	-11	-15
Sloop					-3
Totaal	-42	-47	-33	-28	-32
VPB	-4	-3	-4	-2	-2
Mutatie financiering/geldmiddelen	-32	-32	-19	-17	-24

De verhuurderheffing is ingerekend met een verlaging van circa 25% op het tarief. Er is dus nog geen rekening gehouden met de voorgenomen afschaffing van deze heffing per 2023 en de overige afspraken uit het regeerakkoord.

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.

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 LTV en Solvabiliteit de grenswaarden benaderen.

Tabel 8: Ratio's 2022 tot en met 2026

DPI						
Kengetallen DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	1,4	4,2	5,7	4,9	3,7	2,9
LTV Beleidswaarde	85%	69	76	77	78	85
Solvabiliteit Beleidswaarde	15%	37	34	28	25	23
Dekkingsratio Marktwaarde	70%	28	31	30	30	31
Onderpandratio WSW marktwaarde (D+ND)	70%	10	14	16	17	20

Hierbij dient bedacht te worden dat de ratio's in de dPi berekend zijn met het handboek modelmatig waarden versie 2020 omdat op dat moment het handboek 2021 nog niet beschikbaar was. In de jaarrekening is het niveau van de markt- en beleidswaarde circa 19% hoger dan in de dPi hetgeen ook een positief effect heeft op de ratio's.

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 108 mln. uit te geven. Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 116 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 (2026) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 100 mln. tot een niveau van rond de € 300 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 2021 is ons vermogen € 737 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 10 mln. Het resultaat verkopen is € 13 mln. en de vermogensmutaties zijn € 105 mln. positief. De VPB last bedraagt totaal € 3 mln., waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 125 mln. positief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen, waarmee eind 2021 ons vermogen uitkomt op € 862 mln.

6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2022 t/m 2031

In deze begroting zijn drie scenario's uitgewerkt, zoals hieronder weergegeven. Daarnaast is de impact van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne op de economie opgenomen in deze paragraaf.

Scenario's

1. een variant waarbij we de huren in 2022 wederom worden bevroren en we vervolgens voor de 4 jaar daarna de huren met maximaal inflatie mogen 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 huurbevrozing in 2022 en daarna 4 jaar lang 0,5% minder huurstijging.

Voor de komende 10 jaar scheelt dit bijna € 12 mln. aan huurinkomsten. De VPB zorgt voor een dempend effect. Per saldo moet er ongeveer € 10 mln. meer worden geleend. Het effect op de ratio's is beperkt. De LTV en SOL verslechteren met circa 1% in 2026. Het jaar waarin ze beginnen te knellen verandert niet.

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 basis-scenario.

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

- Onderhoud € 7 mln.

- Investerings € 20 mln.

De extra rentelasten worden gecompenseerd door de lagere VPB. Er moet circa € 27 mln. meer worden geleend. De LTV en de SOL verslechteren ook circa 2% in 2026. Ook hier verandert niet het jaar waarin ze gaan knellen.

Scenario 3: hogere rentelasten

In dit derde scenario berekenen we het effect van hogere rentelasten. Ten opzichte van het basis-scenario gaan wij gedurende 5 jaar uit van een 1% hoger rentetarief bij (her)financiering.

De hogere rentelasten over een periode van 10 jaar bedragen € 11 mln. Door de ATAD is er nagenoeg geen dempend effect door de VPB. Er moet totaal € 11 mln. meer geleend worden. Dit scenario heeft het meeste effect op de operationele kasstromen (= exclusief investeringen) maar de ICR blijft ruim voldoende. Voor de LTV en SOL is het beeld hetzelfde als in scenario 1.

Covid19 en oorlog in Oekraïne en de economische gevolgen

We hebben kunnen vaststellen dat de Corona-pandemie evenals in 2020 een beperkt effect heeft op de uitvoering van onze werkzaamheden. Nu de pandemie op zijn retour lijkt te zijn en de economie weer begint op te leven is er wel een aantal zorgelijke ontwikkelingen. Bepaalde grondstoffen en materialen zijn schaars. Hierdoor stagneert de productie en stijgen de prijzen. De gasprijs is zelfs enorm gestegen. De oorlog in Oekraïne en de daarop volgende sancties jegens Rusland hebben hierop een versterkend effect en dragen bij aan meer onzekerheden. Er zijn meer vacatures dan werklozen. Dit is sinds dit gemeten wordt (2003) niet eerder voorgekomen.

Dit alles drijft de inflatie op hetgeen effect heeft op onze inkomsten en uitgaven. Dit kan mogelijk ook gaan doorwerken in de ontwikkeling van de rente. Er is al sprake van een lichte stijging en de rente is weer op het niveau van voor corona. Dat is nog steeds wel uitzonderlijk laag.

De stijging van de prijzen heeft zijn effect op de betaalkracht van onze huurders. Middels het inflatievolgend huurbeleid en maatwerk trachten wij het effect hiervan voor onze huurders zo veel als mogelijk te beperken.

Vooralsnog schatten wij in dat de impact op de financiële continuïteit van onze organisatie van hetgeen hierboven is weergegeven beperkt is. 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 2022-2031. 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

De aangiften t/m het jaar 2019 zijn ingediend en de aanslagen zijn definitief opgelegd t/m het jaar 2018. De aangifte 2019 wordt aangehouden lopende het onderzoek door de belastingdienst.

Er is afgesproken dat wij de VPB aangiften 2016 t/m 2018 konden 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 wordt na het onderzoek een vervolgoverleg gepland met de belastingdienst over de wijze waarop een voorziening grootonderhoud kan worden gevormd.

In de jaarrekening is rekening gehouden met de fiscale voorziening groot onderhoud op basis van de methodiek 2010. Ten aanzien van de herstructurering van de wijk Palenstein is fiscaal gebruik gemaakt van de regeling gemengde projecten welke in de VSO met de belastingdienst is opgenomen.

6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2021 totaal 9 woningen verkocht aan particulieren voor eigen bewoning.

Dit betreft 6 sociale huurwoningen uit onze Daeb-tak en 3 vrije sector woning uit onze niet-Daeb-tak.

Er is 1 sociale huurwoning verkocht aan de zittende huurder. Alle 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 2021 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 2021 € 17.758 negatief.

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 2021 zijn respectievelijk € 1.620.007 negatief en € 387.971 positief.

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

**STICHTING DE GOEDE WONING
TE ZOETERMEER**

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	4
---	-------------	---

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)	6
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	8
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	9
4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	11
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	23
7	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	27
8	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	28
9	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	51
10	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	59
11	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	61
12	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	63
13	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	66
14	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	72
15	Overige informatie	76
16	Gescheiden verantwoording DAEB	79
17	Gescheiden verantwoording niet-DAEB	85
18	WNT Verantwoording	92
19	Ondertekening directie	95

OVERIGE GEGEVENS

FINANCIEEL VERSLAG

KENGETALLEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE				
- Woningen en woongebouwen:	6.147	6.005	6.193	6.178
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	187	187	187	151
- Garages en Parkeerplaatsen	132	132	132	134
- Bedrijfsruimten	15	15	16	17
Totaal	<u>6.481</u>	<u>6.339</u>	<u>6.528</u>	<u>6.480</u>

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING
(x € 1.000)

- Eigen Vermogen	863.646	737.491	684.172	702.285
- Huuropbrengst	44.338	43.495	43.323	42.472
- Operationeel resultaat (1)	10.053	13.760	12.516	1.626
- Jaarresultaat	126.155	53.318	-18.113	154.257

VERHUUR EN INCASSO

- Toewijzing BTIV-doelgroep	99%	98%	99%	99%
- Toewijzing EU-norm	99%	98%	100%	100%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	592	591	562	558
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	0,1%	2,9%	1,8%	1,8%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	6,5%	6,0%	5,6%	5,2%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	0,75%	0,78%	0,92%	1,09%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	0,55%	0,60%	0,31%	0,49%

ONDERHOUD

- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	602	449	430	488
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	11.411	7.049	6.952	3.870
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	1.061	883	1.051	2.442

PERSONEEL

Personeelsbezetting einde boekjaar:

- Medewerkers (incl. vacatures)	71	73	68	69
- Formatieplaatsen (inclusief vacatures)	64	63	63	62

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT				
- Marktwaarde per woning	168.065	149.108	134.498	138.382
- Eigen vermogen per woning	140.499	122.813	110.475	113.675
- ICR (conform AW/WSW)	4,7	4,2	3,7	1,3
- Solvabiliteit obv marktwaarde	79%	77%	78%	80%
- Solvabiliteit obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	47%	48%	40%	64%
- LTV obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	51%	51%	61%	35%
- Dekkingsratio obv marktwaarde (conform AW/WSW)	19%	22%	21%	19%
- Onderpandsratio WSW	21%	25%	25%	23%
- Rentepercentage leningen gemiddeld	1,6%	2,1%	2,7%	3,1%
- Cash-flow per woning	1.635	2.291	2.021	263

1 Het jaarresultaat exclusief afschrijvingen, waardeverandering, verkoopopbrengsten en VPB.

2 Huurachterstand zittende huurders

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

STICHTING DE GOEDE WONING

JAARREKENING 2021

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.026.040.860	897.507.644
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		22.151.666	14.000.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.238.093	16.958.946
		<u>1.052.430.619</u>	<u>928.467.202</u>
Materiële vaste activa	(2)	3.424.482	3.588.894
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		382.210	-
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>1.056.237.311</u>	<u>932.056.096</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	-	879.102
Onderhanden projecten	(5)	-	7.227.150
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		634.986	707.329
Overheid		513.300	72.350
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.752.206	11.643.321
Overige vorderingen		183.067	242.691
Overlopende activa		1.283.557	365.533
		<u>7.367.116</u>	<u>13.031.224</u>
Liquide middelen	(7)	26.865.531	6.336.081
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		<u>34.232.647</u>	<u>27.473.557</u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.090.469.958</u></u>	<u><u>959.529.653</u></u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Groepsvermogen	(8)	862.849.818	737.490.688
Vorzieningen	(9)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		-	7.202.282
Latente belastingverplichtingen		10.578.713	10.055.345
Overige voorzieningen		42.853	42.238
		<u>10.621.566</u>	<u>17.299.865</u>
Langlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		199.847.901	196.158.053
Overige schulden		48.813	48.972
		<u>199.896.714</u>	<u>196.207.025</u>
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden aan overheid		47.719	5.172
Schulden aan leveranciers		2.224.582	1.609.573
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.863.097	1.246.746
Overige schulden		1.958.116	2.814.005
Overlopende passiva		8.008.346	2.856.579
		<u>17.101.860</u>	<u>8.532.075</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>1.090.469.958</u></u>	<u><u>959.529.653</u></u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	44.338.206	43.495.149
Opbrengsten servicecontracten	(13)	2.878.207	2.887.183
Lasten servicecontracten	(14)	-2.853.079	-3.083.588
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(15)	-3.077.193	-3.046.407
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-16.613.280	-12.605.805
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-7.392.741	-7.623.492
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.280.120	20.023.040
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	7.434.465	7.289.785
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(19)	-3.606.587	-5.358.550
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.827.878	1.931.235
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	3.045.554	909.607
Toegerekende organisatiekosten		-12.601	-13.978
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.080.097	-668.182
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		952.856	227.447
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	27.006.339	-21.333.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	85.130.550	59.831.543
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		112.136.889	38.498.446
Opbrengst overige activiteiten	(23)	765.674	470.992
Kosten overige activiteiten	(24)	-330.749	-309.421
Nettoresultaat overige activiteiten		434.925	161.571
Overige organisatiekosten	(25)	-4.492.936	-1.986.996
Kosten omtrent leefbaarheid	(26)	-643.871	-834.901
Bedrijfsresultaat		129.495.861	58.019.842
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	292.010	20.689
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-3.036.786	-4.004.860
Financiële baten en lasten		-2.744.776	-3.984.171
Resultaat voor belastingen		126.751.085	54.035.671
Belastingen	(29)	-1.391.955	-717.390
Nettoresultaat na belastingen		125.359.130	53.318.281

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele activiteiten</i>				
Huurontvangsten	-		-	
- Zelfstandige huurwoningen	42.707.576		41.771.704	
- Intramuraal	1.046.265		1.168.509	
- Maatschappelijk onroerend goed	99.845		98.800	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	403.105		422.022	
- Parkeren	153.364		147.383	
Vergoedingen	2.865.193		2.649.752	
Overige bedrijfsontvangsten	800.378		582.262	
Ontvangen interest	269.432		7.114	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		48.345.158		46.847.546
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.663.796		-4.461.998	
Onderhoudsuitgaven	-14.747.103		-10.311.551	
Overige bedrijfsuitgaven	-8.460.740		-8.880.203	
Betaalde interest	-3.497.677		-4.218.029	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-53.414		-35.370	
Verhuurdersheffing	-5.144.988		-5.418.268	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-139.294		-167.154	
Vennootschapsbelasting	7.644.317		-1.113.500	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-29.062.695		-34.606.073
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		19.282.463		12.241.473
transporteren		19.282.463		12.241.473

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		19.282.463		12.241.473
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.089.614		908.008	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17.723.576		-	
Verkoopontvangsten grond	9.438.040		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		30.251.230		908.008
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-19.329.738		-20.987.332	
Verbeteruitgaven	-7.875.260		-16.188.614	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.475.030		-2.729.115	
Investeringen overig	-51.197		-62.342	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-29.731.225		-39.967.403
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		520.005		-39.059.395
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		520.005		-39.059.395
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	12.406.982		19.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	9.000.000		27.000.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		21.406.982		46.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing ongeborgde leningen		-20.680.000		-27.000.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		726.982		19.000.000
Toename (afname) van geldmiddelen		20.529.450		-7.817.922
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.336.081		14.154.003	
Liquide middelen per 31 december	26.865.531		6.336.081	
		20.529.450		-7.817.922

4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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 zijn 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.

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.

Stelselwijziging

Nieuwe RJ 645.212 wijziging classificatie investeringen in bestaand bezit

In RJ 645.212 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Stichting De Goede Woning voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan.

In voorgaande jaren werden investeringen in bestaand bezit geclassificeerd in het vastgoed in ontwikkeling. Deze balanswaardering was ultimo 2020 nihil omdat deze geheel zijn opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen. Zodoende heeft de nieuwe RJ bepaling geen impact op onze cijfers.

Continuïteit van de activiteiten / Impact coronavirus

We hebben kunnen vaststellen dat de Corona-pandemie evenals in 2020 een beperkt effect heeft op de uitvoering van onze werkzaamheden. Nu de pandemie op zijn retour lijkt te zijn en de economie weer begint op te leven is er wel een aantal zorgelijke ontwikkelingen, welke zijn toegelicht in het jaarverslag (stijgende (grond)stofprijzen/ inflatie, krapte arbeidsmarkt, oorlog Oekraïne en de gevolgen hiervan op de economie). Vooralsnog schatten wij in dat de impact op de financiële continuïteit van onze organisatie van hetgeen hierboven is weergegeven beperkt is. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

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 waardebepaling 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 jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden voor woningcorporaties. Voor een beperkt deel niet-Daeb bezit is verplicht 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 heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva".

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG/MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Stichting De Goede Woning verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of waardevermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of waardevermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:

- bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie 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 de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting De Goede Woning heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over vijftien jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, inclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden 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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en/of ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

Stichting De Goede Woning heeft een pensioenregeling bij de 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 af gefinancierd 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 2021 volgens opgave van het fonds 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). 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 126,0%. 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 2021 (en 2020) waren voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening deelnemingen

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.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidshoeffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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.

De functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat is verantwoord in het hoofdstuk "Overige informatie", daarin zijn de ondergenoemde bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten toegerekend aan verschillende activiteiten.

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.

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.

Pensioenlasten:

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

Overige personeelslasten:

Overige personeelskosten bestaan uit personele bestedingen zoals reiskostenvergoedingen, kosten voor werving en selectie, inhuur van personeel, opleidingskosten, arbokosten, etc.

Overige organisatiekosten:

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is 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 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
1 januari 2021	357.320.242	355.772.586	13.245.428	13.502.837
Herwaardering	555.095.706	498.261.791	3.236.608	3.063.602
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-14.908.304	-18.003.464	-2.481.424	-2.679.747
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>897.507.644</u>	<u>836.030.913</u>	<u>14.000.612</u>	<u>13.886.692</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - initiële verkrijgingen	22.957.556	982.931	-	-
Investeringen - oplevering nieuwbouw	19.878.124	2.750.015	11.372.005	-
Desinvesteringen	-70.469	-1.041.556	-	-
Waarderingsverschillen	-	-	-1.600.000	-
Overboekingen grond naar vastgoed in ontwikkeling	-503.400	-1.050.125	-	-
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-261.931	-93.609	-1.094.688	-422.409
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-731.909	-189.371	8.431	37.206
Aanpassing marktwaarde	87.265.245	60.118.446	-2.134.694	499.123
Totaal mutaties 2021	<u>128.533.216</u>	<u>61.476.731</u>	<u>6.551.054</u>	<u>113.920</u>
<i>31 december 2021</i>				
Aanschaffingswaarde	399.823.523	357.320.242	23.522.745	13.245.428
Herwaarderingen	638.525.458	555.095.706	4.450.406	3.236.608
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.308.121	-14.908.304	-5.821.485	-2.481.424
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.026.040.860</u>	<u>897.507.644</u>	<u>22.151.666</u>	<u>14.000.612</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 642.975.864. Deze heeft voor € 638.525.458 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 4.450.406 op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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. Het winkelcentrum wordt gesloopt en is afgewaardeerd naar nihil.

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Waardering marktwaarde:			
Getaxeerd door een onafhankelijk deskundige taxateur	-	575.000	575.000
Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde	1.026.040.860	21.576.666	1.047.617.526
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.026.040.860</u>	<u>22.151.666</u>	<u>1.048.192.526</u>

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

	2021	2020
Woongelegenheden EGW	5,21%-6,14%	5,56%-6,54%
Woongelegenheden MGW	5,32%-6,22%	5,68%-6,63%
Extramuraal vastgoed	6,65%-7,03%	6,40%-7,03%
Intramuraal vastgoed	8,40%-9,24%	8,65%-9,49%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,41%-9,31%	8,66%-9,56%
Parkeergelegenheden	6,26%-6-35%	6,58%-8,66%

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)

Zoetermeer 2711 t/m 2729

Type

Eengezinswoning
 Meergezinswoning
 Zorgeenheid (extramuraal)
 Bedrijfsroerendgoed
 Maatschappelijk onroerend goed
 Parkeerplaats
 Garagebox
 Zorgvastgoed (intramuraal)

Bouwjaar

>= 1940 < 1960
 >= 1960 < 1975
 >= 1975 < 1990
 >= 1990 < 2005
 >= 2005

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters algemeen

	2021	2023	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40-2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40-2,50%
Leegwaardestijging Zuid Holland	12,10%	7,10%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden

	< 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	> =2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario doorexpluiten)	€ 1.604	€ 1.417 - € 1.713	€ 1.500 - € 1.692	€ 1.519 - € 1.725	€ 1.587 - € 1.806
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario doorexpluiten)		€ 1.260 - € 1.756	€ 1.192 - € 1.748	€ 1.348 - € 1.724	€ 1.326 - € 1.918
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid extramuraal (scenario doorexpluiten)		€ 1.318 - € 1.416	€ 1.226 - € 1.691	€ 1.496 - € 1.686	€ 1.562
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW (scenario uitpondscenario)	€ 1.029	€ 836 - € 957	€ 850 - € 910	€ 829 - € 885	€ 927 - € 1.010
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW (scenario uitpondscenario)		€ 773 - € 1.071	€ 726 - € 1.034	€ 831 - € 1.007	€ 851 - € 1.182

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per VHE - Zorgenschap (extra muraal)	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,1482%	0,1482%	0,1482%	0,1482%	0,1482%	0,1482%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307% - 0,306%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Verkoopkosten % van de leegwaarde	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%

Parameters bedrijfsmatig - maatschappelijk goed

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandingsonderhoud per m ² BVO - BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandingsonderhoud per m ² BVO - MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Instandingsonderhoud per m ² BVO - ZOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Mutatieonderhoud per m ² BVO - ZOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerskosten - BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerskosten - MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerskosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,4545%	0,4545%	0,4545%	0,4545%	0,4545%	0,4545%

Parameters bedrijfsmatig - maatschappelijk goed

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%- 0,33%	0,12%- 0,33%	0,12%- 0,33%	0,12%- 0,33%	0,12%- 0,33%	0,12%- 0,33%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Parameters bedrijfsmatig - parkeren

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00
Verkoopkosten per eenheid	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Mutatie marktwaarde	Type wijziging (x € 1.000)		
	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2020	897.508	14.000	911.508
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)	16.051	8.546	24.597
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)	24.948	758	25.706
Methodische wijzigingen handboek en software	-3.976	-200	-4.176
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingwijziging)	19.250	161	19.411
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	72.260	-1.113	71.147
Marktwaarde 31-12-2021	1.026.041	22.152	1.048.193

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 369.023.053. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 19.784.081.

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:

Stap	Effect op marktwaarde 2021 (1)		Effect op marktwaarde 2020	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.048.192.526	100 %	911.508.256	100 %
Stap 1: beschikbaarheid transporteren	84.916.173	8 %	-33.357.161	-4 %
	1.133.108.699	108 %	878.151.095	96 %

Stap	Effect op marktwaarde 2021 (1)		Effect op marktwaarde 2020	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Transport	1.133.108.699	108 %	878.151.095	96 %
Stap 2: betaalbaarheid	-436.610.902	-42 %	-335.946.655	-37 %
Stap 3: kwaliteit	-288.898.943	-28 %	-148.129.797	-16 %
Stap 4: beheer	-18.791.720	-2 %	-12.411.869	-1 %
Beleidswaarde	<u>388.807.134</u>	<u>37 %</u>	<u>381.662.774</u>	<u>42 %</u>

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 686 per maand, zijnde 69% van de maximaal redelijke huur (2020 € 670 per maand, zijnde 68% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 546 per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur (2020 € 526 per maand, zijnde 77% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgseenheden € 468 per maand, zijnde 74% van de maximaal redelijke huur (2020 € 457 per maand, zijnde 73% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 2.565 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.017);
- voor meergezinswoningen: € 3.167 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.587);
- voor extramurale zorgseenheden € 3.003 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.710).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 981 per verhuureenheid per jaar (2020: € 945);
- voor meergezinswoningen: € 854 per verhuureenheid per jaar (2020: € 805);
- voor extramurale zorgseenheden € 789 per verhuureenheid per jaar (2020: € 750).

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande 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 lager	€ 21,7 mln.hoger
Lasten beheer	€ 100 hoger	€ 21,5 mln. lager

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.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.366,00 miljoen (2020: 1.179,00 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

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. Acht leningen voor een totaal van € 67,4 miljoen zijn geborgd via het WSW (de rest is geborgd met gemeentegarantie). Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het DAEB- bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling	Niet DAEB- vastgoed in ontwikkeling	Totaal vastgoed in ontwikkeling
	€	€	€
Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:			
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.428.412	6.223.301	39.651.713
Cumulatieve herwaarderingen	<u>-20.385.441</u>	<u>-2.307.326</u>	<u>-22.692.767</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>13.042.971</u>	<u>3.915.975</u>	<u>16.958.946</u>
Mutaties:			
Investerings	20.050.744	5.376.171	25.426.915
Nog te ontvangen projectkosten	245.000	15.000	260.000
Nog te ontvangen subsidie/vermindering verhuurderheffing	-2.684.200	-126.000	-2.810.200
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-41.591.874	-11.372.005	-52.963.879
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	33.930	36.540	70.470
Aanpassing marktwaarde	16.995.103	2.672.028	19.667.131
Naar voorziening	-2.371.290	-	-2.371.290
Totaal mutaties 2021	<u>-9.322.587</u>	<u>-3.398.266</u>	<u>-12.720.853</u>
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.482.012	153.007	9.635.019
Cumulatieve herwaarderingen	<u>-5.761.628</u>	<u>364.702</u>	<u>-5.396.926</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>3.720.384</u>	<u>517.709</u>	<u>4.238.093</u>

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
1 januari 2021	5.244.142	5.180.896
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.655.248	-1.272.681
Herrekende stand per 1 januari	<u>3.588.894</u>	<u>3.908.215</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	56.091	63.246
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-658	-
Afschrijving desinvesteringen	658	-
Afschrijvingen	-220.503	-382.567
Totaal mutaties 2021	<u>-164.412</u>	<u>-319.321</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	5.299.575	5.244.142
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.875.093	-1.655.248
	<u>3.424.482</u>	<u>3.588.894</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2021	3.787.310	-	1.456.832	5.244.142
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-445.564	-	-1.209.684	-1.655.248
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.341.746</u>	<u>-</u>	<u>247.148</u>	<u>3.588.894</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	56.091	56.091
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-658	-658
Afschrijving desinvesteringen	-	-	658	658
Afschrijvingen	-147.407	-	-73.096	-220.503
Totaal mutaties 2021	<u>-147.407</u>	<u>-</u>	<u>-17.005</u>	<u>-164.412</u>

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.787.310	-	1.512.265	5.299.575
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-592.971	-	-1.282.122	-1.875.093
	<u>3.194.339</u>	<u>-</u>	<u>230.143</u>	<u>3.424.482</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, met uitzondering van de warmtemeters. Deze worden volgens de annuïtaire methode afgeschreven, rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

Afschrijvingsperiode

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

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Lening Vestia:

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

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
4. Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	879.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Vervaardigingsprijs begin boekjaar	879.102	1.981.272
Bij: investering	461.149	5.281.323
transporteren	1.340.251	7.262.595

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Transport	1.340.251	7.262.595
Af: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar onderhanden projecten/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop Vastgoed in ontwikkeling	-	-6.383.493
Af: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop naar nettoresultaat vastgoed ontwikkeling	-1.340.251	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>879.102</u>

Dit betreft de ontwikkeling van 4 koopwoningen in de wijk Palenstein. Deze ontwikkeling is een onderdeel van de herstructurering van deze wijk. De woningen zijn in 2021 opgeleverd en verkocht.

5. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	<u>-</u>	<u>7.227.150</u>
-----------------------	----------	------------------

Dit betreft de ontwikkeling een nieuw winkelcentrum 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 2021 is het winkelcentrum opgeleverd en verkocht voor 14,7 miljoen aan een vastgoedbelegger.

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren zittende huurders	360.599	384.417
Huurdebiteuren vertrokken huurders	617.387	721.912
Subtotaal achterstand huurders	<u>977.986</u>	<u>1.106.329</u>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-343.000	-399.000
Boekwaarde per 31 december	<u>634.986</u>	<u>707.329</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Boekwaarde per 1 januari	399.000	411.000
Dotatie	130.977	44.085
Onttrekking	-186.977	-56.085
Stand per 31 december	<u>343.000</u>	<u>399.000</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overheid		
Urgentieverklaringen	12.250	7.245
Miva bijdragen	2.995	5.316
Subsidie	498.055	59.789
	<u>513.300</u>	<u>72.350</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	2.373.206	11.268.321
Vermindering verhuurderheffing	2.379.000	375.000
	<u>4.752.206</u>	<u>11.643.321</u>
Overige vorderingen		
Debiteuren/vordering VvE's/overig	185.067	242.691
Voorziening overige debiteuren	-2.000	-
	<u>183.067</u>	<u>242.691</u>
Overlopende activa		
Vooitbetaalde kosten	860.742	298.830
Overige overlopende activa	422.815	66.703
	<u>1.283.557</u>	<u>365.533</u>
7. Liquide middelen		
Rabobank spaarrekeningen	173.275	4.079.627
Rabobank rekening courant	165.864	995.539
BNG rekening courant	26.515.974	1.245.639
Kruisposten	10.418	15.276
	<u>26.865.531</u>	<u>6.336.081</u>

PASSIVA

8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 69 van dit rapport.

Het totaalresultaat dat toekomt aan Stichting De Goede Woning is, net als vorig boekjaar, gelijk aan het geconsolideerd resultaat. Er zijn, net als vorig boekjaar, geen baten of lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

9. Voorzieningen

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	7.202.282	3.007.753
Dotatie voorziening	-	22.174.323
Vrijval voorziening	-4.830.992	-841.226
Onttrekking door realisatie project	-2.371.290	-17.138.568
	<u>-</u>	<u>7.202.282</u>

Specificatie per nieuwbouw project en herstructurering dotatie / onttrekking voorziening:	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>109 woningen Stadskwartier Palenstein sociale huur (Daeb)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-841.226
Subtotaal voorziening	-	-841.226
Onttrekking voorziening boekjaar	-	841.226
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>42 woningen Stadskwartier Palenstein vrije sector (Niet Daeb)</i>		
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	-	-
<i>15 woningen Staalblauw (Reigersblauw) (Daeb)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	143.117
Dotatie voorziening boekjaar	-	-
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	-	143.117
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-143.117
Boekwaarde per 31 december	-	-
<i>27 woningen Plataanhout (Daeb)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	423.545	-
Dotatie voorziening boekjaar	-	744.885
Vrijval voorziening boekjaar	-744.885	-
Subtotaal voorziening	-321.340	744.885
Onttrekking voorziening boekjaar	321.340	-321.340
Boekwaarde per 31 december	-	423.545
<i>62 woningen Kleurlaan (Daeb)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.840.930	-
Dotatie voorziening boekjaar	-	4.050.499
Vrijval voorziening boekjaar	-1.148.300	-
Subtotaal voorziening	2.692.630	4.050.499
Onttrekking voorziening boekjaar	-2.692.630	-209.569
Boekwaarde per 31 december	-	3.840.930

<i>214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt</i>		
<i>Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar</i>	2.114.695	2.864.636
<i>Dotatie voorziening boekjaar</i>	-	14.237.496
<i>Vrijval voorziening boekjaar</i>	-2.114.695	-
Subtotaal voorziening	-	17.102.132
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-14.987.437
Boekwaarde per 31 december	-	2.114.695

<i>12 woningen Renovatie eengezinswoningen Jan Hoornstraat</i>		
<i>Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar</i>	823.112	-
<i>Dotatie voorziening boekjaar</i>	-	834.117
<i>Vrijval voorziening boekjaar</i>	-834.117	-
Subtotaal voorziening	-11.005	834.117
Onttrekking voorziening boekjaar	11.005	-11.005
Boekwaarde per 31 december	-	823.112

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	10.578.713	10.055.345

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Latente belastingverplichting:				
Boekwaarde per 1 januari	10.055.345	-	-	-
Dotatie	523.368	10.055.345	523.368	10.055.345
Totaal latente belastingverplichtingen	10.578.713	10.055.345	523.368	10.055.345

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

Voor de fiscaal gevormde voorziening groot onderhoud is een belastinglatentie gevormd welke is bepaald op een gemiddelde afwikkeltermijn van 23 jaar.

De voorziening is contant gemaakt met een disconteringsvoet van 1,2%. Nominaal bedraagt deze latentie € 11,7 mln.

Niet gewaardeerde belastinglatentie voor het commerciële en fiscale waarderingsverschil:

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 € 1.052 miljoen en de fiscale waarde is € 787 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 265 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% is de nominale passieve latentie € 68 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.

	2021	2020
	€	€
<i>Overige voorziening</i>		
Boekwaarde per 1 januari	42.238	73.013
Nagekomen resultaat vorig boekjaar	-	10.777
Resultaat boekjaar	17.758	-24.409
Uitgaven	-17.143	-17.143
Boekwaarde per 31 december	<u>42.853</u>	<u>42.238</u>

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 2 huurwoningwagens) naar de plaatselijk werkzame corporaties is op 19 juni 2000 de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer opgericht, met de plaatselijke corporaties als deelnemers.

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

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2021 € 269.512 (2020 € 218.086.). In 2021 hebben de deelnemers van Stichting Woonwageng Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 60.000 (2020 € 60.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2021 € 149.996 negatief (2020: € 147.844 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.

10. Langlopende schulden

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	196.158.053	177.158.053
Mutatie	-	-
Bij: nieuwe leningen	24.369.848	46.000.000
Af: aflossingen	-20.680.000	-27.000.000
Boekwaarde per 31 december	<u>199.847.901</u>	<u>196.158.053</u>

a. Marktwaarde

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 2021 bedraagt € 216.159.939 (31 december 2020: € 224.731.943). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen -0,483% en 1,078%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

Marktwaarde geborgde lening	78.822.237	69.920.966
Marktwaarde ongeborgde lening	<u>137.337.702</u>	<u>154.810.977</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>216.159.939</u>	<u>224.731.943</u>

b. Borging door WSW / Gemeente Zoetermeer

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 67.406.982 (ultimo 2020: € 55.000.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 129.478.052 (2020: € 141.158.053) zijn er garanties door de gemeente Zoetermeer verstrekt.

Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het DAEB 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 obligoverplichting ad 3,85% is per 1 juli 2021 komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is er een (mogelijke) jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% van het geborgd volume en een obligolening (lening met variabele hoofdsom welke kan worden getrokken indien nodig). Ultimo 2021 bedraagt de hoogte van deze lening € 1,43 mln. Hierover moet 17bp aan bereidstellingsprovisie per jaar worden betaald.

c. Leningruil Vestia

Stichting De Goede Woning heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 1.906.982 met een volkshuisvestelijke bijdrage van € 2.962.866 met een marktrente van 0,585% waarvan een vaste niet-conform rente van 4,860% wordt berekend met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.869.848. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: € 2.962.866 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

d. Rente- en kasstroomrisico

Leningportefeuille per ultimo 2021 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	11.798.285					11.798.285
1 jaar > - < 5 jaar	13.600.000		8.500.000	24.015.075		46.115.075
5 jaar > - < 10 jaar	23.200.000	20.764.693	5.000.000			48.964.693
10 jaar > - < 20 jaar	46.000.000	19.800.000			22.300.000	88.100.000
> 20 jaar	-				1.906.982	1.906.982
Totaal	94.598.285	40.564.693	13.500.000	24.015.075	24.206.982	196.885.035

Leningportefeuille per ultimo 2021 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd:

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2021	Gemiddelde rentepercentage	Gemiddelde rest. looptijd
Fixed	189.285.035	1,62%	10,2
Roll-over	4.500.000	0,25%	5,9
Variabele hoofdsom	3.100.000	0,24%	4,8
Totaal	196.885.035	1,59%	10,0

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2021 In €	2020 In €
B.N.G.	83%	163.079.768	176.559.768
N.W.B.	17%	33.805.267	19.598.285
Totaal	100%	196.885.035	196.158.053

Rente

De effectieve rente voor 2021 bedraagt 1,6 % (2020: 2,1%) en de gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 10,0 jaar (2020: 10,1 jaar).

e. Mutatie leningen/herfinanciering

In 2021 zijn er 2 nieuwe leningen afgesloten van € 10,5 miljoen en € 1,9 miljoen met een agio van € 3,0 miljoen (Vestiaruil), geborgd door het WSW. Een fixe lening van € 12,48 miljoen met gemeentegarantie is deels geherfinancierd met een variabele hoofdsomlening van € 9,0 miljoen. Een variabele hoofdsomlening van € 3,5 miljoen waarvan € 1,0 miljoen was opgenomen is volledig afgelost.

Specificatie nieuwe leningen, herfinancieringen en renteherziening 2021:

Herfinanciering						
Bank	Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
N.W.B.	9.000.000	1-7-2021	17-07-2028	Variabel	0,20	1 mnd euribor

Nieuwe leningen						
Bank	Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
N.W.B.	10.500.000	3-5-2021	05-03-2030	Fixed	nvt	-0,243%
N.W.B.	1.906.982	21-12-2021	21-12-2061	Fixed	nvt	4,860%

In 2022 wordt een lening van € 11,8 miljoen in mei vervroegd afgelost. In juni wordt van een lening van € 6,4 miljoen de bankopslag (spread) herzien.

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen:		
Boekwaarde per 1 januari	48.972	49.012
Mutaties in boekjaar	-159	-40
Boekwaarde per 31 december	<u>48.813</u>	<u>48.972</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.

11. Kortlopende schulden

Overzicht kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan overheid	47.719	5.172
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.224.582	1.609.573
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.863.097	1.246.746
Overige schulden	1.958.116	2.814.005
Overlopende passiva	8.008.346	2.856.579
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>17.101.860</u>	<u>8.532.075</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€

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

Omzetbelasting	4.703.039	1.078.442
Loonheffing	106.562	107.437
Pensioenen	53.496	60.867
	<u>4.863.097</u>	<u>1.246.746</u>

Overige schulden

Nog te verrekenen servicekosten	-	127.304
Overige schulden (a)	1.731.595	2.466.620
Egalisatiefondsen (b)	226.521	220.081
	<u>1.958.116</u>	<u>2.814.005</u>

a. Specificatie overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Nog te betalen service kosten	205.170	159.725
Nog te betalen algemene kosten	115.452	74.452
Nog te betalen onderhoudskosten	731.959	534.152
Nog te betalen personeelkosten	25.534	42.845
Nog te betalen kosten nieuwbouw/renovatie	653.480	1.655.446
Totaal specificatie overige schulden	<u>1.731.595</u>	<u>2.466.620</u>

b. Specificatie egalisatiefondsen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Glasfonds</i>		
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	100.908	80.213
<i>Stortingen</i>	-60.069	78.885
<i>Kosten</i>	78.789	-58.190
Boekwaarde per 31 december	<u>119.628</u>	<u>100.908</u>

Schoonmaken goten		
Boekwaarde per 1 januari	62.102	47.724
Stortingen	-41.426	18.529
Kosten	32.095	-4.151
Boekwaarde per 31 december	<u>52.771</u>	<u>62.102</u>
<i>Fonds riool</i>		
Boekwaarde per 1 januari	57.071	57.648
Stortingen	-58.942	67.265
Kosten	55.993	-67.842
Boekwaarde per 31 december	<u>54.122</u>	<u>57.071</u>
Totaal specificatie egalisatiefondsen	<u>226.521</u>	<u>220.081</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantietegoed ultimo jaar	279.578	232.603
Project 34 sociale huurwoningen	5.384.662	-
Vooruitontvangen huren	761.148	756.389
Niet vervallen rente	1.582.958	1.867.587
Totaal overlopende passiva	<u>8.008.346</u>	<u>2.856.579</u>

Voor de toelichting op de post project 34 sociale huurwoningen wordt verwezen naar de toelichting van de winst- en verliesrekening onder de post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 1,43 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligogestorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

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.

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.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 38.963. De resterende verplichting ultimo 2021 bedraagt € 40.727. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 33.858 en tussen 1 en 5 jaar € 6.869. De resterende gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 1,03 jaar.

Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning heeft per ultimo 2021 voor een bedrag van € 10.734.316 (2020: € 9.657.764) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 3.597.802 inzake planmatig onderhoud (2020:€ 15.774.673)

Gebeurtenissen na balansdatum

De ontwikkelingen in Oekraïne hebben invloed op de economie en in het bijzonder op de energieprijzen die al erg gestegen waren. De energiebehoefte van ons kantoor valt in het niet bij het energieverbruik van de algemene ruimten in onze complexen en die van onze huurders.

Beide prijsstijgingen moeten worden opgebracht door onze huurders. Enerzijds via de servicecontracten en anderzijds via rechtstreekse overeenkomsten van onze huurders met de energieleveranciers. De energie voor de servicecontracten wordt via een inkooporganisatie gespreid in het jaar ingekocht. Hiermee hebben we de prijsstijging voor 2022 aanzienlijk weten te dempen. Wij hebben geen zicht op de individuele contracten die onze huurders hebben met energieleveranciers. Wel is duidelijk dat de impact enorm kan zijn voor onze huurders. Wij hopen dat de maatregelen die de overheid heeft genomen een voldoende dempend effect hebben zodat onze huurders niet in financiële problemen komen. Net als tijdens de coronapandemie zullen wij in voorkomende gevallen middels maatwerk een oplossing proberen te vinden.

Er wordt een beroep op woningcorporaties gedaan om vluchtelingen te huisvesten. Er zijn beperkte mogelijkheden als gevolg van de enorme vraag naar woningen waar we voor de ontwikkelingen in Oekraïne al niet aan konden voldoen. De mogelijkheden die we hebben beperken zich vooralsnog tot woningen die leeg staan i.v.m. toekomstige sloop of renovatie. Huurders kunnen er voor kiezen een deel van hun woning, al dan niet tegen een vergoeding, beschikbaar te stellen voor opvang.

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

12. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.311.780	42.644.593
Onroerende zaken niet zijnde woningen	111.749	109.763
	<u>43.423.529</u>	<u>42.754.356</u>
Huurderving wegens leegstand	-232.391	-144.123
Huurderving wegens oninbaarheid	-84.294	-39.441
	<u>43.106.844</u>	<u>42.570.792</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	644.984	402.921
Onroerende zaken niet zijnde woningen	223.214	217.170
Winkelcentrum Palenstein	359.385	344.804
	<u>1.227.583</u>	<u>964.895</u>
Huurderving wegens leegstand	-6.744	-51.666
Huurderving wegens oninbaarheid	10.523	11.128
	<u>1.231.362</u>	<u>924.357</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>44.338.206</u>	<u>43.495.149</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,05% (1 juli 2020: 2,8%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,02% (1 juli 2020: 2,95%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,98% (1 juli 2020: 2,71%). De gemiddelde huurverlaging in 2021 per 1 mei bedroeg 0,49%.

13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.895.452	2.985.633
Vergoedingsderving wegens leegstand	-17.245	-98.450
	<u>2.878.207</u>	<u>2.887.183</u>

14. Lasten servicecontracten

Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>2.853.079</u>	<u>3.083.588</u>
---	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2021	2020
	€	€
15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	1.405.341	1.481.552
Toegerekende overige organisatiekosten	1.610.481	1.439.838
Toegerekende afschrijvingen	61.371	125.017
	<u>3.077.193</u>	<u>3.046.407</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop, overige activiteiten en leefbaarheid.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.278.253	5.412.380
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.522.938	5.299.776
Toegerekende personeelskosten	1.109.049	829.309
Toegerekende overige organisatiekosten	654.608	994.361
Toegerekende afschrijvingen	48.432	69.979
	<u>16.613.280</u>	<u>12.605.805</u>

	2021	2020
	€	€
Specificatie onderhoudslasten:		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	14.747.169	10.542.540
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	54.022	152.846
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.801.191</u>	<u>10.695.386</u>

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

Planmatig onderhoud	6.512.867	5.190.326
Klachtenonderhoud	3.658.307	2.805.058
Mutatieonderhoud	4.539.543	2.529.143
Overige Onderhoud	36.452	18.013
Totaal onderhoudslasten	<u>14.747.169</u>	<u>10.542.540</u>

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

Planmatig onderhoud	10.071	109.451
Klachtenonderhoud	43.132	42.737
Mutatieonderhoud	2.090	1.296
Overige Onderhoud	-1.271	-638
Totaal onderhoudslasten	<u>54.022</u>	<u>152.846</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	5.144.988	5.418.268
transporteren	5.144.988	5.418.268

	2021	2020
	€	€
Transport	5.144.988	5.418.268
Onroerendezaakbelasting	2.045.836	2.032.020
Verzekeringen	201.917	173.204
	<u>7.392.741</u>	<u>7.623.492</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkoop winkelcentrum	6.033.483	7.289.785
Omzet verkoop 4 woningen	1.400.982	-
	<u>7.434.465</u>	<u>7.289.785</u>

19. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Lasten winkelcentrum	2.266.336	5.358.550
Lasten 4 woningen	1.340.251	-
	<u>3.606.587</u>	<u>5.358.550</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

DAEB-vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst	1.826.711	465.000
Af: Verkoopkosten	-50.039	-8.553
Af: Toegerekende organisatiekosten	-12.555	-7.008
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-993.840	-282.980
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>770.277</u>	<u>166.459</u>

De verkoopopbrengst betreft 6 verkochte woningen (2020: 2 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 731.909.

Verkoop grond (DAEB)

Verkoopopbrengst grond DAEB	8.396.276	-
Kostprijs grond	-8.396.276	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>-</u>

De kostprijs van het verkochte deel van de grond onder de gesloopte flat Diederik van Teilingen is gelijk gesteld aan de totale opbrengst.

De opbrengst komt ten goede aan ons nieuwbouwproject van 34 sociale huurwoningen op een ander deel van de genoemde grond als onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Dit zorgt ervoor dat dit nieuwbouwproject een negatieve stand kent ultimo 2021, welke is gepresenteerd onder de overlopende passiva. Gedurende de realisatie van deze 34 woningen zal, op het moment dat de bestede kosten de totale opbrengst overstijgen weer gepresenteerd worden onder het vastgoed in ontwikkeling (en bij oplevering worden overgeheveld naar het vastgoed in exploitatie).

	2021	2020
	€	€
<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	1.310.000	460.000
Af: Verkoopkosten	-41.118	-6.840
Af: Toegerekende organisatiekosten	-46	-6.970
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.086.257	-385.202
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>182.579</u>	<u>60.988</u>

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2020: 1 woning). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 34.501.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverminderingen	-	-22.174.323
Terugname waardeverminderingen	27.006.339	841.226
	<u>27.006.339</u>	<u>-21.333.097</u>

	2021	2020
	€	€
Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:		
109 woningen Stadskwartier Palenstein sociale huur (Daeb)	3.635.750	841.226
42 woningen Stadskwartier Palenstein vrije sector (Niet Daeb)	2.307.326	-2.307.326
27 woningen Plataanhout (Daeb)	744.885	-744.885
62 woningen Kleurlaan (Daeb)	1.148.300	-4.050.499
214 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Landenbuurt	18.322.473	-14.237.496
12 woningen Renovatie eengezinswoningen Jan Hoornstraat	834.117	-834.117
Grond Oostergo	13.488	-
	<u>27.006.339</u>	<u>-21.333.097</u>

	2021	2020
	€	€
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.130.550	59.831.543
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	87.300.086	70.867.681
Afname marktwaarde	34.842	11.535.260
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	87.265.244	59.332.421
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.289.416	524.129
Afname marktwaarde	3.424.110	25.007
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.134.694	499.122
Totaal	85.130.550	59.831.543

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Opbrengst overige activiteiten

Vergoeding EPV/PV	630.869	230.282
Opbrengsten VVE	-	111.772
Opbrengst antennemasten	39.090	38.153
Opbrengst urgentieverklaring	51.829	43.091
Vrijval/Dotatie voorziening Stichting Woonwagengzaken Zoetermeer	-	13.632
Overige opbrengsten	43.886	34.062
	765.674	470.992

24. Kosten overige activiteiten

Overige exploitatielasten	330.749	309.421
---------------------------	---------	---------

25. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelslasten	877.107	1.102.578
Toegerekende overige organisatiekosten	614.660	791.380
Volkshuisvestelijke bijdrage inzake Vestia	2.962.866	-
Toegerekende afschrijvingen	38.303	93.038
	4.492.936	1.986.996

De toegerekende overige organisatiekosten zijn in 2021 sterk toegenomen door de volkshuisvestelijke bijdrage inzake Vestia.

	2021	2020
	€	€
26. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	151.652	183.796
Toegerekende personeelslasten	454.809	542.298
Toegerekende overige organisatiekosten	17.549	65.337
Toegerekende afschrijvingen	19.861	43.470
	<u>643.871</u>	<u>834.901</u>
Financiële baten en lasten		
27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-5.369
Overige rentebaten	292.010	26.058
	<u>292.010</u>	<u>20.689</u>
28. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-3.152.993	-3.970.835
Rentelasten rekening-courant	-32.068	-25.643
Overige rentelasten	-41.631	-8.382
Doorbelasting rentelasten financiering aan projectontwikkeling	189.906	-
	<u>-3.036.786</u>	<u>-4.004.860</u>

In 2021 is rente doorbelast aan projecten in ontwikkeling met een percentage van 0,55 over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen van dit boekjaar.

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
2017	-	7.285.549
2018	-	2.534.827
2019	-	544.434
2020	-	-1.026.855
2021	-1.250.796	-
	<u>-1.250.796</u>	<u>9.337.955</u>
Latente belasting 2016-2021	-141.159	-10.055.345
	<u>-1.391.955</u>	<u>-717.390</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1% (2020: 1%).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	126.751.085	54.035.670
Af:		
Winstneming OHW winkelcentrum	-	-1.931.235
Waardemutaties marktwaarde	-112.136.889	-38.498.446
Fiscale afschrijving BOG/MOG/Woningen	-74.250	-76.417
Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	-384.502	-20.118
Toevoeging aan HIR	-7.045.052	-221.307
Mutatie voorziening groot onderhoud	-803.903	-4.572.081
Aandeel onderhoud in investering bestaand bezit	-3.134.492	-6.941.752
Investeringsaftrek	-15.705	-16.307
Bij:		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	1.481.433	-
Toerekening kosten en rente aan projecten	-	573.748
Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	17.758	10.777
Gemengde kostenaftek	13.472	12.020
ATAD renteafrekbeperking	432.231	1.845.280
Belastbaar resultaat	<u>5.101.186</u>	<u>4.199.832</u>
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	<u><u>5.101.186</u></u>	<u><u>4.199.832</u></u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-Daeb

WNT-verantwoording 2021 Stichting De Goede Woning

10 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(30)	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.026.040.860	897.507.644
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.151.666	12.400.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.238.093	16.958.946
	<u>1.052.430.619</u>	<u>926.867.202</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.424.482	3.588.894
Financiële vaste activa	(31)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.197.620
Vorderingen op groepsmaatschappijen	47.000	447.000
Latente belastingvordering(en)	382.210	-
	<u>429.210</u>	<u>1.644.620</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>1.056.284.311</u>	<u>932.100.716</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	879.102
Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	-	7.227.150
Vorderingen	(32)	
Huurdebiteuren	618.926	706.235
Overheid	513.300	72.350
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.808.863	11.697.568
Overige vorderingen	183.067	242.691
Overlopende activa	1.283.343	365.534
	<u>7.407.499</u>	<u>13.084.378</u>
Liquide middelen	(33)	
	26.811.962	6.264.274
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.090.503.772</u></u>	<u><u>959.555.620</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(34)	
Herwaarderingsreserve	558.332.314	501.325.395
Overige reserves	179.158.374	182.847.013
Resultaat boekjaar	125.359.130	53.318.280
	<u>862.849.818</u>	<u>737.490.688</u>
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	7.202.282
Latente belastingverplichtingen	10.578.713	10.055.345
Overige voorzieningen	77.270	42.238
	<u>10.655.983</u>	<u>17.299.865</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	199.847.901	196.158.053
Overige schulden	48.813	48.972
	<u>199.896.714</u>	<u>196.207.025</u>
Kortlopende schulden	(35)	
Schulden aan overheid	47.719	5.172
Schulden aan leveranciers	2.224.388	1.608.757
Schulden aan groepsmaatschappijen	30.678	57.093
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.863.097	1.246.746
Overige schulden	1.958.116	2.813.295
Overlopende passiva	7.977.259	2.826.979
	<u>17.101.257</u>	<u>8.558.042</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.090.503.772</u></u>	<u><u>959.555.620</u></u>

11 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(36)	43.978.821	43.166.949
Opbrengsten servicecontracten	(37)	2.871.439	2.880.823
Lasten servicecontracten	(38)	-2.851.868	-3.076.154
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(39)	-3.075.384	-3.046.391
Lasten onderhoudsactiviteiten	(40)	-16.607.123	-12.598.830
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(41)	-7.373.165	-7.604.616
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.942.720	19.721.781
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7.434.465	7.289.785
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.606.587	-5.358.550
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.827.878	1.931.235
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.045.554	909.607
Toegerekende organisatiekosten		-12.601	-10.478
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.080.097	-668.182
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		952.856	230.947
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.006.339	-21.333.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(42)	86.630.550	59.666.543
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		113.636.889	38.333.446
Opbrengst overige activiteiten	(43)	778.424	483.743
Kosten overige activiteiten		-330.749	-309.421
Nettoresultaat overige activiteiten		447.675	174.322
Overige organisatiekosten		-4.492.936	-1.986.996
Kosten omtrent leefbaarheid		-643.871	-834.901
Bedrijfsresultaat		130.671.211	57.569.834
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		292.010	20.689
Rentelasten en soortgelijke kosten	(44)	-3.036.756	-4.004.833
Financiële baten en lasten		-2.744.746	-3.984.144
Resultaat voor belastingen		127.926.465	53.585.690
Belastingen	(45)	-1.335.299	-663.144

Resultaat deelnemingen	(46)	-1.232.036	395.735
Nettoresultaat na belastingen		<u>125.359.130</u>	<u>53.318.281</u>

12 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 jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets 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.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

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 toegerekend zijn naar de DAEB-tak en Niet DAEB-tak, met name op basis toerekening van de directe kosten/opbrengsten en indirecte kosten/opbrengsten op basis van evenredig verdeling van de vhe's of op basis van DAEB- of Niet DAEB activiteit:

Jaarrekening post	Wijze verdeling
Balans	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Daeb activiteit
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Financiële vaste activa</u>	
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van	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>	Op basis van de kasstromen DAEB / Niet DAEB-tak

Jaarrekening post	Wijze verdeling
<u>Eigen vermogen</u> Herwaarderingsreserve Overige reserves Resultaat na belastingen boekjaar	Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- Eigen vermogen verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak Resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak
<u>Voorzieningen</u> Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen Voorziening latente belastingverplichtingen Overige voorzieningen	Daeb-tak activiteit Daeb-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Langlopende schulden</u> Schulden aan banken Overige schulden	Daeb-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Kortlopende schulden</u> R/C verhouding Niet-Daeb tak Schulden aan overheid Schulden aan leveranciers Belastingen en premies sociale verzekeringen Overige schulden Overlopende passiva	Lening Niet DAEB-tak Daeb-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Winst en verliesrekening Huuropbrengsten Opbrengsten servicecontracten Lasten servicecontracten Lasten verhuur- en beheeractiviteiten Lasten onderhoudsactiviteiten Overige directe operationele lasten exploitatie bezit Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop Waardeveranderingen vastgoedportefeuille Overige activiteiten Overige organisatiekosten Kosten omtrent leefbaarheid Financiële baten en lasten Belastingen Resultaat deelnemingen	Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Opbrengst gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak 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 gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Kosten gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Resultaat gerelateerd aan vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Gerelateerd aan waardering marktwaarde van vhe's in DAEB- en NIET DAEB-tak Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit 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 DAEB-tak activiteit Rente leningen DAEB-tak activiteit en overige renteresultaat verdeeld op basis van verdeling vhe's DAEB en Niet DAEB-tak Op basis van resultaat verwerking DAEB - en Niet DAEB-tak Niet DAEB-tak activiteit

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

30. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
1 januari 2021	357.320.242	355.772.586	9.248.053	9.670.462
Herwaardering	555.095.706	498.261.791	3.236.608	3.063.602
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-14.908.304	-18.003.464	-84.049	-282.372
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>897.507.644</u>	<u>836.030.913</u>	<u>12.400.612</u>	<u>12.451.692</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - initiële verkrijgingen	22.957.556	982.931	-	-
Investeringen - oplevering nieuwbouw	19.878.124	2.750.015	11.372.005	-
Desinvesteringen	-70.469	-1.041.556	-	-
Overboekingen grond naar vastgoed in ontwikkeling	-503.400	-1.050.125	-	-
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-261.931	-93.609	-1.094.688	-422.409
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-731.909	-189.371	8.431	37.206
Aanpassing marktwaarde	87.265.245	60.118.446	-2.134.694	334.123
Totaal mutaties 2021	<u>128.533.216</u>	<u>61.476.731</u>	<u>8.151.054</u>	<u>-51.080</u>
<i>31 december 2021</i>				
Aanschaffingswaarde	399.823.523	357.320.242	19.525.370	9.248.053
Herwaarderingen	638.525.458	555.095.706	4.450.406	3.236.608
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.308.121	-14.908.304	-1.824.110	-84.049
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.026.040.860</u>	<u>897.507.644</u>	<u>22.151.666</u>	<u>12.400.612</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 642.975.864. Deze heeft voor € 638.525.458 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 4.450.406 op het niet-DAEB-vastgoed.

31. Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Deelneming De Goede Woning Holding BV		
Boekwaarde per 1 januari	1.197.619	801.883
Resultaat boekjaar	-1.232.036	395.736
Naar voorziening	34.417	
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>1.197.619</u>

Als onderdeel van de herstructurering Palenstein is het nieuwe Winkelcentrum in de wijk medio december 2021 opgeleverd. Het oude winkelcentrum in de deelneming De Goede Woning Projecten BV is met € 1,6 mln. afgewaardeerd naar nihil. De nog onderling uitstaande leningen zijn dienovereenkomstig afgewaardeerd. De gronden worden in 2022, na sloop van het oude winkelcentrum, "om niet" overdragen (op basis van de SOK herstructurering Palenstein) aan woningcorporatie Vidomes die hier woningen gaat realiseren. Na sloop en overdracht van de gronden resteren er geen activiteiten meer in de deelnemingen. Wij hebben dan ook het voornemen om deze deelnemingen op te heffen.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
<i>De Goede Woning Holding BV</i>		
Boekwaarde per 1 januari	447.000	717.000
Aflossing	-300.000	-270.000
Afwaardering	-100.000	-
Stand per 31 december	<u>47.000</u>	<u>447.000</u>

VLOTTENDE ACTIVA

32. Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren zittende huurders	344.539	383.323
Huurdebiteuren vertrokken huurders	617.387	721.912
Subtotaal achterstand huurders	961.926	1.105.235
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-343.000	-399.000
Boekwaarde per 31 december	<u>618.926</u>	<u>706.235</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	2.429.863	11.322.568
Vermindering verhuurderheffing	2.379.000	375.000
	<u>4.808.863</u>	<u>11.697.568</u>
33. Liquide middelen		
Rabobank spaarrekeningen	173.275	4.079.627
Rabobank rekening courant	165.864	995.539
BNG rekening courant	26.462.405	1.173.832
Kruisposten	10.418	15.276
	<u>26.811.962</u>	<u>6.264.274</u>

PASSIVA

34. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€	€
8.1 Herwaarderingsreserve			
	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:			
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>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€	€
	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	555.095.706	3.236.608	558.332.314
Realisatie uit hoofde van verkoop	-731.909	8.431	-723.478
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	84.699.903	1.205.366	85.905.269
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-538.242		-538.242
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>638.525.458</u>	<u>4.450.405</u>	<u>642.975.863</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 tendert naar nihil), leidt de invloed van de belastingen bij de bepaling van de herwaarderingsreserve tevens niet tot het vormen van een latentie.

Overige reserves

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	179.158.374	182.847.013
Voorstel winstverdeling (vorig) boekjaar	40.715.581	-3.688.639
Stand per 31 december	<u>219.873.955</u>	<u>179.158.374</u>

Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2021 toe te voegen aan de reserves.

Het positief resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 125.359.130, dat geheel ten gunste van de reserves wordt gebracht, betreft € 40.715.581 gerealiseerd positief resultaat en € 84.643.549 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 84.643.549 niet-gerealiseerde waardeveranderingen positief resultaat van € 83.429.752 DAEB vastgoed in exploitatie en positief resultaat van € 1.213.797 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.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
De Goede Woning Holding BV	<u>34.417</u>	<u>-</u>

35. Kortlopende schulden

Overzicht kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan overheid	47.719	5.172
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.224.388	1.608.757
Schulden aan groepsmaatschappijen	30.678	57.093
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.863.097	1.246.746
Overige schulden	1.958.116	2.813.295
Overlopende passiva	7.977.259	2.826.979
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>17.101.257</u>	<u>8.558.042</u>

Schulden aan groepsmaatschappijen

De Goede Woning Holding BV	1.198	1.198
De Goede Woning Projecten BV	29.480	55.895
	<u>30.678</u>	<u>57.093</u>

Over de schulden wordt 0% rente berekend.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegoed ultimo jaar	279.578	232.603
Project 34 sociale huurwoningen	5.384.662	-
Vooruitontvangen huren	730.061	726.788
Niet vervallen rente	1.582.958	1.867.588
Totaal overlopende passiva	<u>7.977.259</u>	<u>2.826.979</u>

Voor de toelichting op de post project 34 sociale huurwoningen wordt verwezen naar de toelichting van de winst- en verliesrekening onder de post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

14 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

36. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.311.780	42.644.593
Onroerende zaken niet zijnde woningen	111.749	109.763
	<u>43.423.529</u>	<u>42.754.356</u>
Huurderving wegens leegstand	-232.391	-144.123
Huurderving wegens oninbaarheid	-84.294	-39.441
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>43.106.844</u>	<u>42.570.792</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	644.984	402.921
Onroerende zaken niet zijnde woningen	223.214	217.170
	<u>868.198</u>	<u>620.091</u>
Huurderving wegens leegstand	-6.744	-35.062
Huurderving wegens oninbaarheid	10.523	11.128
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>871.977</u>	<u>596.157</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>43.978.821</u>	<u>43.166.949</u>

37. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.888.684	2.979.273
Vergoedingsderving wegens leegstand	-17.245	-98.450
	<u>2.871.439</u>	<u>2.880.823</u>

38. Lasten servicecontracten

Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>2.851.868</u>	<u>3.076.154</u>
---	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

39. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	1.405.341	1.481.552
Toegerekende overige organisatiekosten	1.608.672	1.439.822
Toegerekende afschrijvingen	61.371	125.017
	<u>3.075.384</u>	<u>3.046.391</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	€	€
40. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.275.706	5.408.843
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.519.328	5.296.338
Toegerekende personeelskosten	1.109.049	829.309
Toegerekende overige organisatiekosten	654.608	994.361
Toegerekende afschrijvingen	48.432	69.979
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	16.607.123	12.598.830
	2021	2020
	€	€
Specificatie onderhoudslasten:		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	14.747.169	10.559.310
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	47.865	145.871
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	14.795.034	10.705.181
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	6.512.867	5.190.326
Klachtenonderhoud	3.658.307	2.805.058
Mutatieonderhoud	4.539.543	2.529.143
Overige Onderhoud	36.452	34.783
Totaal onderhoudslasten	14.747.169	10.559.310
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
Planmatig onderhoud	6.461	106.012
Klachtenonderhoud	39.317	37.063
Mutatieonderhoud	2.090	1.296
Overige Onderhoud	-3	1.500
Totaal onderhoudslasten	47.865	145.871
41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	5.144.988	5.418.268
Onroerendezaakbelasting	2.031.079	2.017.516
Verzekeringen	197.098	168.832
	7.373.165	7.604.616

42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedporteuille

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	87.300.086	70.867.681
Afname marktwaarde	34.842	11.535.260
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>87.265.244</u>	<u>59.332.421</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.289.416	359.129
Afname marktwaarde	1.924.110	25.007
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-634.694</u>	<u>334.122</u>
Totaal	<u>86.630.550</u>	<u>59.666.543</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
43. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding EPV/PV	630.869	230.282
Opbrengsten VVE	-	111.773
Opbrengst antennemasten	39.090	38.153
Opbrengst urgentieverklaring	51.829	43.091
Vrijval/Dotatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	-	13.632
Overige opbrengsten	56.636	46.812
	<u>778.424</u>	<u>483.743</u>

Financiële baten en lasten

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten schulden aan overheid en banken	-3.152.993	-3.970.835
Rentelasten rekening-courant	-32.038	-25.616
Overige rentelasten	-41.631	-8.382
Doorbelasting rentelasten financiering aan projectontwikkeling	189.906	-
	<u>-3.036.756</u>	<u>-4.004.833</u>

45. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
2017	-	7.285.549
2018	-	2.534.827
2019	-	544.434
2020	-	-972.609
2021	-1.194.140	-
Acute belasting	-1.194.140	9.392.201
Latente belasting 2016-2021	-141.159	-10.055.345
	<u>-1.335.299</u>	<u>-663.144</u>

46. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat De Goede Woning Holding BV	<u>-1.232.036</u>	<u>395.735</u>
--	-------------------	----------------

15 OVERIGE INFORMATIE

Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

	2021	2020
	€	€
De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd:		
<u>Afschrijvingen</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	219.845	382.567
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-61.371	-125.017
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-48.432	-69.979
Toegerekend aan lasten servicecontracten	-26.667	-39.371
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-20.679	-
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-19.861	-43.470
Toegerekend aan overige activiteiten	-4.126	-11.242
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-406	-449
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>38.303</u>	<u>93.039</u>
<u>Lonen en salarissen</u>	3.573.471	3.239.511
<u>Sociale lasten</u>	625.496	567.546
<u>Pensioenlasten</u>	447.799	523.087
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.646.766</u>	<u>4.330.144</u>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.405.341	-1.481.552
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-1.109.049	-829.309
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-473.534	-
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-454.809	-542.298
Toegerekend aan lasten servicecontracten	-223.126	-228.841
Toegerekend aan overige activiteiten	-94.507	-140.240
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-9.293	-5.326
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>877.107</u>	<u>1.102.578</u>
<u>Overige personeelslasten</u>		
werk door derden	1.068.696	1.373.719
overige personeelskosten	406.110	311.824
reis-, verblijf- en representatiekosten	91.453	112.159
	<u>1.566.259</u>	<u>1.797.702</u>
<u>Overige organisatiekosten</u>	2021	2020
	€	€
<i>Beheerkosten:</i>		
Overige personeelslasten	1.566.259	1.797.702
Algemene beheers- en administratiekosten	672.465	626.187
Automatiseringskosten	466.715	394.701
Huisvestigingskosten	302.230	293.140
Bestuurs- en toezichtskosten	110.433	96.829
Overige beheerskosten	-130.880	6.799
Subtotaal beheerskosten	<u>2.987.222</u>	<u>3.215.358</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	2.045.836	2.032.020
Verzekeringen	201.917	173.205
Contributies	90.615	96.691
Saneringsheffing	-	-
Overige heffingen	53.414	35.370
Subtotaal heffingen	<u>2.391.782</u>	<u>2.337.286</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	130.567	49.285
Diverse bedrijfslasten	67.371	96.314
Incassokosten	44.811	31.739
Overige bedrijfslasten doorbelast	-67.036	-57.215
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>175.713</u>	<u>120.123</u>
Dekking doorbelaste organisatiekosten	-220.607	-155.508
Totaal overige organisatiekosten	<u>5.334.110</u>	<u>5.517.259</u>
	2021	2020
	€	€
Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-2.247.753	-2.205.225
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.610.481	-1.439.838
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-654.608	-994.361
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-191.829	-
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-17.549	-65.337
Toegerekend aan lasten servicecontracten	-17.455	-33.545
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-2.856	-8.203
Toegerekend aan overige activiteiten	23.081	20.630
Toerekende overige organisatiekosten	<u>614.660</u>	<u>791.380</u>

Werknemers

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

	2021	2020
Afdeling wonen (verhuur, en verkoop)	13	12
Afdeling wonen (beheer)	24	24
Afdeling vastgoed (nieuwbouw)	4	4
Afdeling vastgoed (beheer)	10	5
Afdeling bestuur, HRM, strategie en communicatie, overig	6	5
Afdeling financiën / ICT	10	9
Totaal	<u>67</u>	<u>59</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening en dVI door Deloitte	<u>140.814</u>	<u>127.652</u>

De accountantskosten zijn toegerekend naar het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.026.040.860	897.507.644
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.720.384	13.042.971
	<u>1.029.761.244</u>	<u>910.550.615</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.222.099	3.386.429
Financiële vaste activa	(3)	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	36.070.627	30.989.480
Latente belastingvordering(en)	382.210	-
	<u>36.452.837</u>	<u>30.989.480</u>
	<u>1.069.436.180</u>	<u>944.926.524</u>
Vlottende activa		
Vorderingen	(4)	
Huurdebiteuren	589.828	689.549
Overheid	375.300	72.349
Vennootschapsbelasting	2.813.239	11.462.527
Vermindering verhuurderheffing	2.379.000	375.000
Overige vorderingen	157.256	242.692
Overlopende activa	1.274.885	365.543
	<u>7.589.508</u>	<u>13.207.660</u>
Liquide middelen	(5)	
	26.811.962	6.264.274
	<u><u>1.103.837.650</u></u>	<u><u>964.398.458</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	555.095.706	501.325.395
Overige reserves	182.394.982	182.847.013
Resultaat boekjaar	125.359.130	53.318.280
	<u>862.849.818</u>	<u>737.490.688</u>
Voorzieningen	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	7.202.282
Latente belastingverplichtingen	10.578.713	10.055.345
	<u>10.578.713</u>	<u>17.257.627</u>
Langlopende schulden	(8)	
Schulden aan banken	199.847.901	196.158.053
Overige schulden	48.639	48.798
	<u>199.896.540</u>	<u>196.206.851</u>
Kortlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	47.719	5.172
Schulden aan leveranciers	1.993.955	1.378.359
Schulden aan groepsmaatschappijen	16.847.459	5.728.676
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	2.171.325	1.160.992
Overige schulden	1.481.103	2.345.655
Overlopende passiva	7.971.018	2.824.438
	<u>30.512.579</u>	<u>13.443.292</u>
	<u><u>1.103.837.650</u></u>	<u><u>964.398.458</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	43.106.843	42.570.792
Opbrengsten servicecontracten	(11)	2.835.957	2.858.331
Lasten servicecontracten	(12)	-2.857.790	-3.051.838
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-3.057.156	-2.935.929
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-16.550.776	-12.385.799
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-7.349.894	-7.580.448
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.127.184	19.475.109
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	1.776.673	456.447
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-12.555	-7.008
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-993.840	-282.980
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		770.278	166.459
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	24.660.202	-19.025.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	87.265.244	59.332.421
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		111.925.446	40.306.650
Opbrengst overige activiteiten	(22)	755.153	449.509
Kosten overige activiteiten	(23)	-302.490	-297.114
Nettoresultaat overige activiteiten		452.663	152.395
Overige organisatiekosten	(24)	-4.485.639	-1.908.056
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-642.776	-834.901
Bedrijfsresultaat		124.147.156	57.357.656
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	289.207	20.458
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-3.036.475	-4.004.585
Financiële baten en lasten		-2.747.268	-3.984.127
Resultaat voor belastingen		121.399.888	53.373.529
Belastingen	(28)	-1.121.905	-596.158
Resultaat deelnemingen	(29)	5.081.147	540.909
Nettoresultaat na belastingen		125.359.130	53.318.280

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele activiteiten</i>				
Huurontvangsten	-		-	
- Zelfstandige huurwoningen	42.081.755		41.388.219	
- Intramuraal	1.046.265		1.168.509	
- Maatschappelijk onroerend goed	99.845		98.714	
- Parkeren	-		86	
Vergoedingen	2.821.605		2.620.635	
Overige bedrijfsontvangsten	795.292		571.254	
Ontvangen interest	266.856		7.059	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		47.111.618		45.854.476
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.619.187		-4.420.119	
Onderhoudsuitgaven	-14.662.999		-10.207.310	
Overige bedrijfsuitgaven	-8.368.324		-8.784.109	
Betaalde interest	-3.497.486		-4.217.749	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-53.255		-35.134	
Verhuurdersheffing	-5.144.988		-5.418.268	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-139.294		-167.154	
Vennootschapsbelasting	7.661.934		-1.051.920	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-28.823.599		-34.301.763
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		18.288.019		11.552.713
transporteren		18.288.019		11.552.713

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		18.288.019		11.552.713
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.797.345		454.099	
Verkoopontvangsten grond	9.438.040		3.726.694	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		11.235.385		4.180.793
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-14.250.719		-17.514.900	
Verbeteruitgaven	-7.875.260		-16.188.614	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-22.125.979		-33.703.514
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-10.890.594		-29.522.721
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-10.890.594		-29.522.721
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	12.406.982		19.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	9.000.000		27.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	12.423.281		-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		33.830.263		46.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing ongeborgde leningen	-20.680.000		-27.000.000	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-		-8.131.533	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-20.680.000		-35.131.533
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.150.263		10.868.467
Toename (afname) van geldmiddelen		20.547.688		-7.101.541
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.264.274		13.365.815	
Liquide middelen per 31 december	26.811.962		6.264.274	
		20.547.688		-7.101.541

GESCHEIDEN VERANTWOORDING NIET-DAEB

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.151.666	12.400.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	517.709	3.915.975
	<u>22.669.375</u>	<u>16.316.587</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	202.383	202.465
Financiële vaste activa	(3)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.197.620
Vorderingen op groepsmaatschappijen	47.000	447.000
	<u>47.000</u>	<u>1.644.620</u>
	<u>22.918.758</u>	<u>18.163.672</u>
Vlottende activa		
Vorraden	(4)	879.102
Onderhanden projecten	(5)	7.227.150
Vorderingen	(6)	
Huurdebiteuren	29.098	16.686
Overheid	138.000	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.847.492	5.728.676
Overige vorderingen	25.811	-
Overlopende activa	8.458	-
	<u>17.048.859</u>	<u>5.745.362</u>
	<u>39.967.617</u>	<u>32.015.286</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		3.236.608	3.063.602
Overige reserves		27.752.872	27.384.969
Resultaat boekjaar		5.081.147	540.909
		<u>36.070.627</u>	<u>30.989.480</u>
Voorzieningen	(8)		
Overige voorzieningen		77.270	42.238
Langlopende schulden	(9)		
Overige schulden		174	174
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan leveranciers		230.433	230.399
Schulden aan groepsmaatschappijen		30.711	57.093
Vennootschapsbelasting		383.376	139.959
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		2.691.772	85.754
Overige schulden		477.013	467.640
Overlopende passiva		6.241	2.549
		<u>3.819.546</u>	<u>983.394</u>
		<u>39.967.617</u>	<u>32.015.286</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	871.977	596.156
Opbrengsten servicecontracten	(12)	35.482	22.492
Lasten servicecontracten	(13)	5.922	-24.316
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-18.228	-110.461
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-56.347	-213.031
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-23.271	-24.168
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		815.535	246.672
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	7.434.465	7.289.785
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	-3.606.587	-5.358.550
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.827.878	1.931.235
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(22)	1.268.882	453.159
Toegerekende organisatiekosten	(20)	-46	-3.470
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21)	-1.086.257	-385.202
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		182.579	64.487
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	2.346.137	-2.307.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24)	-634.694	334.122
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.711.443	-1.973.204
Opbrengst overige activiteiten	(25)	21.271	34.234
Kosten overige activiteiten	(26)	-26.259	-12.307
Nettoresultaat overige activiteiten		-4.988	21.927
Overige organisatiekosten	(27)	-7.297	-78.940
Kosten omtrent leefbaarheid	(28)	-1.095	-
Bedrijfsresultaat		6.524.055	212.177
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	2.803	231
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-281	-248
Financiële baten en lasten		2.522	-17
Resultaat voor belastingen		6.526.577	212.160
Belastingen	(31)	-213.394	-66.986

Resultaat deelnemingen	(32)	-1.232.036	395.735
Nettoresultaat na belastingen		<u>5.081.147</u>	<u>540.909</u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele activiteiten</i>				
Huurontvangsten	-		-	
- Zelfstandige huurwoningen	625.821		383.485	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	61.980		61.960	
- Parkeren	153.364		147.383	
Vergoedingen	35.428		22.251	
Overige bedrijfsontvangsten	5.085		11.008	
Ontvangen interest	2.576		55	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		884.254		626.142
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-44.609		-41.879	
Onderhoudsuitgaven	-83.124		-100.803	
Overige bedrijfsuitgaven	-57.772		-55.827	
Betaalde interest	-190		-253	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-159		-236	
Vennootschapsbelasting	14.282		-15.513	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-171.572		-214.511
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		712.682		411.631
transporteren		712.682		411.631

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		712.682		411.631
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.292.269		453.909	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17.723.576		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		19.015.845		453.909
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-5.079.019		-4.942.432	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.475.030		-4.985.809	
Investeringen overig	-51.197		-62.342	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-7.605.246		-9.990.583
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		11.410.599		-9.536.674
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	300.000		270.000	
Ontvangsten overig	-		8.131.533	
Uitgaven overig	-12.423.281		-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-12.123.281		8.401.533
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-712.682		-1.135.141
Toename (afname) van geldmiddelen		-		-723.510
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	-		723.510	
Liquide middelen per 31 december	-		-	
		-		-723.510

WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING DE GOEDE WONING

Het voor Stichting De Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 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.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	M.M.A.E. Heemskerk
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.233
Beloningen betaalbaar op termijn	18.268
<i>Subtotaal</i>	<u>174.501</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Bezoldiging	<u><u>174.501</u></u>

Gegevens 2020

Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.811
Beloningen betaalbaar op termijn	23.198
<i>Subtotaal</i>	<u>164.009</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	<u><u>164.009</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	J. van der Meulen	K.J.R. Schiffer	W.P. de Ridder
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	nvt	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.250 26.250	- -	13.550 17.500	10.163 13.125
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	J. van der Meulen	K.J.R. Schiffer	W.P. de Ridder
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/4 - 31/12	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	nvt
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.550 18.900	4.850 6.300	13.000 16.800	- -

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J. Schudde	K. Sant	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/1	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.129	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.458	17.500	17.500
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	J. Schudde	K. Sant	C.R. Sewbalak
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	5/3 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.000	13.000	10.833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	13.862

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directie:

Zoetermeer, 20 mei 2022

M.M.A.E. Heemskerk

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Zoetermeer, 20 mei 2022

H.P.A.M. Bosch

K.J.R. Schiffer

W.P. de Ridder

K. Sant

C.R. Sewbalak