



**DEGOEDEWONING**  
*thuis in betaalbaar wonen*



**Jaarverslag 2017**

*20 juni 2018*

# Inhoudsopgave

<b>DEEL 1: BESTUURSVERSLAG</b>	<b>4</b>	
<b>1</b>	<b>VOORWOORD</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ONZE MISSIE, VISIE EN ONDERNEMINGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>ONZE VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES IN 2017</b>	<b>9</b>
3.1	Betaalbaarheid	9
3.1.1	Woningen betaalbaar houden	9
3.1.2	Verbeteren van de energieprestatie	11
3.1.3	Voorkomen van huurachterstanden	12
3.1.4	Andere middelen	13
3.2	Beschikbaarheid	13
3.2.1	Verhuur	13
3.2.2	Verkoop	16
3.2.3	Nieuwbouwprojecten en ambities	17
3.3	Thuis	19
3.3.1	Schoon, heel en veilig	19
3.3.2	Aanpak overlast	20
3.3.3	Participatie	21
3.3.4	Herstructurering Palenstein	21
3.4	Verduurzaming	21
3.5	Digitalisering	22
3.6	Bedrijfsvoering	22
3.7	Onderhoud	23
<b>4</b>	<b>ONZE BELANGHOUDERS</b>	<b>25</b>
4.1	Bewoners(organisaties)	25
4.2	Gemeente Zoetermeer	25
4.3	Zorg- en welzijnsorganisaties	25
4.4	Belangen- en vrijwilligersorganisaties	26
4.5	Collega corporaties	26
4.6	Aedes, Ministerie van BZK, SVH en Bestuurlijk tafel Haaglanden	26
<b>5</b>	<b>FINANCIËN EN VERBINDINGEN</b>	<b>27</b>
5.1	Financieel beheer	27
5.2	De financiële positie	28
5.3	Bezwaren en vervreemden	32
5.4	Risicomanagement	32
5.5	Verbindingen met andere rechtspersonen	33
<b>6</b>	<b>DE ORGANISATIE</b>	<b>34</b>
6.1	Organisatiestructuur en governancestructuur	34
6.2	Implementatie Woningwet	35
6.3	Privacy wetgeving en Informatiebeveiliging	35
6.4	Integriteit en Klokkeluidersregeling	36
6.5	Het meten en bewaken van onze resultaten	36
6.6	Bestuursverklaring	40
<b>7</b>	<b>KENGETALLEN</b>	<b>41</b>
<b>DEEL 2: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>42</b>	

<b>8</b>	<b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b> .....	<b>43</b>
8.1	Actualisering Ondernemingsplan 2015 – 2018 .....	43
8.2	Uitkomsten visitatie .....	43
8.3	Toekomstige investeringen .....	43
8.4	Ontwikkeling, professionalisering en bedrijfscultuur van de organisatie. ....	43
8.5	Werving en selectie van nieuwe bestuurder .....	44
8.6	Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk).....	44
8.7	Overige gespreksonderwerpen (financieel) .....	45
8.8	Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol).....	46
8.9	Overige gespreksonderwerpen (governance) .....	47
8.10	Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol).....	47
8.11	Over de RvC .....	48
8.12	Over besturen en toezichhouden.....	49
8.13	Vooruitblik.....	51
8.14	Slotwoord .....	51
<b>DEEL 3: JAARREKENING</b> .....		<b>52</b>
9	JAARREKENING 2017 .....	53
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017 .....	54
9.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017 .....	56
9.3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2017.....	57
9.4	Overzicht van het totaalresultaat over 2017 .....	59
9.5	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	60
9.6	Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans .....	70
9.7	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	83
9.8	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	84
9.9	Overige toelichtingen .....	89
9.10	Enkelvoudige balans per 31 december 2017 .....	94
9.11	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017.....	96
9.12	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	97
10	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	106
<b>DEEL 4: OVERIGE GEGEVENS</b> .....		<b>107</b>
<b>11</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b> .....	<b>107</b>
11.1	Controleverklaring .....	108
<b>Bijlage</b>	<b>Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018</b> .....	<b>109</b>
<b>Bijlage</b>	<b>Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 1 januari 2018</b> .....	<b>111</b>

# DEEL 1: BESTUURSVERSLAG

## 1 VOORWOORD

De Goede Woning is volop in ontwikkeling: zowel met haar (duurzaamheids)plannen als met de interne organisatie. In 2017 hebben we ons ondernemingsplan 2015-2018 geactualiseerd en onder meer duurzaamheid als strategisch speerpunt toegevoegd. Door een aantal organisatiewijzigingen is De Goede Woning nog beter voorbereid op de toekomst. In dit jaarverslag verantwoorden wij onze prestaties en resultaten in 2017. Met dit voorwoord geven wij u vast een doorkijkje:

### **Betaalbaarheid**

Betaalbaarheid is een van onze strategische speerpunten. Daar ligt ook onze belangrijkste volkshuisvestelijke opgave. Onze prestaties op dit vlak liggen ruim boven de door de rijksoverheid opgelegde norm van ten minste 95%: in 2017 hebben we 99% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens gehuisvest in een woning met een netto huur onder de betreffende aftoppingsgrens. Ons huurprijsbeleid draagt verder bij aan het in stand houden van de voorraad goedkope en betaalbare woningen. In dit jaarverslag leest u wat wij nog meer gedaan hebben om het wonen in Zoetermeer betaalbaar te houden.

### **Beschikbaarheid**

Er is een flink tekort aan betaalbare huurwoningen in Zoetermeer. De wachtduur voor een betaalbare woning is te lang. Er moeten meer woningen gebouwd gaan worden om aan de grote vraag te kunnen voldoen. Onze ambitie is dan ook om aankomende 10 tot 15 jaar 1.00 tot 1.500 extra huurwoningen te bouwen. In 2017 hebben we een nieuw wooncomplex met 69 appartementen voor jonge starters opgeleverd, we zijn gestart met de bouw van een woonzorgcomplex en we hebben voorbereidingen getroffen voor verschillende nieuwbouwprojecten.

### **Thuis**

We willen graag dat onze huurders zich thuis kunnen voelen in hun huis en buurt. Onze wijkteams spelen hier een belangrijke rol in. Samen met samenwerkingspartners en bewoners werken zij aan prettig wonen en proberen ze huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Aankomende jaren wordt het belang van wijkgericht werken alleen maar groter, dus het is fijn om te merken dat de verschillende medewerkers in de wijkteams steeds beter op elkaar inspeeld raken.

### **Verduurzaming**

Zoals gezegd hebben we in 2017 duurzaamheid als strategisch speerpunt toegevoegd aan ons ondernemingsplan. Ook hebben we 2017 een nieuw energiebeleid vastgesteld, waarin staat dat, in lijn met de sectorbrede afspraken, ons hele bezit in 2035 (voorbereid moet zijn op) aardgasloos en in 2050 CO2 neutraal. In 2017 zijn we gestart met de verbetering van 120 eengezinswoningen in Palenstein naar Nul-op-de-Meter (NOM-woningen). Dit is ons eerste NOM-project. Lerend van de ervaringen die we met dit project opdoen, zetten we de komende jaren op het gebied van verduurzaming nog vele stappen.

### **Financiën**

In 2017 investeerden we voor circa € 9 miljoen in nieuwbouwprojecten. Dit betreft met name de projecten in de herstructurering van Palenstein (104 woningen Stadskwartier), de bouw van ons complex ZOC Wonen (66 zorgwoningen) en ons complex Katwijkerlaantracé (48 zorgeenheden en 6 groepsruimten). In ons bestaand bezit investeerden we circa € 2 miljoen in de renovatie van complex 120 woningen Palenstein naar NOM.

We prognosticeerden investeringen in de nieuwbouw en bestaand bezit van totaal € 15 miljoen. Door met name de latere start van de renovatie van de 120 NOM woningen in Palenstein zijn onze investeringen achtergebleven met circa € 5 miljoen.

In 2017 behaalden we een uitstekend operationeel resultaat (voor vennootschapsbelasting) van € 11 miljoen euro (ten opzichte van de begroting van circa € 6 miljoen euro) al teken ik hierbij meteen aan dat dit voor een belangrijk deel het gevolg is van lagere onderhoudsuitgaven. Dit

vanwege de latere opstart van de renovatie van de ruim 400 woningen in Buytenwegh. Daarnaast is een stelpost zonnepanelen komen te vervallen en is er een positief resultaat op de aanbesteding van onderhoud gerealiseerd.

Gezien de huidige marktontwikkeling van vastgoed is de verwachting dat de marktwaarde van ons bezit zou stijgen, echter op papier is dit echter niet het geval. Dit wordt veroorzaakt door een aantal aanpassingen in het waarderingshandboek waardoor de waardedaling groter is dan de waardestijging die in de markt is gerealiseerd. Dit heeft een effect op onze balanspositie en resultaat maar niet op onze kasstromen.

Uit dit verslag blijkt dat onze financiële ratio's onverminderd sterk blijven en ruimschoots voldoen aan de normen. En dat is maar goed ook, want de forse investeringscapaciteit waarover we beschikken hebben we in de toekomst hard nodig om ons aandeel te leveren in de bouw van de extra sociale huurwoningen die Zoetermeer behoeft en om onze verouderende woningvoorraad te verduurzamen.

### **Wisseling directie**

En dan ten slotte over mijn rol. Met ingang van het nieuwe jaar ben ik, mevrouw M.M.A.E. Heemskerk, benoemd als directeur-bestuurder. De Goede Woning is 2017 bestuurd door de heer C.J.M. Karsten, nadat de heer E.E. Pannebakker wegens persoonlijke omstandigheden en na goed overleg met de RvC, zijn taak als bestuurder eind 2016 heeft neergelegd. De heer Karsten heeft het jaar (2017) afgerond als interim bestuurder.

Dit verslag is onder mijn verantwoordelijkheid tot stand gekomen. De prestaties in 2017 zijn met passie en plezier gerealiseerd door de 60 medewerkers van De Goede Woning, met passie en plezier gerealiseerd voor ruim 6.300 huishoudens. Vanaf begin 2018 doen wij dit vanuit ons nieuwe kantoor vlakbij bij het NS-station in Zoetermeer.

Veel leesplezier!

Mariëtte Heemskerk  
Directeur-bestuurder

*Wilt u meer weten of heeft u vragen over dit jaarverslag? Wij zijn u graag van dienst. Actuele en uitgebreide informatie kunt u vinden op onze website [www.dgw.nl](http://www.dgw.nl). Eventuele vragen kunt u stellen aan Jennifer Bachofner, beleidsadviseur strategie via [jb@dgw.nl](mailto:jb@dgw.nl).*

## 2 ONZE MISSIE, VISIE EN ONDERNEMINGSPLAN

Onze missie, visie en ondernemingsplan vormen de basis voor onze volkshuisvestelijke prestaties. Hier besteden we daarom beknopt aandacht aan voor we in het volgende hoofdstuk stil staan bij onze prestaties in 2017.

### **Missie**

*Wij bieden een goede woning voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien.*

Deze missie onderstreept dat een deel van de bevolking de kostprijs voor een goede woning niet kan betalen, omdat zij onvoldoende inkomen heeft. Wij bieden een betaalbare woning juist voor deze groep.

### **Visie**

*Wij bieden de basis voor een betaalbaar thuis in Zoetermeer.*

Wij zijn een Zoetermeerse corporatie: al sinds onze oprichting in 1931 zijn wij primair werkzaam in Zoetermeer. De druk op de betaalbare woningvoorraad is in Zoetermeer sterk toegenomen. In 2017 is de mediane wachttijd verder opgelopen tot 59 maanden. Niet alleen de woning zelf, maar ook de directe omgeving, is voor mensen belangrijk om zich thuis te voelen. Wij zien voor De Goede Woning daarom ook op dit gebied een rol en kijken verder dan de woning. Echter niet verder dan van ons verwacht mag worden. Hiermee bieden wij de basis voor een betaalbaar thuis.

### **Ondernemingsplan**

In ons Ondernemingsplan 2015-2018, dat we in 2017 geactualiseerd hebben, focussen we ons op betaalbaarheid zonder daarbij de leefbaarheid in onze buurten en wijken uit het oog te verliezen. Het ondernemingsplan kent de volgende thema's: Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Thuis, Verduurzaming, Digitalisering en Optimaliseren Bedrijfsvoering.

#### *Betalbaarheid*

Wij bieden een betaalbare woning voor hen die niet in staat zijn om de marktprijs te betalen. Ongeveer 9% van de huishoudens in Nederland leeft in armoede, ten opzichte van ongeveer 7% in 2016. Bij onze huurders is dat percentage een stuk hoger, ongeveer 28%. Met ons huurbeleid houden wij 85% van onze vrijkomende woningen betaalbaar voor de doelgroep die niet zelf in een woning kan voorzien. Anno 2017 blijkt uit de oplopende wachttijden dat de vraag naar betaalbare woningen is toegenomen. Dat was voor ons reden om nog meer focus op betaalbaarheid te leggen en bijvoorbeeld een gemiddeld zeer gematigde huurverhoging door te voeren. Met ons beleid richten wij ons echt op de mensen die ons het hardst nodig hebben – uit ons percentage maximaal redelijke huur van 71% (2016: 71%) blijkt dit ook.

#### *Beschikbaarheid*

In de regio Haaglanden en in Zoetermeer neemt het aantal betaalbare huurwoningen af door verkoop, sloop en huurverhogingen. Het toevoegen van nieuwe DAEB-woningen is dus belangrijk. Wij willen de wachtduur terugbrengen door de voorraad goedkope en betaalbare woningen uit te breiden, waarbij we ons vooral richten op kleine eengezinswoningen en appartementen. We hebben de gemeente aangeboden om de komende jaren vanuit De Goede Woning 1.000 tot 1.500 extra sociale huurwoningen in Zoetermeer te realiseren. In het regionaal Convenant Gaten Dichten Haaglanden is opgenomen dat in Zoetermeer 1.570 DAEB-woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Zoetermeer. Hoewel alle andere gemeenten en alle woningcorporaties in Haaglanden dit Convenant in december 2017 hebben ondertekend, heeft de gemeente Zoetermeer dit nog niet gedaan. We hopen dat dit in 2018 alsnog plaats vindt zodat we voortvarend verder kunnen met bouwen.

#### *Thuis*

Iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning waar hij of zij zich thuis kan voelen. Thuis is niet alleen in de woning zelf, maar ook in de buurt. Om je thuis te voelen is

betrokkenheid, participatie en veiligheid essentieel. In 2017 droegen wij met onze dienstverlening opnieuw bij aan dit thuisgevoel. Zo vervullen onze complex-/buurtbeheerders een belangrijke rol wat betreft leefbaarheid in de complexen. Doordat zij een werkplek in hun complexen hebben, zijn ze goed benaderbaar en bereikbaar voor bewoners. We merken dat dit werkt. En we werken met verschillende partijen op het gebied van zorg- en welzijn samen, zoals Stichting MOOI en Buurtbemiddeling Zoetermeer.

#### *Verduurzaming*

Wij streven naar (voorbereid zijn op) een aardgasloos bezit in 2035 en CO<sub>2</sub> neutraal in 2050. Naast extra investeringen in nieuwbouw vraagt dat de komende jaren jaarlijks om 10 tot 15 miljoen euro extra investeringen in onze bestaande voorraad. In 2017 hebben we onze energielabels geactualiseerd en ons energiebeleid uitgewerkt en vastgelegd in ons Energiebeleid 2017. De mogelijke oplossingen voor verduurzaming zijn steeds in ontwikkeling. We passen deze onder invloed van detechnologische, maatschappelijke of financiële ontwikkelingen steeds aan.

#### *Digitalisering*

We streven ernaar om onze dienstverlening te digitaliseren met behoud van onze klantvriendelijkheid. Daarom is een belangrijk meetinstrument bij dit thema het behoud van het KWH Huurlabel. In 2017 werkten we aan het realiseren van een klantportaal. In 2018 maakten we, conform planning, de stap naar een nieuw primair systeem.

#### *Bedrijfsvoering*

We hebben veel aandacht voor het optimaliseren van onze bedrijfsvoering. We willen in lijn handelen met alle wet- en regelgeving handelen, we streven een sober en doelmatige bedrijfsvoering na met voldoende aandacht voor risicomanagement en interne beheersing. We stellen dan ook als eis dat we jaarlijks een positief oordeel van de Aw krijgen. We weten nog niet of dat is gelukt: we hebben nog geen toezichtbrief ontvangen. De digitalisering helpt ons bij het optimaliseren van onze bedrijfsvoering. Opleiding en ontwikkeling van medewerkers is een belangrijk onderdeel bij dit thema.

#### **Volkshuisvestelijke prestaties in 2017**

Onze grootste uitdaging is het leggen van de basis voor een betaalbaar thuis voor onze huurders. Een thuis in buurten met goede voorzieningen, waarin bewoners goed wonen, elkaar kennen en zelf bijdragen aan hun thuisgevoel in hun huis, hun complex en in hun straat. Kortom; ons dagelijks werk.

#### **Toenemende regeldruk**

In onze vorige jaarverslag schreven we meer uitgebreid over de toegenomen regeldruk voortkomende uit de invoering van de Woningwet. We onderschrijven conclusies uit externe onderzoeken hierover. De meest structurele regeldruk komt voort uit de invoering van de marktwaardering. Daarnaast leiden passend toewijzen, prestatieafspraken en het aanleveren van gegevens voor dPi en dVi tot een aanzienlijk hogere structurele regeldruk.

## 3 ONZE VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES IN 2017

### 3.1 Betaalbaarheid

Onze primaire taak is het verhuren van betaalbare woningen. Hoe zorgen wij dat onze woningen betaalbaar zijn? Wij hebben langs drie wegen invloed op de betaalbaarheid van het wonen. Enerzijds hebben we direct invloed op de huurprijs die we vragen. We hebben indirect invloed op de energierekening van onze huurders. Daarom is ook de verduurzaming van ons bezit één van onze speerpunten: verduurzaming van het bezit leidt in beginsel namelijk tot lagere energierekening. En we hebben indirect invloed op het gedrag van onze huurders op het gebied van financiën. In dit hoofdstuk leest u wat we doen om de woning betaalbaar te houden, wat we doen op het gebied van verduurzaming en hoe we onze huurders helpen om financiële problemen te voorkomen.

#### 3.1.1 Woningen betaalbaar houden

We nemen verschillende maatregelen om onze woningen betaalbaar te houden. Doel is in ieder geval 85% van ons bezit na mutatie verhuren in het goedkope of betaalbare segment (verderop in dit hoofdstuk leest u welke segmenten er nog meer zijn). Zo waarborgen wij dat er voldoende aanbod is voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag. Hoe bereiken we dat?

##### *Gematigd huurprijsbeleid*

We verhuren niet alleen een groot deel van onze woningen in het betaalbare segment, maar onze huren zijn ten opzichte van de maximaal redelijke huur ook relatief laag. Onze zittende huurders betalen ultimo 2017 gemiddeld 71% van maximaal redelijk (2016: 71%). Na mutatie vragen wij ultimo 2017 gemiddeld 78% van maximaal redelijk.

##### *Gematigde huurverhoging in 2017*

Met oog op de betaalbaarheid voor de lage inkomens hebben we ook in 2017 in het gereguleerde segment waar we beschikken over de inkomensgegevens, onze huurverhoging gematigd.

- Huishoudens met een inkomen tot € 40.349 hebben gemiddeld een huurverhoging van 0,3% gekregen. De individuele huurverhogingen varieerden van 0% tot 2,8% afhankelijk van het verschil tussen de contracthuur en de huur na mutatie.
- Huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 die niet behoren tot één van de uitzonderingsgroepen hebben een huurverhoging van 4,3% gekregen.

Wij kiezen er bewust voor om bij huishoudens met een inkomen boven de Europa-norm de maximaal toegestane huurverhoging op te leggen. Dit doen wij omdat we van mening zijn dat deze huishoudens een marktconforme huur kunnen betalen. De extra huurinkomsten die we hiermee genereren gebruiken we om te investeren in onze kernvoorraad.

##### *Aanpassing huurverhoging na inkomensdaling*

Aan huurders die op enig moment een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, bieden we conform de wetgeving na een inkomensdaling de mogelijkheid om de hoogte van de huur aan te laten passen. Bovenop de wettelijk eis hebben we aanvullend beleid:

- Wanneer wij zelf vaststellen dat het inkomen gedaald is, verlagen wij de huur en geven wij de eerder opgelegde inkomensafhankelijke huurverhoging (deels) terug. Dit hebben we in 2017 bij 43 huurders gedaan.
- Als een huurder gegrond bezwaar maakt tegen een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging, passen we niet alleen het huidige voorstel tot huurverhoging aan, maar kijken we ook of de huurder in aanmerking komt voor een restitutie van het reeds betaalde inkomensafhankelijke deel van de huur op basis van eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen. Of een huurder hiervoor in aanmerking komt is afhankelijk van de oorzaak en het moment van inkomensdaling. In 2017 hebben 15 huurders gegrond bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huurverhoging.

- De verplichting om in te stemmen met een verzoek tot huurverlaging tot de liberalisatiegrens geldt wettelijk alleen voor huurders die op enig moment een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen. Wij vinden dit onrechtvaardig en bieden deze mogelijkheid ook voor huurders met een gereguleerde huurovereenkomst die geen inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen. In 2017 hebben we bij 5 huurders na een verzoek tot huurverlaging de huur verlaagd.

### Een overzicht van onze huursegmenten

Bij de huurprijs is er een onderscheid in de huurprijs van zittende huurders en die van nieuwe huurders. Daarnaast is er een onderscheid tussen de verschillende huursegmenten die wij onderscheiden. Wij verdelen onze woningen in de volgende huursegmenten:

- Goedkoop: subsidiabele huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens.
- Betaalbaar: subsidiabele huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot en met een netto huurprijs ten hoogste van de hoge aftoppingsgrens.
- Duur: netto huurprijs vanaf de hoge aftoppingsgrens tot en met de liberalisatiegrens.
- Boven LG – gereguleerd: netto huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens, wel een DAEB-woning (zie ook toelichting onder de tabel).
- Vrije sector: netto huurprijs vanaf de liberalisatiegrens.

Overzicht van ons woningbezit in Zoetermeer<sup>1</sup> naar huursegment per 31-12-2017

Huurprijs per maand	Aantal woningen	% van totaal bezit	Aantal woningen na mutatie	% totaal bezit
Goedkoop	817	13%	886	14%
Betaalbaar	3.967	63%	4.420	71%
Duur	803	13%	862	14%
Boven LG - gereguleerd	612	10%	n.v.t	n.v.t.
Vrije sector	55	1%	86	1%
Totaal De Goede Woning	6.254	100%	6.254*	100%

\*excl. de woningen die in Lansingerland staan onder beheer van 3B Wonen

Zoals uit de tabel blijkt, verhuren we ongeveer 14% van onze woningen in het dure segment. Met deze woningen bedienen wij voornamelijk grote huishoudens met een laag middeninkomen. Een zeer beperkt aantal woningen verhuren wij na mutatie in de vrije sector. Zodra een woning in dit segment vrij komt wordt de woning in principe verkocht omdat wij het niet als onze taak zien om vrije sector woningen te verhuren. In een enkel geval zien wij reden om de woning toch te verhuren. We hebben wel een aanzienlijk aantal zittende huurders met een contractuur boven de liberalisatiegrens. De reden hiervoor is enerzijds dat de liberalisatiegrens sinds 2015 bevroren is en anderzijds de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij toppen bij de jaarlijkse huurverhoging de contractuur niet af op de liberalisatiegrens. Hierdoor kan de contractuur boven de liberalisatiegrens komen te liggen terwijl het wel een gereguleerd contract betreft en huurders recht houden op huurtoeslag.

### Eisen waar we aan moeten voldoen

Bij de verhuur van onze woningen moeten we rekening houden met twee normen voldoen:

- *Norm: 95% passend toewijzen → voldoen we aan*

In het verleden was het zo dat landelijk ook woningen boven de aftoppingsgrens verhuurd werden aan de groep huurders met een (te) laag inkomen. Om dit tegen te gaan heeft de

<sup>1</sup> Inclusief intramurale zorgeenheden

rijksoverheid per 1 januari 2016 'passend toewijzen' ingevoerd. Dit betekent dat wij aan ten minste 95% van de woningzoekende huurders met een potentieel recht op huurtoeslag een woning moeten verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat woningen met een huurprijs tot en met de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens het beste passen bij het inkomen van dat huishouden. In 2017 hebben wij 99% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens gehuisvest in een woning met een netto huur onder de betreffende aftoppingsgrens. We hebben ruimschoots voldaan aan de norm.

- *Norm: 80% Europa-norm → voldoen we aan*

Wij moesten in 2017 ten minste 80% van onze woningen met een aanvangshuur beneden de liberalisatiegrens verhuren aan woningzoekenden met een verzamelinkomen tot maximaal € 36.165,-. In 2017 hebben wij 93% van onze vrijkomende woningen verhuurd aan woningzoekenden met een verzamelinkomen lager dan de Europa-norm. Wij hebben dus ruimschoots voldaan aan deze norm. De woningen die we verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn overwegend dure woningen die we verhuren aan grote gezinnen. Deze groep is ondanks het inkomen boven de Europa-norm wel aangewezen op de sociale huursector.

<b>Aantal aangegane huurcontracten in 2017</b>		
	Aantal	%
Totaal aantal huurovereenkomsten	403	
Aanvangshuur ≤ € 710,68	402	
≤ € 36.165	374	93%
€ 36.165 – € 40.349	17	4%
> € 40.349	11	3%

### **3.1.2 Verbeteren van de energieprestatie**

Wij hebben niet alleen via de huurprijs invloed op de woonlasten van onze huurders, maar ook via de energielasten. Hoe minder energielasten, hoe meer geld huurders overhouden voor andere zaken. Hoe zorgen we dat de energielasten omlaag gaan? Dit hebben we opgeschreven in het energiebeleid dat in 2017 is vastgesteld. In het energiebeleid is vastgelegd dat we in 2050 een energie neutrale woningvoorraad willen hebben. Als tussendoel streven we voor 2035 naar de volgende doelen:

- Alle woningen hebben een Energie-Index Nv van 1,2 of beter (minimaal label A).
- Alle woningen hebben een warmtevraag voor ruimteverwarming van maximaal 50 kWh/m<sup>2</sup>/a.

Om deze doelen te bereiken, gaan we tot en met 2035 bij bijna al onze woningen extra isolatie aanbrengen, de installaties voor verwarming en ventilatie optimaliseren en zonnepanelen plaatsen. Het treffen van deze maatregelen leidt tot fors lagere energielasten voor onze huurders, maar vraagt ook enorme investeringen van ons. Deze investeringen willen wij deels terugverdienen door na renovatie de huur te verhogen, servicekosten in rekening te brengen of een energieprestatievergoeding (EPV) in rekening te brengen. Om de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen hanteren we als uitgangspunt dat de gemiddelde woonlasten na renovatie niet hoger mogen zijn dan voor de renovatie.

### **Energielabels**

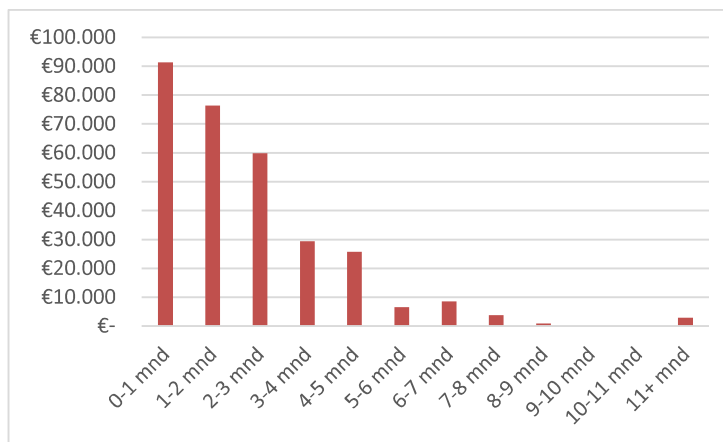
Onze woningen zijn voorzien van een geldig Energielabel. Een groot deel van deze Energielabels is in 2008 opgesteld en heeft een geldigheid van 10 jaar. Om ook in 2018 te beschikken over geldige Energielabels hebben wij het Energielabel (Energie-Index) van circa 5.500 woning in 2017 opnieuw laten vaststellen. Deze werkzaamheden zijn in december 2017 afgerond.

### Nul-op-de-Meter

In 2017 zijn we gestart met de renovatie van 120 eengezinswoningen in Palenstein naar 'Nul-op-de-meter' (NOM) woningen. De woningen worden in de loop van 2018 opgeleverd. Na afronding van de renovatie wekt de woning evenveel energie op als een gemiddeld huishouden gedurende een jaar gebruikt. Per saldo heeft een gemiddeld huishouden daarmee geen energiegebruik meer. Na de renovatie betaalt de huurder een energieprestatievergoeding (EPV) aan ons welke in verhouding staat tot de afgenomen energielasten en het toegenomen comfort. Hiermee zijn de woonlasten gemiddeld aanzienlijk lager dan voor de renovatie. De bewoners hebben na de renovatie dus niet alleen een comfortabelere woning, maar ook gemiddeld lagere woonlasten.

### 3.1.3 Voorkomen van huurachterstanden

Voor huurders met een relatief laag inkomen is een huurachterstand al snel een groot probleem. Ons streven is daarom om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Wij grijpen in zodra een betalingsachterstand ontstaat. Zo bellen we onze huurders als zij niet reageren op onze eerste aanmaning. Van de huurders met een huurachterstand heeft de meerderheid een achterstand van minder dan één maand. 3% van de huurders met een achterstand heeft een achterstand van meer dan vier maanden.



*Huurders (alle huurders) met achterstand ultimo 2017 naar omvang van de achterstand*

Onze aanpak heeft tot gevolg dat wij continu betalingsregelingen hebben lopen. In 2017 hadden gemiddeld circa 57 huurders een betalingsregeling. Pas als wij geen betalingsregeling kunnen afspreken of onze huurder de afspraken niet nakomt, geven wij het incasso uit handen aan onze deurwaarder. Deze had eind 2017 nog 370 dossiers van ons in portefeuille. Daarvan zijn 153 dossiers van ex-huurders en 217 dossiers van onze huidige huurders.

Ook tijdens de behandeling van de huurachterstand door de deurwaarder en na de rechterlijke uitspraak willen wij nog samen met onze huurder zoeken naar een oplossing voor de betalingsproblemen. Dat heeft soms nog effect. Daarom leidt een aanzegging tot ontruiming niet altijd tot ontruiming. Voor die tijd gebeurt het nog weleens dat huurders alsnog een manier vinden om de huurachterstand te betalen om zo ontruiming te voorkomen. In 2017 is bijna 14% van de aanzeggingen (in totaal negen huishoudens) daadwerkelijk ontruimd.

Het aantal aanzeggingen voor ontruiming is ten opzichte van 2016 behoorlijk gedaald. Dit jaar 64 en vorig jaar 110. Al met al bedraagt de huurachterstand eind december 0,58% van de jaarhuur. Dit is sectorbreed gezien relatief laag. De vorderingen op ex-huurders bedragen bijna € 965.000,-. Als blijkt dat op een vordering niets meer te verhalen valt, dan vindt afboeking plaats. In 2017 boekten wij € 172.000,- af.

### 3.1.4 Andere middelen

Naast onze eigen inspanningen maken we gebruik van de zogenaamde creditcheck, we bieden mensen een betalingsregeling en ondersteuning bij hun administratie aan. Dat doen we in samenwerking met de thuisadministratie van Humanitas (zie onder). En in 2017 deden we mee aan het project EMMA (zie onderstaand voor toelichting). Ondanks onze inspanningen hebben we helaas in negen gevallen een aangezegde ontruiming moeten effectueren. Dit aantal is fors lager dan in 2016, toen we 26 aangezegde ontruiming hebben geëffectueerd.

- *De Creditcheck*

In SVH-verband meten we met de creditcheck de kredietwaardigheid van woningzoekenden die hebben gereageerd op een woning. Bij de advertentie wordt vermeld dat dit plaatsvindt. Kandidaten met een te lage totaal score krijgen een “rood” icoontje op de kandidatenlijst en bij de aanbidding. Met deze kandidaat gaan we in gesprek. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om deze personen de woning te weigeren. Het doel van de creditcheck is om persoonlijk advies te geven. In het advies wordt gesproken over de kosten van verhuizing en wordt samen met de woningzoekende nagedacht over (woon)mogelijkheden en passende ondersteuning met als doel te voorkomen dat financiële problemen ontstaat of groter worden. De afspraken die we op deze manier maken leggen we vast in een aanvulling op de huurovereenkomst. De creditcheck is na invoer van het nieuwe woningzoekende systeem in september 2017 niet meer operationeel, maar wordt in 2018 bij een van de updates weer meegenomen en ingevoerd.

- *Thuisadministratie*

Huishoudens die zelf hun administratie niet op orde hebben, verwijzen wij door naar de Thuisadministratie. Deze vrijwilligers organisatie van Humanitas ondersteunt huishoudens bij hun administratie. Met deze ondersteuning wordt voorkomen dat mensen verder afglijden en uiteindelijk uit huis gezet worden. Wij zetten deze laagdrempelige hulp graag in voor onze huurders.

- *EMMA*

Met de samenwerking via Eerder Melden, Minder Achterstand (EMMA) voorkomen we betalingsproblemen en blijven huurachterstanden, uitzettingen en huurderiving beperkt. Verschillende crediteuren waaronder de woningcorporaties, kunnen hun cliënten voor EMMA aanmelden. De praktijk leert dat huishoudens meerdere schuldeisers hebben. Door alle schuldeisers in één hand te houden, de schuld te bevroren en de lopende rekeningen te betalen, proberen we met elkaar de problemen van deze huishoudens op te lossen. Op basis van een tussentijdse evaluatie hebben we onze medewerking voorlopig beëindigd. Er loopt op incassogebied een gemeentelijke pilot die naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 ook duidelijkheid over het gebruik van EMMA biedt.

## 3.2 Beschikbaarheid

In totaal hebben wij ultimo 2017 6.388 woningen in ons bezit. Hiervan staan 134 woningen buiten Zoetermeer; in de gemeente Lansingerland. Deze woningen zijn in beheer bij onze collega 3B Wonen. Ons woningbezit is licht toegenomen ten opzichte van 2016. In 2017 hebben we 18 woningen verkocht en 69 nieuwbouwwoningen toegevoegd. In 2017 hebben wij in totaal 402 woningen verhuurd (2016: 566).

### 3.2.1 Verhuur

Onze primaire taak is het verhuren van betaalbare huurwoningen. In 2017 hebben wij in totaal 402 woningen verhuurd (2016: 566). 3B Wonen heeft voor ons vijf vrijkomende woningen in Lansingerland verhuurd. De mutatiegraad steeg licht naar 6,4 (2016: 6,1).

We hebben fors minder woningen verhuurd dan in 2016, toen we 566 woningen verhuurd hebben. Dit komt door de afnemende doorstroming. Mensen blijven langer in hun woning wonen. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt toe.

Per ultimo 2017 stonden er bij Woonnet Haaglanden ruim 130.000 woningzoekenden ingeschreven, waarvan bijna 15.600 woonachtig in Zoetermeer. Dat is iets meer dan in 2016. Sinds eind 2013 is het aantal ingeschreven woningzoekenden woonachtig in Zoetermeer met 12% toegenomen.

Als wij kijken aan wie we onze woningen vervolgens verhuren, dan verhuurden we in 2017 bijna de helft van de woningen aan huishoudens met een voorrangpositie. Wij hebben met voorrang 23 statushouders in 13 huizen en 87 woningzoekende met een gemeentelijke voorrangsverklaring gehuisvest. Daarnaast is in 72 situaties gebruik gemaakt van lokaal maatwerk.

Omdat de wachttijden oplopen komen meer mensen in aanmerking voor urgentie. Om u een indruk te geven: In 2017 zijn bij de commissie in totaal 255 gewone aanvragen ingediend, waarvan 196 aanvragen zijn toegekend en 43 aanvragen afgewezen. 16 aanvragen liepen eind 2017 nog en worden in 2018 afgehandeld.

Uiteraard staan we volledig achter de voorrang van deze doelgroepen. Tegelijkertijd constateren we dat hierdoor de 'gewone' woningzoekende in de knel komt. Door het toegenomen aantal woningzoekenden met een voorrangsverklaring, neemt het potentiële aanbod voor 'gewone' woningzoekenden immers af. De wachttijd voor woningzoekenden is in 2017 opgelopen tot zo'n 66 maanden voor een woning van De Goede Woning. In 2016 was dat nog 49 maanden. Dit is een toename van 17 maanden of wel 35% in een jaar!

Overigens moeten mensen in Zoetermeer langer op een woning van ons wachten dan de mediane wachtduur voor heel Zoetermeer. Deze is namelijk 59 maanden. Het beeld hierbij is dat onze prijsstelling - lager dan van de andere woningcorporaties in Zoetermeer - bijdraagt aan de populariteit van onze woningen.

Kortom, we raken in een vicieuze cirkel waarbij het reguliere aanbod steeds verder afneemt. Dit geldt overigens niet alleen in Zoetermeer, maar ook voor de rest van Haaglanden. In SVH-verband wordt gezocht naar oplossingen

### **Verhuur maar deels via woonduur dan wel inschrijfduur**

Iets meer dan de helft (217 van de 397) van onze verhuringen in Zoetermeer vond plaats via de geëigende verdelingsmethodiek van woonduur dan wel inschrijfduur. Onderstaande tabel geeft weer hoe de opbouw van het aantal verhuringen eruit ziet.

<b>De Goede Woning</b>		
	<b>abs</b>	<b>%</b>
via aanbodmodel	363	91%
via direct te huur		
via loting/leefstijl/overige		
<b>totaal via Woonnet</b>	<b>363</b>	<b>91%</b>
niet-gepubliceerd aanbod	34	9%
- waarvan directiebesluiten	9	2%
<b>alle verhuringen</b>	<b>397</b>	<b>100%</b>
- waarvan woningen aan statushouders	13	3%
- in aantal personen statushouders	23	
- waarvan via overige urgentie	87	22%
- waarvan via lokaal maatwerk	72	18%
- waarvan via bemiddeling voor zover niet begrepen in lokaal maatwerk	11	3%
- waarvan via woon/inschrijfduur	214	54%

Bron: Aanbodrapportage 2017 SVH verhuringen in Zoetermeer, excl. verhuring woningen beheerd door 3B Wonen

### **Aanvragen van urgentie en de urgentiecommissie**

Met ingang van 1 oktober 2017 is in Zoetermeer het behandelen van aanvragen voor een voorrangsverklaring gecentraliseerd. Namens de drie woningcorporaties in Zoetermeer pakt een van onze medewerkers de aanvragen voor een voorrangsverklaring op. Hiertoe leveren alle drie de Zoetermeerse woningcorporaties en de gemeente een financiële bijdrage. Mensen die een vraag hebben over de mogelijkheden en een aanvraag willen indienen voor een voorrangsverklaring in Zoetermeer, kunnen vanaf die datum dus terecht bij één loket. Zo is het duidelijker voor de aanvrager waar hij terecht kan en de aanvragen komen via één stroom binnen bij de toetsingscommissie. De gemeente verstrekt voorrangsverklaringen waarmee een woningzoekende voorrang heeft. De Goede Woning had tot 1 oktober namens de drie corporaties zitting in de commissie voorrangsverklaringen (naast de gemeente en een huurdersvertegenwoordiging). Na die datum vertegenwoordigt Vestia de corporaties.

### **Verhuur aan bijzondere doelgroepen**

In 2017 zijn diverse kandidaten uit de bijzondere doelgroepen geplaatst in onze woningen.

#### *Vergunninghouders*

De taakstelling 2017 was voor Zoetermeer 166 personen. Die hebben we met elkaar (De Goede Woning, Vestia en Vidomes) gehaald. De taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders is na een aantal jaren fors hoog te zijn geweest nu weer flink gedaald. Ook dit jaar is Zoetermeer er weer in geslaagd om de volledige taakstelling te vervullen. Per 1 januari 2018 is er zelfs voor het tweede jaar op rij een voorstand op de taakstelling. Hiermee is Zoetermeer uniek binnen de regio Haaglanden.

#### *Begeleid Wonen Jongeren (BWJ)*

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst 'Begeleid Wonen Jongeren' (BWJ) verhuren we woningen aan klanten van participerende jongerenorganisaties. De overeenkomst houdt in dat Impegno deze bewoners begeleidt gedurende het eerste jaar. Met de kandidaat is daarvoor een plan geschreven met te bereiken doelen. Er zijn, in samenwerking met de gemeente Zoetermeer, voor twee jongeren contracten Begeleid Wonen afgesloten met Impegno. In dit traject worden jongeren begeleid bij het zelfstandig wonen

Het blijkt dat de constructie "de jongere huurt een HAT" niet werkt wanneer de begeleiding niet goed gaat. Impegno stelt dat het begeleidingscontract onlosmakelijk verbonden is aan de woning. Wanneer de begeleiding voortijdig negatief wordt beëindigd wordt ook de huur opgezegd. Dit kan in de praktijk niet (huurrecht). We hebben daarom erop ingezet dat Impegno huurder is van de woning zolang de begeleiding duurt. Dit is niet gerealiseerd doordat Impegno hiervoor niet de financiële middelen had.

#### *Stichting RIBW Fonteynenburg*

Twee personen zijn bemiddeld via het convenant met Fonteynenburg. Fonteynenburg plaatst mensen voornamelijk intramuraal, maar in enkele gevallen ook extramuraal. Dat laatste is bij deze twee personen aan de orde.

#### *Stichting Ipse de Bruggen*

Via het convenant met Ipse de Bruggen zijn eveneens twee personen bemiddeld. Ipse de Bruggen plaatst mensen intramuraal.

#### *Woonwagengewoners*

In 2000 sloten de gemeente Zoetermeer en de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ), waarin de drie corporaties Vestia, Vidomes en De Goede Woning verenigd zijn, een overeenkomst. De Goede Woning anticipeert hierin voor twee zevende. De stichting heeft al jaren geleden uitvoering gegeven aan de genoemde afspraken en heeft deze ook in 2017 voortgezet.

### **Vertrokken huurders en leegstandsverlies**

In 2017 zijn bij ons in totaal 474 huurders vertrokken. Dit aantal omvat ook 122 huurders uit ons te slopen complex Jan van Beieren. De woningen in dit complex werden tijdelijk verhuurd.

Voor de huurderiving wegens leegstand wordt uitgegaan van het totaal van de huur en servicekosten, exclusief leegstand wegens verkoop, sloop en grootschalige renovatieprojecten. Over 2017 was sprake van een huurderiving door frictieleegstand van bijna € 74.000. Dat is nog geen 0,2% van de jaarhuur.

### 3.2.2 Verkoop

#### Verkoop voor gemêleerde woonbuurten

Sinds 2003 hebben wij een verkoopbeleid. Doel van de verkoop was het creëren van gemêleerde woonbuurten. Wij geloven dat gemêleerde woonbuurten, waarin zowel koop- als huurwoningen te vinden zijn, minder kwetsbaar zijn en prettiger worden om in te wonen. Daarnaast biedt het aan diverse huurders de kans om hun woning echt zelf in eigendom te hebben

In 2003 startten wij met de verkoop van bestaand bezit. Dit betrof 30% van de appartementen in de grote galerijcomplexen Alferbos, Laveibos, Hoevenbos en Jagersbos in de Bossenbuurt in de wijk Meerzicht. Deze complexen omvatten 900 woningen. Van deze woningen wilden we er 270 verkopen. Het doel daarvan was om een grotere diversiteit in de populatie van bewoners terug te brengen, nadat deze diversiteit door strenge toewijzingsregels aan het verdwijnen was.

Per 31-12-2017 zijn in deze complexen de volgende aantallen woningen in totaal verkocht:

	Verkocht	Streef aantal	Te verkopen
Laveibos	64	64	0
Jagersbos	37	40	3
Hoevenbos	69	92	23
Alferbos	74	74	0
<b>Totaal</b>	<b>244</b>	<b>270</b>	<b>26</b>

Hoewel gemêleerde woonbuurten de voorkeur verdienen, hebben we eind 2017 toch ons verkoopprogramma herzien. De reden hiervoor was de olopende wachttijd voor woningzoekenden. Hierdoor blijven 52 mogelijk te verkopen woningen gewoon sociale huurwoningen.

#### Verkoop voor 100% DAEB

Wij willen een 100% DAEB-corporatie worden en zien het verhuren van vrije sectorwoningen dan ook niet als onze primaire taak. Daarom willen we al ons niet-DAEB bezit verkopen. Eind 2017 hebben we nog 86 woningen met een streefhuur boven de liberalisatiegrens, verdeeld over het wooncomplex De Elementen, Abeel-/Acaciazoom en de Gangenbuurt. Al deze woningen zijn bestemd voor de verkoop.

In 2017 hebben wij in totaal 18 woningen (waarvan 9 in de vrije sector) en een bedrijfsruimte verkocht:

Naam complex	Aantal verkochte eenheden in 2017
Elementen	6
Hoevenbos	3
Jagersbos	2
Milenagang	3
Roggeakker (bedrijfsruimte)	1
Tuinen/Akkerbuurt	2
Weide/Veldenbuurt	2
<b>Totaal</b>	<b>19*</b>

\*waarvan 1 bedrijfsruimte

Dit jaar hebben in het complex De Elementen in de wijk Oosterheem zes woningverkoop plaatsgevonden. Het totaal komt hiermee op 14 verkochte woningen van de in totaal 44 vrije sector woningen die voor verkoop gelabeld zijn. In de Rodenbuurt (Buytenwegh) heeft in 2017 geen verkoop plaatsgevonden. In de wijk Seghwaert zijn in totaal vier woningen verkocht (zowel in de Tuinen/Akkerbuurt als in de Weiden/Veldenbuurt: twee woningen). We hebben ook de bedrijfsruimte Roggeakker 194 (niet-DAEB) verkocht.

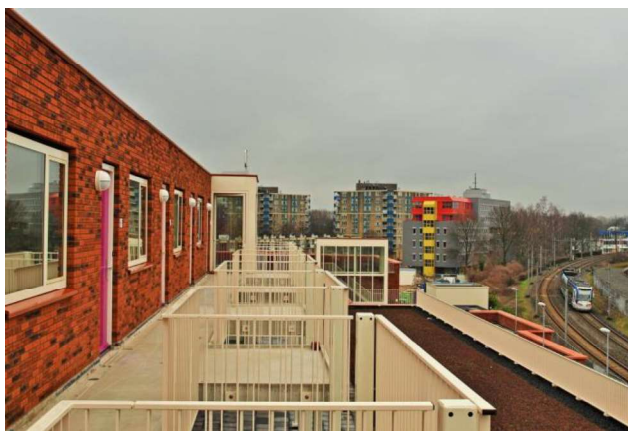
We zijn bezig met de verkoop van zes bungalows aan de Milenagang in de wijk Rokkeveen gezien het niet-DAEB karakter. Inmiddels zijn er drie verkocht. Aan de verkoop van een vierde woning wordt gewerkt. Besloten is de complexen aan de Abeel-Acaciazoom en het Asselierspad complexgewijs te verkopen in plaats van deze per woning te verkopen. Voor deze verkoop is de zienswijze van onze huurdersvereniging IDGW en de gemeente Zoetermeer gevraagd. Beiden hebben ingestemd met de verkoop. Inmiddels is een koper gevonden en heeft het transport op een 29 maart 2018 plaatsgevonden

### **3.2.3 Nieuwbouwprojecten en ambities**

Zoetermeer wil de komende jaren graag 10.000 tot 16.000 nieuwe woningen toevoegen. Deze toevoeging zal plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Circa 27% van de nieuwe woningen zullen sociale huurwoningen zijn, zo heeft de gemeenteraad besloten. We zien dat het hard nodig is om sociale woningen toe te voegen aan de voorraad. Eerder verwezen we al naar de sterk gestegen wachttijden. Daarom zijn wij ook in 2017 druk bezig geweest met de ontwikkeling van nieuwe locaties. Dit betreft zowel nieuwbouwlocaties als kantoortransformaties.

#### **Opgeleverd: 69 nieuwe woningen Cadenza**

In 2017 hebben we Cadenza opgeleverd. Cadenza is de laatste fase van de voltooiing van het Stadshart. Het project bestaat uit een supermarkt, een casino, horecagelegenheden, een openbare parkeergarage en 69 appartementen. Wij verhuren de 69 appartementen aan jonge starters van 18 tot en met 26 jaar. De interesse in de woningen was enorm: er waren meer dan 1.000 reacties! In maart 2017 zijn de woningen en bijbehorende ruimten in het Stadshart binnen budget opgeleverd. Alle woningen waren verhuurd.



Cadenza. Privéruimten gelegen aan de galerij. Op de achtergrond Casa Italia (wooncomplex met 67 appartementen voor jonge starters, ontstaan door de transformatie van een kantoorgebouw)

#### **In voorbereiding**

Onderstaand een beknopt overzicht van de projecten waar we in 2017 druk mee bezig zijn geweest.

#### **ZOC Wonen Zalkerbos**

In april 2017 is de bouw gestart van een woonzorgcentrum met 66 tweekamerappartementen en gemeenschappelijke ruimten. Dit voor ouderen die 24-uurs zorg krijgen van WelThuis/Fundis. De oplevering vindt volgens planning voor de bouwvakvakantie van 2018 plaats.

Een aantal bewoners van het tijdelijke verpleeghuis Monteverdi in Zoetermeer zal deze appartementen betrekken. Met dit project voorzien wij deels in de behoefte van veel ouderen die op dit moment op de wachtlijst staan voor een woning met professionele zorg in Zoetermeer.

### ***Palenstein***

#### *Sloop Jan van Beierenflat*

Deze flat met 160 woningen en 10 bedrijfsruimtes is in februari 2017 volledig vrijgekomen. In maart 2017 is de sloop en asbestsanering aanbesteed en is de voorbereiding van de sloop gestart. De sloop heeft echter om diverse redenen flinke vertraging opgelopen. Daardoor zal ook de start van de nieuwbouw van Stadskwartier Palenstein later aanvangen. We doen er alles aan om de vertraging niet verder te laten oplopen zodat we zo snel mogelijk weer nieuwe woningen beschikbaar hebben voor onze huurders.

#### *Nieuwbouw Stadskwartier Palenstein*

Voor de nieuwbouw van het Stadskwartier in Palenstein hebben we in najaar 2017 de omgevingsvergunning ontvangen. Daarna hebben we samen met onze Bouwteampartner de verdere uitwerking opgepakt. De voorbereidingen zijn getroffen om de winkels in de plint van het gebouw als ook de vrije sector woningen aan een belegger te verkopen. Zodra de oplevering van de sloop zeker is kunnen we dit verkooptraject in 2018 starten.

#### *Sloopbesluit Diederik van Teilingenflat*

In september 2017 is het besluit genomen voor het slopen van ons tweede appartementengebouw aan Palenstein aan de Diederik van Teilingenlaan (200 woningen). We werken eraan dat binnen twee jaar, dus eind 2019, alle bewoners een nieuwe woning gevonden hebben. Hiervoor hebben wij een sociaal projectbegeleider ingezet. Deze voert met alle bewoners gesprekken en ondersteunt hen bij het proces van uithuizing.

### ***Katwijkerlaantracé***

Dit project bestaat uit een woongebouw met 48 eenheden en zes groepsruimten geschikt voor bewoners met zware zorg (dementerende ouderen). Er is een langjarig huurcontract afgesloten met Fundis. Indien het huurcontract na 15 jaar niet doorgezet wordt, kan het gebouw worden omgebouwd naar 54 zelfstandige (jongeren)eenheden. Het complex wordt een 'gasloos' project en de energienorm voldoet aan de BENG-eis (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), waarvoor in 2017 een extra budget is aangevraagd.

Het project is op 22 november 2017 meervoudig onderhands aanbesteed na een selectie van drie bouwaannemers. In de aanbesteding zijn tevens specifieke zaken voor de doelgroep meegenomen. Deze onderdelen, zoals een brandmeldinstallatie, zusteroproep, wifi, wandafwerkingen en diverse zorgspecifieke zaken, worden door huurder Fundis gefinancierd. De laagste inschrijving past nog net binnen het geprognosticeerde projectbudget. De aannemingsovereenkomst met de bouwaannemer en het huurcontract met de Fundis-Welthuis zijn begin januari 2018 ondertekend.

De levering van de bouwgrond door de gemeente heeft plaatsgevonden in december 2017. De bouwvoorbereiding vindt plaats in het eerste kwartaal van 2018. De start van de bouw is gepland begin mei 2018. De bouwtijd neemt naar verwachting circa een jaar in beslag.

### ***Saturnusgeel***

Dit project omvat de ontwikkeling van 21 woningen, bestaande uit 13 driekamerwoningen en acht tweekamerwoningen. De openbare omgeving en het parkeren wordt aangelegd door de gemeente Zoetermeer. Oorspronkelijk waren 13 tweekamerwoningen en acht driekamerwoningen opgenomen. De wijziging is veroorzaakt door het volkshuisvestelijk aspect (beschikbaarheid voor juist de oudere jongeren), de financieel betere investering en betere marktwaarde, de omgeving (minder weerstand tegen de komst van de jongerendoelgroep van 23 tot en met 26 jaar) en de mogelijkheid tot extra jongerenhuisvesting (een driekamerwoning is geschikt voor twee personen).

Het project is 'gasloos' en op BENG-niveau. De woningen worden uitgevoerd met een individuele luchtwarmtepomp, extra isolerende maatregelen en kierdichting. Het geschikt maken van de kopgevel voor BENG is kritisch. Voor de aanbesteding van het project is een drietal aannemers uitgenodigd. De calculatie van het project vindt plaats van medio december 2017 tot medio februari 2018.

## **Onze bouwambities**

### *Haalbaarheid 200 starterwoningen*

De inspanningen voor de haalbaarheidsinitiatieven in 2017 hebben ertoe geresulteerd dat enkele projecten vanaf 2018 starten. Het project Plataanhout is in de eindfase van de samenspraak. De anterieure/koopovereenkomst wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 ondertekend. Daarna vangt de fase definitief ontwerp en wijziging bestemmingsplan aan. We hopen in de tweede helft van 2019 te kunnen starten met de bouw.

### *Schaalsprong*

Anticiperend op de schaalessprong in bevolkingsgroei van Zoetermeer hebben we samen met Vidomes en Vestia veel energie gestoken in het veilig stellen van de sociale woningen binnen die opgave. De leidraad, die hiervoor gezamenlijk is geschreven als onderbouwing op de prestatieafspraken 2018, heeft echter (nog) geen bekliff gevonden binnen de politiek. We blijven hier ook in 2018 aan werken. Wij blijven vasthouden aan onze ambitie om tot 2030 circa 1.500 nieuwe betaalbare huurwoningen toe te voegen. Daarnaast zullen de corporaties andere mogelijkheden moeten onderzoeken om de slaagkansen van huurders te verbeteren.

### *In voorbereiding*

Voor de vier projecten Reigersblauw, Kleurlaan, Engelandlaan en Cadenza 2 (Adagio) is de verwachting dat de grondreserveringsovereenkomsten in het eerste kwartaal van 2018 getekend worden. Dan begint het ontwerptraject. Tevens is het ons gelukt om positie in te nemen voor de projecten Dwarstocht/Galvanistraat en Kwadrant B&F. Deze locaties worden door commerciële ontwikkelaars ontwikkeld waarbij wij het sociale deel van het programma realiseren.

## **3.3 Thuis**

Wij willen dat onze bewoners zich thuis voelen in hun huis en buurt. Hoe bereiken we dat? Onze wijkteams hebben per wijk wijkvisies geformuleerd. Deze wijkvisies zijn ook bij relevante ketenpartners gepresenteerd. De visies zijn vertaald naar wijkplannen om de leefbaarheid in het eigen gebied te verbeteren. De wijkplannen dragen bij tot een meer integrale aanpak van leefbaarheid, duurzaamheid en onderhoud. Over de voortgang van de plannen is ieder kwartaal gerapporteerd. Bij leefbaarheid gaan we uit van de volgende pijlers:

- Schoon, heel en veilig;
- Aanpak overlast
- Participatie

### **3.3.1 Schoon, heel en veilig**

#### **Inzet complex-/buurtbeheerders**

We streven naar Schoon, Heel en Veilig. Daarvoor zijn onze 11 complex-/buurtbeheerders samen met de bewoners en de bewonerscommissies in touw. In de complexen zijn leefregels met elkaar afgesproken die de complex-/buurtbeheerder handhaaft. Waar nodig ondernemen we acties, zoals het opschonen buitenruimte, sociaal beheer, herstructurering, voorkomen overlast, aanpak hangjongeren, vaststellen van leefregels.

#### **Inzet buurtbeheerders**

Buurtbeheerders zijn actief in onze buurten die extra aandacht kunnen gebruiken. De buurtbeheerders zijn lid van de wijkteams. Ze zijn als ogen en oren in de wijk actief in de aanpak van de leefbaarheid. Zij spreken huurders actief aan. Doordat de buurtbeheerder regelmatig door de wijk loopt, herkennen bewoners hem. Daardoor spreken zij hem makkelijker aan.

### **Kerntrekbeveiliging**

Om de veiligheid te verbeteren, boden we 4.000 huishoudens een gratis kerntrekbeveiliging aan. Kerntrekken is de meest voorkomende methode om in te breken in Zoetermeer. Deze inbraakmethode is eenvoudig tegen te gaan door het slot hiertegen te beveiligen middels een kerntrekbeveiliging. Wij boden 4.000 huishoudens een gratis kerntrekbeveiliging aan. 25% van de 4.000 huishoudens heeft hier gebruik van gemaakt. In 2017 zijn deze werkzaamheden afgerond.

### **3.3.2 Aanpak overlast**

#### **Buurtbemiddeling Zoetermeer**

Overlast wordt bij voorkeur door bewoners zelf opgelost, door met elkaar in gesprek te gaan. Lukt dat niet, dan zetten we Buurtbemiddeling Zoetermeer in om te bemiddelen. In 2017 zijn 31 overlastzaken (41 in 2016) opgepakt door Buurtbemiddeling. Hiervan wordt ongeveer twee derde positief afgerond.

#### **Overlast door verwarde personen**

In de praktijk zien we dat de overlast vanwege psychische problemen is toegenomen in 2017. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de landelijke politieke koers van extramuralisering van GGZ-cliënten. En ook het huisvesten van vergunninghouders heeft invloed op de leefbaarheid. Doordat deze groep onder andere de taal niet machtig is en veelal niet bekend is met de lokale cultuur, ontstaat een kloof in de wijk/buurt. Alleen een gesprek is dan niet voldoende. Het is van belang om hier samen met andere organisaties aandacht aan te besteden.

We hebben periodiek overleg met de verschillende partners in de wijk. De wijkteams hebben op bewonersniveau overleg met zorg- en welzijnspartijen in de wijken. Op individueel en groepsniveau worden afspraken gemaakt om problemen aan te pakken en op een juiste wijze door te verwijzen naar de hulpverlenende instanties. Een voorbeeld is het door jongerenorganisaties aanbieden van zinvolle dagbesteding voor jongeren. Dit om het hangen en het veroorzaken van overlast te voorkomen. Wij dragen door signalering ons steentje hieraan bij.

Voor de wijken Buytenwegh, Oosterheem en Meerzicht heeft de extra sociale inzet geleid tot een lichte verbetering in de leefbaarheid. Daarbij speelt wel dat, doordat ons beleid gericht is op het bedienen van de onderste laag van de samenleving, het aantal sociaal zwakkeren in ons bezit is toegenomen. Deze toename vraagt ook tot een grotere inzet op leefbaarheid. We besteden ook in 2018 de nodige aandacht aan dit onderwerp.

#### **Laatste kans beleid**

Ons streven is altijd om overlastsituaties op te lossen en slechts als het niet anders kan, tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Een belangrijk en laatste is het aanbieden van een laatste kans contract. Dit is een aangepast contract waarbij de huurder zich verplicht om zich te laten begeleiden. In het contract is vastgelegd dat afwijkend gedrag niet meer wordt geaccepteerd. Dit gebeurt op vrijwillige basis. Als de bewoner echter niet meewerkt, wordt een procedure tot ontruiming gestart. Wij willen ontruiming zo veel mogelijk voorkomen.

Het Vierde huis is de organisatie die in opdracht van de drie corporaties in Zoetermeer het 'Laatste Kans beleid' uitvoert. Wij geven hier per jaar €10.000 aan uit. In 2017 zijn 13 trajecten aangemeld. Daarvan zijn twaalf trajecten gestart. Twee trajecten zijn verlengd en nog eens twee trajecten zijn gesloten. Van de gesloten trajecten is er een positief en een negatief afgerond. De overeenkomst met Het Vierde Huis wordt ieder jaar alvorens te worden verlengd qua beleid en samenwerking geëvalueerd.

#### **Woonfraude en hennep**

In 2017 hebben we diverse gevallen van woonfraude geconstateerd. Bij het ontdekken van hennepkwekerijen gaan wij altijd voor vrijwillige huuropzegging. Als de huurder hier niet aan meewerkt dan spannen we een juridisch proces aan tegen deze huurder.

### **Vroegsignalering**

In het kader van vroegsignalering gaan wijkconsulent/teamleider en incassoconsulent op huisbezoek bij kwetsbare bewoners en jongeren. In 2018 willen we ertoe overgaan om bij al onze nieuwe huurders een huisbezoek af te leggen.

### **3.3.3 Participatie**

In buurten kennen we verschillende vormen van bewonersparticipatie: buurttafels en buurtforums. Bij een buurttafel inspireren, enthousiasmeren en maken bewoners onderling plannen voor verbetering van de leefbaarheid in de buurt. Een buurtforum is een netwerk van professionals en bewoners in een buurt. Denk hierbij aan jongerenwerk, opbouwwerk, gemeente en politie. Buurtforums zijn actief in de wijken Seghwaert en Oosterheem. In de praktijk werken buurttafel en buurtforum samen aan de leefbaarheid in de buurt.

Onze mogelijkheden om activiteiten in de wijk (financieel) te ondersteunen, zijn door wet- en regelgeving beperkt. De consequentie is dat de buurtfora beduidend minder actief zijn. Door het tijdelijk wegvallen van onze participatiemedewerker is er geen actieve inzet geweest op het onderwerp participatie. Vanaf oktober 2017 is er een tijdelijke adviseur Bewonersparticipatie gestart die onder andere met de genoemde vraagstukken aan de slag is gegaan.

### **3.3.4 Herstructurering Palenstein**

In de wijk Palenstein vindt een grootschalige wijkvernieuwing plaats. We werken daarin samen met de gemeente Zoetermeer, Vidomes en Vestia. De eerste flats zijn inmiddels gesloopt. Ook onze complexen Jan van Beieren en Diederik van Teilingen staan op de nominatie om gesloopt te worden. In februari 2017 zijn in het complex Jan van Beieren de laatste tijdelijke bewoners vertrokken. Bij het complex Diederik van Teilingen zijn we in het laatste kwartaal begonnen met de huisbezoeken. Dit in de aanloop naar het komende herhuisvestingsproces. Om de leefbaarheid in deze locaties aanvaardbaar te houden, is er een sociaal projectbegeleider die zich specifiek richt op de bewoners van de flats.

## **3.4 Verduurzaming**

Zoals eerder in dit jaarverslag vermeld, is duurzaamheid als strategisch speerpunt aan ons ondernemingsplan toegevoegd. In het energiebeleid 2017 is vastgelegd dat we in 2050 een energie neutrale woningvoorraad willen hebben. Als tussendoel streven we voor 2035 naar de volgende doelen:

- Alle woningen hebben een Energie-Index Nv van 1,2 of beter (minimaal label A).
- Alle woningen hebben een warmtevraag voor ruimteverwarming van maximaal 50 kWh/m<sup>2</sup>/a

Tevens is in 2017 gekeken naar verduurzamingsmogelijkheden voor ons gehele bezit, waarbij de MJOB hier telkens bij is gehouden. Dit zodat onze investeringen en inspanningen zoveel mogelijk in lijn met elkaar blijft lopen en we bijvoorbeeld geen zonnepanelen op daken leggen die op korte termijn vervangen worden. Uit deze exercitie bleek dat we nog een hele slag te maken hebben de komende jaren, ook om te kunnen voldoen aan de sectorbrede afspraken op dit gebied.

Het treffen van de maatregelen leidt tot fors lagere energielasten voor onze huurders, maar vraagt ook enorme investeringen van ons. Deze investeringen willen wij deels terugverdienen door na renovatie de huur te verhogen, servicekosten in rekening te brengen of een energieprestatievergoeding (EPV) in rekening te brengen. Om de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen hanteren we als uitgangspunt dat de gemiddelde woonlasten na renovatie niet hoger mogen zijn dan voor de renovatie.

### **Energielabels**

Onze woningen zijn voorzien van een geldig Energielabel. Een groot deel van deze Energielabels is in 2008 opgesteld en heeft een geldigheid van 10 jaar. Om ook in 2018 te beschikken over geldige Energielabels hebben wij het Energielabel (Energie-Index) van circa

5.500 woning in 2017 opnieuw laten vaststellen. Deze werkzaamheden zijn in december 2017 afgerond.

### **Greendeal Palenstein**

In het voorjaar 2017 hebben de corporaties (Vestia, Vidomes en De Goede Woning), de gemeente Zoetermeer en Stedin de Greendeal Palenstein ondertekend. Het doel van deze 'Greendeal' is om in 2040 de wijk Palenstein gasloos te krijgen. Verwarming door middel van alternatieve methoden, koken op elektra; voor alle woningen, dus voor het corporatiebezit als ook voor de particuliere woningen. Voor het Stadskwartier is het door de omvang en de fase, waarin het project zich bevindt, niet meer mogelijk om het ontwerp volledig naar gasloos te wijzigen. Vanuit ons in 2017 vastgestelde energiebeleid en de Greendeal Palenstein is besloten om het ontwerp zoveel mogelijk aan te passen voor een gasloze toekomst.

### **Nul-op-de-Meter**

In 2017 zijn we gestart met de renovatie van 120 eengezinswoningen in Palenstein naar 'Nul-op-de-meter' (NOM) woningen. De woningen worden in de loop van 2018 opgeleverd. Na afronding van de renovatie wekt de woning evenveel energie op als een gemiddeld huishouden gedurende een jaar gebruikt. Per saldo heeft een gemiddeld huishouden daarmee geen energiegebruik meer. Na de renovatie betaalt de huurder een energieprestatievergoeding (EPV) aan ons welke in verhouding staat tot de afgenomen energielasten en het toegenomen comfort. Hiermee zijn de woonlasten gemiddeld aanzienlijk lager dan voor de renovatie. De bewoners hebben na de renovatie dus niet alleen een comfortabelere woning, maar ook gemiddeld lagere woonlasten.

## **3.5 Digitalisering**

We hebben de visie 'Digitaal als het kan, persoonlijk als het moet'. In 2017 zijn we voortvarend gestart met de voorbereidingen voor de implementatie van een nieuw primair systeem, een digitale klantportaal en een nieuwe website. Middels dit portaal kunnen klanten onder meer zelf reparatieverzoeken indienen en inplannen, hun gegevens wijzigen, de opbouw van de huurprijs inzien en de huur opzeggen. Dit is een eerste stap in de digitalisering van onze dienstverlening. De komende jaren volgen er nog veel meer stappen op dit gebied

## **3.6 Bedrijfsvoering**

We willen een lerende organisatie zijn waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen. Door klachten te zien als kansen om te leren kunnen we onszelf te verbeteren. We doen er alles aan om de klacht op te lossen.

### **Klachtenmanagement**

Ons klachtenmanagement is nog in ontwikkeling. We zijn bezig om een duidelijke procedure op te stellen volgens welke klachten kunnen worden gemeld, geregistreerd en afgehandeld. Dat gaat het rapporteren en analyseren van de klachten makkelijker maken. De verwachting is dat een en ander met ons per maart 2018 ingevoerde nieuwe klantportaal eenvoudiger wordt.

### **Agressie**

In het geval van agressie hebben we een agressieprotocol. Daarbij is de norm dat agressie niet wordt getolereerd en dat de veiligheid voorop staat. Afgelopen jaar hebben wij 7 meldingen gehad die volgens protocol zijn afgehandeld.

### **We komen er samen niet uit**

Als we er toch niet met de huurder samen uitkomen, kunnen huurders terecht bij verschillende commissies:

#### *Huurcommissie zaken*

In 2017 heeft de huurcommissie in vier zaken uitspraak gedaan. Het betreft in alle gevallen zaken die al in 2016 bij de huurcommissie aanhangig waren gemaakt. In drie zaken is de

huurder en in een geval is De Goede Woning in het gelijk gesteld. Van de drie door ons verloren zaken gingen er twee over stookkostenafrekeningen en een over ernstige gebreken (schimmel door condensatie van waterdamp op wanden). Er zijn ook twee nieuwe zaken aanhangig gemaakt. Daarin heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan.

#### *Geschillencommissie*

Bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland is geen enkele zaak aangebracht.

#### *Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden*

Deze commissie bestaat sinds 1 januari 2017. De klachtencommissie moet erop toezien dat de corporaties en Woonnet Haaglanden zich houden aan de geldende regelgeving en afspraken over de woonruimteverdeling in Haaglanden. Het belangrijkste daarbij zijn de gemeentelijke huisvestingsverordeningen en de Spelregels Woonruimteverdeling van de gezamenlijke corporaties in Haaglanden. Met betrekking tot De Goede Woning is een klacht over het niet in behandeling nemen van een urgentieaanvraag ingediend. Deze klacht is alsnog opgelost door wel de juiste procedure te volgen. De commissie heeft dus geen uitspraak hoeven doen.

### **3.7 Onderhoud**

#### **Niet curatief onderhoud**

Dit type onderhoud bestaat uit drie categorieën: contract onderhoud, planmatig onderhoud en investeringen. De totale omvang voor het niet curatief onderhoud van het Jaarplan 2017 bedroeg bijna € 31 miljoen, waarvan bijna € 28 miljoen eind 2017 in opdracht stond. € 10 miljoen is daadwerkelijk uitgegeven:

€ 2 miljoen aan Contract Onderhoud  
€ 6 miljoen aan Planmatig Onderhoud  
€ 2 miljoen aan Investerings

Hiermee hebben we gemiddeld zo'n € 1.200 per woning aan niet curatief onderhoud uitgegeven in 2017. Daarnaast is circa € 10 miljoen overloop Planmatig Onderhoud uit 2016 uitgegeven.

In het Jaarplan 2017 zijn de onderhoudsactiviteiten voor 2017 opgenomen. Het Jaarplan komt voort uit de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). In 2017 zijn wij gestart met het uitvoeren van conditiemetingen ter onderbouwing van de MJOB. Naast de conditiemetingen wordt de MJOB opgesteld op basis van gegevens die in onze organisatie aanwezig zijn, zoals storingsoverzichten en historische gegevens.

#### Contract onderhoud

Het Contract Onderhoud betreft het periodiek uitvoeren van onderhoud met een korte cyclus. Het gaat om zaken zoals het onderhouden van onze liften en cv-installaties. In 2017 is nagenoeg het gehele beschikbare budget, €2 miljoen, besteed.

#### Planmatig onderhoud

Planmatig Onderhoud betreft het uitvoeren van cyclisch onderhoud om onze complexen en woningen in goede staat van onderhoud te houden. In 2017 is € 6 miljoen van de beoogde €16 miljoen uitgegeven. Dit bedrag is besteed aan het uitvoeren van onder andere schilderwerk en onderhoud en vervangen van installaties. De € 10 miljoen die niet zijn uitgegeven, heeft onder andere betrekking op het project Woondekken (de kozijnvervanging van ruim 400 woningen) waarvan de uitvoering meerdere jaren vraagt. Deze uitgaven schuiven door naar 2018.

#### Investerings bestaand bezit

Investerings betreffen het uitvoeren van werkzaamheden om ons vastgoed te verbeteren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het energiezuiniger maken van ons woningbezit. In 2017 is € 2 miljoen van de beoogde €13 miljoen uitgegeven. De woningverbetering naar "Nul-Op-de-Meter" (NOM) van ons complex 120 eengezinswoningen Palenstein is eind 2017 gestart. Het grootste gedeelte van de uitvoering hiervan schuift door naar 2018.

### **Curatief onderhoud**

Ons curatief onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud en uitgaven als gevolg van calamiteiten en vandalisme. In 2017 is bijna € 3.900.000 uitgegeven aan curatief onderhoud. Daarvan is iets meer dan € 2.457.000 aan reparatieonderhoud uitgegeven, bijna € 1.062.000 aan mutatieonderhoud en bijna € 255.000 aan vandalisme en calamiteiten. Ons (buitengewoon) reparatieonderhoud liet in 2017 een overschrijding zien van ongeveer € 3 ton. Begroting versus afloop voor klachten, mutatieonderhoud en vandalisme was € 3,4 miljoen begroot versus € 3,8 miljoen realisatie. Per woning is in 2017 gemiddeld € 1.768 uitgegeven aan mutatieonderhoud.

In 2017 zijn we gestart met het beter organiseren van het dagelijks onderhoud. Doel: klanttevredenheid, kostenefficiency (eenvoudige processen en lagere kosten) en kwaliteit. We bereiken dit door het dagelijks onderhoud tegen een vaste prijs per woning weg te zetten. In 2017 hebben we de contracten voorbereid en besloten om met elk van onze wijkteams met één wijk-aannemer te werken. We gaan uit van een efficiencyvoordeel van 20%. Daarnaast is de afspraak een kostenreductie te realiseren in 2018, 2019 en 2020 van totaal in drie jaar 10% (op basis van de kosten 2016). Hiermee dalen in 2018 onze kosten aan curatief onderhoud sterk ten opzichte van de afgelopen jaren.

### **Asbestinventarisatie (Quickscan)**

Wij bieden onze bewoners een goed en betaalbaar (t)huis. Om ook op het gebied van asbest recht te doen aan deze ambitie hebben wij in 2017 een asbestinventarisatie (Quickscan) uitgevoerd bij 10% van het asbestverdacht bezit. Bij de Jan Hoornstraat en 120 eengezinswoningen Palenstein is een 100% asbestinventarisatie gedaan in verband met het Nul-op-de-Meter project. Bij de Weiden- Veldenbuurt en Tuinen- Akkerbuurt is een 100% inventarisatie uitgevoerd in verband met het vinden van een niet hecht gebonden asbestplaat tijdens de Quickscan. Deze twee complexen saneren we in 2018.

Er is bewust gekozen om geen 100% opname te doen van het gehele asbestverdachte bezit. Die hebben we alleen gedaan voor de complexen waar we projecten starten of waar een directe aanleiding is. De redenen om in de andere gevallen te volstaan met 10% zijn de relatief hoge kosten en het feit dat het rapport maar drie jaar geldig is. De verkregen informatie gebruiken wij om onze bewoners te informeren en om onze werkzaamheden op een goede en veilige manier uit te voeren.

## 4 ONZE BELANGHOUDERS

Wij kunnen ons werk voor onze huurders niet alleen doen. Samenwerking met verschillende partijen met gebruik van elkaars kennis en kunde is onontbeerlijk en verrijkt ons. Daarom werken we nauw samen met onze belanghouders. In dit hoofdstuk leest u wie onze belanghouders zijn en op welke manier we met hen samenwerken.

### Onze belanghoudergroepen

- Bewoners(organisaties)
- Gemeente Zoetermeer
- Zorg- en welzijnsorganisaties
- Belangen- en vrijwilligersorganisaties
- Collega corporaties
- Aedes, Ministerie van BZK, SVH en Bestuurlijk tafel Haaglanden

#### 4.1 Bewoners(organisaties)

##### Huurdersvereniging IDGW

Met onze huurdersvereniging 'In De Goede Woning' (IDGW) hebben wij een samenwerkingsovereenkomst. Onze huurdersvereniging heeft veel ervaring, kennis en kunde in huis. Die willen ze overdragen. Daarom is in 2017 verder ingezet op uitbreiding van de mankracht in de vereniging. Daarbij zijn ze ondersteund door het Huurdershuis. Afgelopen jaar stonden tijdens de overleggen onderwerpen als het servicekostenbeleid, de meerjarenonderhoudsbegroting (2019-2038), basiskwaliteit, huurprijsbeleid, het jaarplan en bewonersparticipatie op de agenda. Verder zijn we eind oktober samen een dagdeel op excursie geweest waarbij onder andere de zogenaamde knikflats in Ommoord (Rotterdam) werden bezocht. Dit met de mogelijke plannen voor onze flats in Meerzicht in het achterhoofd. Daarnaast heeft de huurdersvereniging een nieuwe rol als gevolg van de invoering van de Woningwet. Zo is IDGW betrokken bij het jaarlijks bod dat we aan de gemeente doen en bij het maken van de prestatieafspraken.

##### Bewonerscommissies

Naast de huurdersvereniging hebben we in 2017 met hernieuwde kracht ingezet op onze bewonerscommissies. In oktober is een tijdelijke adviseur Bewonersparticipatie gestart zodat we in 2017 en 2018 hier goed op kunnen inzetten en onze bewoners echt kunnen betrekken bij de zaken die voor hen relevant zijn. Bewonerscommissie Zonneschijn is in Palenstein nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van het NOM-project voor 120 woningen.

#### 4.2 Gemeente Zoetermeer

Zowel op politiek, op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we veel contact en overleg met de gemeente Zoetermeer. Dit overleg vindt plaats op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Het management en de directie wonen regelmatig vergaderingen van gemeenteraadscommissies bij en spreken in waar wij onze belangen voor de raad voor het voetlicht willen brengen. Ook organiseren wij een paar keer per jaar ons DGW Kenniscafé. Hier spreken wij met raadsleden over wonen in Zoetermeer. Periodiek is er overleg met leden van het College van Burgemeester en Wethouders. De meeste contacten op dit gebied waren vanzelfsprekend met de wethouder Wonen. Ook op ambtelijk niveau zijn er binnen onze organisatie veel contacten. Voorbeelden hiervan zijn de overleggen met de wijkteams en de afstemming over de ontwikkeling van projecten. Een ander voorbeeld is het intensieve overleg over de armoedebeleid in Zoetermeer en de prestatieafspraken.

#### 4.3 Zorg- en welzijnsorganisaties

Achter veel van onze voordeuren spelen zich problemen af. Als wij vermoeden dat onze huurders die zelf niet meer kunnen op lossen, verwijzen wij ze door naar verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Deze instellingen benaderen ons andersom ook als zij huisvesting nodig

hebben voor hun cliënten. Daar maken we onderling afspraken over. Als er een huisvestingsvraag is, willen wij in principe zo snel mogelijk voor huisvesting zorgen. Zo is er regelmatig overleg op uitvoerend en tactisch niveau.

#### **4.4 Belangen- en vrijwilligersorganisaties**

OSO (Overleg Samenwerkende Ouderen) adviseert ons met betrekking tot de huisvestingsvraagstukken voor ouderen. VAC Zoetermeer adviseert ons bij nieuwbouwplannen. Een andere belangrijke samenwerkingspartner is de thuisadministratie van Humanitas. Huishoudens die zelf hun administratie niet op orde hebben, verwijzen wij door naar de Thuisadministratie. Deze vrijwilligers organisatie van Humanitas ondersteunt huishoudens bij hun administratie. Met deze ondersteuning wordt voorkomen dat mensen verder afglijden en uiteindelijk uit huis gezet worden. Wij zetten deze laagdrempelige hulp graag in voor onze huurders.

#### **4.5 Collega corporaties**

Wij werken niet alleen samen met onze collega's Vestia en Vidomes in Zoetermeer, maar ook met onze collega's in de regio Haaglanden, de collega's bij 3B Wonen en Habeko. Wij hebben samenwerkingsovereenkomsten en zien en spreken elkaar regelmatig. Op directie- en managementniveau wordt periodiek overleg gevoerd over de afstemming van afspraken en het mede ontwikkelen van lokaal beleid.

#### **4.6 Aedes, Ministerie van BZK, SVH en Bestuurlijk tafel Haaglanden**

- Aedes – wij zijn lid van Aedes als onze branchevereniging en nemen waar interessant en passend voor ons deel aan bijeenkomsten die door Aedes worden georganiseerd.
- Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkszaken (Ministerie van BZK) - als het ministerie dat het extern toezicht verzorgt
- Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) - als regionale belangenbehartiger nemen we deel in het bestuur en in beleidscommissies van de SVH. We verhuren onze woningen via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonnet Haaglanden dat door SVH wordt beheerd en ontwikkeld.
- Bestuurlijke tafel Haaglanden – hier praten we via SVH met wethouders en corporaties over wonen in Haaglanden. De Zoetermeerse wethouder de heer T.C. Kuiper heeft samen met zijn collega R. van der Meij uit Rijswijk de regie van de uitvoeringsagenda van de regionale prestatieafspraken op zich genomen. Hier is in 2017 onder andere het regionaal Convenant Gaten Dichten Haaglanden mede uit voortgekomen.

## 5 FINANCIËN EN VERBINDINGEN

### 5.1 Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. De solvabiliteit en financiële continuïteit van De Goede Woning is onveranderd goed.

Eenmaal per jaar wordt door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Autoriteit Woningcorporaties (AW) een oordeel gegeven via de brief integrale beoordeling. Het integrale toezicht is gericht op Governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De brief is openbaar en te vinden op de website van de ILT/AW.

Door een gewijzigd proces bij de AW, hebben we over het verslagjaar 2016 nog geen brief ontvangen.

#### **Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de bedrijfswaarde**

In het jaarverslag wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat
- Bedrijfswaarde

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

#### Marktwaarde in verhuurde staat

Vanaf het verslagjaar 2016 hanteren wij de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van ons onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt. De koper aanvaardt het vastgoed onder gestandhouding van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van ons bezit.

Per 31 december 2017 is in totaal € 398 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het Eigen Vermogen begrepen (2016: € 410 miljoen) 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 te voeren 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 bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 403 miljoen. Dit impliceert dat de totale herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

#### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van ons vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige, geprognosticeerde, exploitatieopbrengsten en –kosten uitgedrukt in een prijspeil heden.

#### **Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde**

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een eindwaarde bij verkoop dan wel commerciële doorexplotatie. Bij de bedrijfswaarde is de scope gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde.

Een belangrijk verschil is dat de bedrijfswaarde uitgaat van ons eigen beleid zoals huur-, verkoop-, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde daarentegen wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve, standaard voorgeschreven, normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 79% van de leegwaarde. De bedrijfswaarde is circa 36% van de leegwaarde. Het verschil tussen de beide waarden wordt in feite veroorzaakt door het feit dat ons beleid erop is gericht om de woningen tegen een lagere huur te verhuren dan de markthuur.

Wij vragen niet een markthuur voor de woningen die wij verhuren. Dit resulteert in een bedrijfswaarde die aanzienlijk lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat. Deze laatste waarde gaat uit van de hoogste waarde van een uitpondscenario of door exploitersscenario, waarbij bij mutatie de huur wordt opgetrokken naar een markthuur. Zowel het op grote schaal uitponden van ons bezit als het optrekken van de huur naar een markthuur is geen onderdeel van ons beleid. Wij vinden daarom het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat gezien onze doelstelling acceptabel. Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde is een maat voor de maatschappelijke investering die wij bereid zijn te doen.

Daarnaast is het verschil van beide waarderingen een hulpmiddel bij het zoeken naar optimalisatie van de eigen kasstromen door toetsing aan de marktconforme kasstromen. Door het afpellen van de verschillen kan inzicht worden verkregen in hoeverre deze maatschappelijke investering (on)bewust wordt gedaan.

## 5.2 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. Door de doorgevoerde stelselwijziging (met terugwerkende kracht vanaf 2015) zijn de cijfers van de waardemutaties van voor en na 2015 onderling niet vergelijkbaar.

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Inkomsten</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>38</b>
<b>Kosten</b>					
Verhuur- en beheer, verkoop en leefbaarheid	7	6	6	5	6
Onderhoud	12	7	8	7	9
Belasting & verzekeringen	2	2	2	2	2
Heffingen overheid	5	4	4	5	2
Rentelasten	6	7	7	8	8
<b>Totaal kosten</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>Operationeel resultaat voor VPB</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
Waardeveranderingen vastgoed	-20	69	-20	-22	-29
VPB	-9	-5	-6	16	-3
<b>Resultaat na VPB</b>	<b>-18</b>	<b>80</b>	<b>-11</b>	<b>7</b>	<b>-21</b>

Tot en met 2014 zijn de waardemutaties (en dus ook de afboekingen van onrendabele investeringen) gebaseerd op bedrijfswaarde. Vanaf 2015 is dit gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat op een stabiel niveau ligt. De post die de grootste fluctuatie kent is het onderhoud. Dit wordt veroorzaakt door grootonderhoud projecten (planmatig) in ons bestaand bezit.

De waardeveranderingen vastgoed fluctueren daarentegen aanzienlijk. Dit wordt veroorzaakt door de afboekingen van onrendabele investeringen enerzijds en mutaties in de marktwaarden anderzijds (onder andere als gevolg van wijziging van parameters en rekenmethodiek). De VPB bedragen betreffen hier de in betreffende jaren verantwoorde VPB in de resultatenrekening (en dus niet de werkelijk te betalen/betaalde VPB). In de prognose die hierna volgt zijn dit wel de begrote werkelijk te betalen bedragen.

#### Prognose voor de komende vijf jaar

De onderstaande cijfers, op basis van de meerjarenbegroting 2018-2027, geven het volgende beeld van de kasstroom in de eerstvolgende jaren.

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Inkomsten</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>48</b>
<b>Kosten</b>					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	7	7	7	7	7
Onderhoud	17	14	8	9	9
Belastingen & verzekeringen	2	2	2	2	3
Heffingen overheid	5	5	5	6	6
Rentelasten	6	5	6	6	6
VPB	5	5	7	7	7
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>38</b>
<b>Operationeel resultaat na VPB</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>(Des)investeringen</b>					
Verkoop	33	5	21	6	3
Nieuwbouw	-24	-33	-23	-13	-25
Bestaand bezit	-14	-9	-24	-14	-7
<b>Totaal</b>	<b>-5</b>	<b>-37</b>	<b>-26</b>	<b>-21</b>	<b>-29</b>
<b>Mutatie financiering/geldmiddelen</b>	<b>-4</b>	<b>-32</b>	<b>-17</b>	<b>-12</b>	<b>-19</b>

De ratio's waarmee wij (en de AW) toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd, blijven allen ruimschoots boven of onder de gestelde normen.

Kengetallen DAEB en Niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR (eerste 5 jaar gewogen)	1,4	1,9	1,9	2,7	2,6	2,6
DSCR (eerste 5 jaar gewogen)	1,0	1,8	2,0	1,8	1,8	1,8
Solvabiliteit obv marktwaarde met beklemming	20%	62	58	53	51	50
LTV obv bedrijfswaarde netto	75%	47	51	50	50	52
Dekkingsratio obv marktwaarde	70%	25	28	30	31	33

De verkoop in 2018 betreft deels twee wooncomplexen en twee complexen met losse garages aan een belegger (€ 10 mln), omdat deze voor ons weinig of geen volkshuisvestelijke waarde hebben en 134 woningen in Lansingerland welke worden beheerd door onze collega 3B Wonen (€ 22 mln). Deze woningen hebben wij indertijd gebouwd ter ondersteuning van onze collega die een grote opgave had in de gemeente Lansingerland maar niet over voldoende middelen beschikte om dat te realiseren.

Voor het overige betreft het verkopen van woningen in aangewezen complexen ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid in de betreffende wijk.

De nieuwbouw is onder te verdelen in drie categorieën; nieuwbouw projecten waarvan de bouw al gestart is voor 2017, nieuwbouwprojecten welke nog niet zijn gestart maar waarvoor een voorziening in de jaarrekening is getroffen en projecten waarvoor dat nog niet is gedaan, omdat de verplichting nog niet voldoende hard is of omdat de stichtingskosten onvoldoende nauwkeurig zijn te schatten op balansdatum.

In 2018 wordt het project 66 zorgwoningen ZOC Wonen opgeleverd.

De in 2017 gestarte sloop van de flat aan de Jan van Beierenlaan wordt afgerond in 2018. Daarna starten we met de bouw van Het Stadskwartier Palenstein. Dit project bestaat uit 104 betaalbare huurwoningen. Daarnaast worden er koopwoningen gerealiseerd en winkels (via de overgangsregeling en/of belegger). Per saldi is hiervoor een investeringskasstroom opgenomen van circa € 13 miljoen. Het sloopbesluit van de Diederik van Teilingen flat is eind 2017 genomen. De uithuizing van de huurders vindt plaats in 2018 t/m 2019. De flat wordt niet eerder dan 2020 gesloopt. Voor de herstructurering is een totale investeringskasstroom van circa € 27 miljoen gemoeid en is een voorziening getroffen in de jaarrekening van circa € 12 miljoen.

Voor de nieuwbouw projecten Katwijkerlaantrace met 48 woningen en 6 gemeenschappelijke ruimten en Saturnusgeel met 21 woningen is een totale investeringskasstroom opgenomen van circa € 11 miljoen en is een voorziening in de jaarrekening getroffen van circa € 4 miljoen. Daarnaast zijn t/m 2022 aan zachte projecten opgenomen een totaal bedrag van € 78 mln voor 423 woningen.

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 (2022) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met ruim € 70 miljoen tot € 250 miljoen.

#### **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 bedrijfswaarde vermeld. Deze waarde heeft inzicht in de exploitatiekasstromen welke wij met ons bezit verwachten te genereren op basis van ons beleid.

Begin 2017 is ons vermogen € 566 miljoen. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 11 miljoen. De vermogensmutaties zijn negatief circa € 20 miljoen. Dit zijn de lagere waardering van het bezit met circa € 5 miljoen en de afboeking van onrendabele investeringen van de diverse (nieuwbouw)complexen per saldo met € 15 miljoen. De VPB last bedraagt totaal € 8 miljoen waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 18 miljoen negatief.

#### **Scenario's in de Meerjarenbegroting Vermogensontwikkeling & liquiditeiten 2018 t/m 2027**

In deze begroting zijn een tweetal scenario's uitgewerkt: Het betreft een scenario met extra kostenstijging en een scenario met daarbovenop tegenvallende huuropbrengsten en verkopen.

##### *Extra kostenstijging (scenario 1)*

In dit scenario is het effect berekend van 1% extra kostenstijging op investeringen en onderhoud ten opzichte van het basisscenario gedurende 5 jaar.

Bij een degelijk scenario moet er € 15 miljoen meer aan investeringen en € 5 miljoen meer aan onderhoud worden uitgegeven. Hier door moet er meer geleend worden en nemen de rentelasten nog eens toe met € 5 miljoen over de gehele periode. Dit resulteert in hogere leningenportefeuille van € 25 miljoen. Dit leidt er echter niet toe dat onze ratio's in de prognoseperiode t/m 2022 gaan knellen.

##### *Tegenvallende huurinkomsten en verkopen (scenario 2)*

In dit tweede scenario is het effect berekend (bovenop het effect van scenario 1) van een lagere huurverhoging de eerste 5 jaar. De huurverhoging is hierbij beperkt tot inflatie. En de verkopen stagneren (vervallen) gedurende de eerste 5 jaar (met uitzondering van de complexgewijze verkopen begroot in 2018).

Door de lagere indexering verliezen we huurinkomsten maar door de mindere verkopen houden we meer huur in stand. Ook het onderhoud neemt hierdoor wat toe. Per saldo komt dit uit op een lagere kasstroom van circa € 6 mln. Doordat we meer woningen in bezit houden neemt de

verhuurdersheffing toe met € 2 mln. De mindere verkopen verlagen de kasstromen met € 15 mln. Door de extra financiering € neemt de rentelast toe met € 7 mln. Totaal is dus € 30 mln extra aan leningen nodig. Ten opzichte van scenario 1. Samen is dat circa € 55 mln extra. Ook nu gaan de ratio's nog niet knellen in de prognoseperiode t/m 2022.

#### **Voldoende middelen voor onderhoud beschikbaar**

De onderhoudsuitgaven maken een belangrijk deel uit van de bedrijfslasten. 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 hebben onze financiële reserves onder andere nodig voor de eerder genoemde (onrendabele) nieuwbouwprojecten inclusief de herstructurering van de wijk Palenstein en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

#### **Financiële risico's afdoende afgedekt**

De financiële gevolgen van nieuwbouw, onderhouds- en beheersactiviteiten zijn becijferd en verwerkt in de Meerjarenbegroting Vermogensontwikkeling en Liquiditeiten 2018-2027. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is tevens aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

Financieringen met gemeentegarantie van de gemeente Zoetermeer kunnen voor maximaal de exploitatieperiode van het betreffende complex met gemeentegarantie worden gefinancierd. 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.

Voor het project 340 woningen van De Elementen is in 2009, gezien de hoogte van het gefinancierde bedrag van € 62,5 miljoen (waarvan resteert ultimo 2017 € 39,0 miljoen) het renterisico, voor ondertekening van de overeenkomst, afgedekt. Hiervoor is gebruik gemaakt van Swaps welke zijn afgesloten bij de Rabobank. Met de Rabobank is overeengekomen dat een (eventuele) negatieve waarde niet in liquiditeiten hoeft te worden bijgestort. De gemeente Zoetermeer staat garant voor bovengenoemde financiering. In 2020 lopen de laatste swap-overeenkomsten af.

#### **Vennootschapsbelasting**

Wij hebben zowel VSO 1 (model I) als VSO 2 ondertekend. In deze jaarrekening en de Meerjarenbegroting 2018-2027 is rekening gehouden met de effecten van de integrale VPB-plicht op basis van deze vaststellingsovereenkomsten en de geldende fiscale wetgeving. De aangiften VPB zijn t/m 2015 definitief vastgesteld door de belastingdienst.

Over de jaren 2008 t/m 2011 is geen vennootschapsbelasting betaald, omdat in die jaren gebruik is gemaakt van het vormen van een herinvesteringsreserve. Vanaf 2012 is dit niet meer mogelijk door een wetwijziging. Door afwaardering van de WOZ-waardes in 2012 en 2013 op de openingsbalans 2008 is een aanzienlijk (compensabel) fiscaal verlies ontstaan. Ultimo 2017 is de dit compensabele verlies geheel verrekend. Vanaf 2017 zal voor het eerst daadwerkelijk VPB moet gaan worden betaald.

Een punt van discussie (landelijk) op dit moment is het vormen van een fiscale voorziening onderhoud. T/m 2015 is er overeenstemming met de belastingdienst dat het vormen van deze voorziening kan plaats vinden conform de methodiek die in 2010 is overeengekomen. Vanaf

2016 is dit niet meer toegestaan. Daarnaast stelt het landelijk team bij de belastingdienst zich op het standpunt dat de opgebouwde voorziening voor groot onderhoud in zijn geheel in 2016 dient vrij te vallen (in tegenstelling tot een eerdere toezegging van de lokale belasting inspecteur dat dit in 17 jaar zou kunnen plaatsvinden).

Voorzichtigheidshalve hebben wij de voorziening met terugwerkend kracht in 2016 laten vrijvallen.

### **5.3 Bezwaren en vervreemden**

De Goede Woning heeft in het verslagjaar 9 sociale huurwoningen verkocht en 9 vrije sectorwoningen. Hiervan zijn 3 woningen verkocht aan de zittende huurder. Vrijgekomen woningen worden tegen marktprijs verkocht. 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.

### **5.4 Risicomanagement**

In 2017 is elk kwartaal een Interne Controle rapportage opgesteld. Hierin is een breed scala aan onderwerpen verantwoord, zowel op financieel gebied als wat betreft procesmatige-, procuratie- en ICT aangelegenheden.

Daarnaast is middels de kwartaalrapportage gerapporteerd over de stand van zaken van de jaardoelen, de afloop van de bevindingen van de ML en accountantsverslag en de financiële positie. Deze rapportage is telkens inhoudelijk besproken in MT en in RvC vergaderingen.

De verschillende fasen van de nieuwbouwprojecten worden beheerst met fase-beslisdocumenten. Voordat naar een nieuwe fase kan worden overgegaan wordt hierover formeel door de directeur-bestuurder, en indien nodig de RvC, een besluit genomen. In dit fase-beslisdocument is een risicoparagraaf een vast onderdeel. Hierin wordt een opsomming gegeven van de mogelijke risico's en de wijze waarop deze risico's worden beheerst, indien ze zich zouden voordoen. Op het moment dat een investeringsbesluit voor ligt, wordt dit getoetst aan het investeringsstatuut.

Medio 2017 is een Business Controller aangesteld. In het vierde kwartaal is een eerste aanzet gegeven aan een vernieuwde structuur van het risicomanagement. Het doel is om op basis van risicoanalyses te komen tot beheersplannen en een nieuw intern controleplan.

Hiervoor is een beleidsdocument opgesteld waarin het proces conform de PDCA cyclus is uitgewerkt. Daarna is invulling gegeven aan het opstellen van de strategische risicoanalyse. Hierin zijn op basis van het jaarplan 2018 de risico's benoemd die het behalen van deze doelen mogelijk in de weg kunnen staan. Aan de hand van de ingeschatte kans en impact van deze risico's is gesproken over de riskbereidheid. Dit geeft aan welke risico's we bereid zijn te lopen en voor welke risico's we maatregelen willen treffen om de kans of impact te verkleinen.

De grootste risico's die hieruit voortkomen en waarvoor wij beheersmaatregelen willen treffen zijn hieronder opgenomen.

- Het stijgen van de bouwkosten. In de financiële berekeningen wordt ten alle tijden rekening gehouden met stijgende bouwkosten. Echter door onze grotere bouwambities en sneller stijgende bouwkosten door krapte op de bouwmarkt achten wij dit risico groter dan in andere jaren. Voldoende inschatting en doorvertaling van deze kosten in de financiële investeringsplannen is van groot belang. Tevens heeft de krapte op de bouwmarkt mogelijk effect op de snelheid waarmee wij onze plannen willen realiseren.
- Daarnaast zien wij in enkele woonwijken extra risico's met betrekking tot de leefbaarheid. Zowel het sociaal klimaat, de staat van onderhoud, uitstraling en energetische kwaliteit spelen hier een rol. Het uitwerken van visieplannen voor deze wijken (o.a. Meerzicht en Buytenwegh) is onderhanden en de uitwerking en invulling hiervan zal in 2018 verder vorm krijgen.

## 5.5 Verbindingen met andere rechtspersonen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. De Goede Woning heeft in 2017 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, wordt sinds 2000 samengewerkt 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 operationeel jaarresultaat van de stichting (aandeel De Goede Woning) is in 2017 € 12.299 negatief.

### **Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)**

De Goede Woning is vanaf de oprichting lid van SVH. Onder andere via SVH weet zij haar regionale belangen te behartigen. Naast de beleidsmatige belangenbehartiging faciliteert SVH het regionale aanbodmodel.

### **De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV**

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

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

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

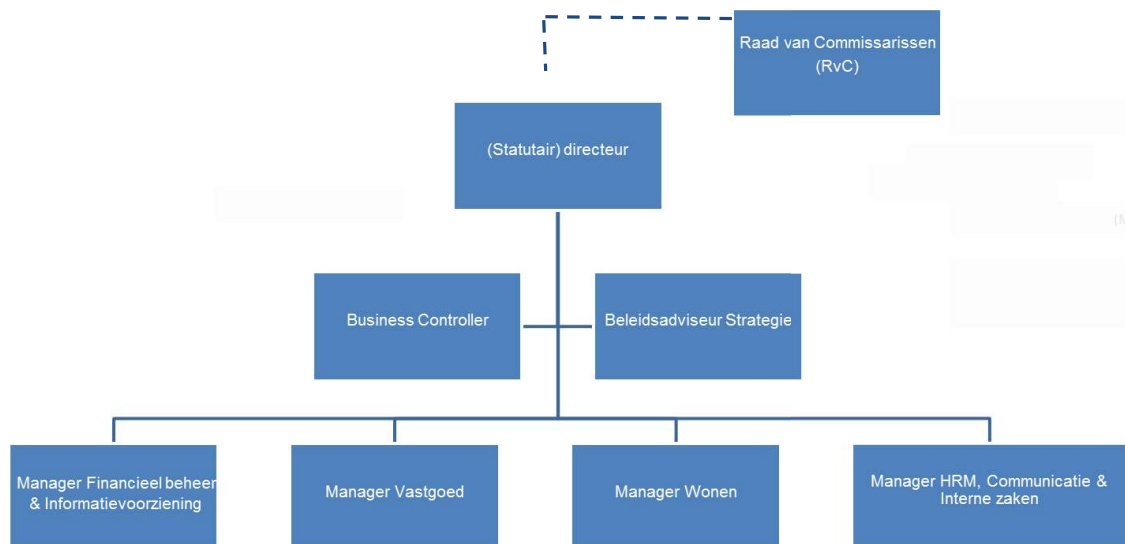
De resultaten van De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV over 2017 zijn respectievelijk € 132,- negatief en € 176.267,- positief.

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

## 6 DE ORGANISATIE

### 6.1 Organisatiestructuur en governancestructuur

Onze organisatie kent vier afdelingen en twee staffuncties op directieniveau. Onderstaand organogram geeft dit weer.



De heer E.E. Pannebakker heeft vanaf 2001 de functie van directeur-bestuurder van De Goede Woning vervuld. Helaas heeft hij in december 2016 wegens persoonlijke omstandigheden, in het belang van de continuïteit van De Goede Woning en na goed overleg met de RvC zijn taak als bestuurder neergelegd. In verband daarmee heeft de RvC in januari 2017 de heer C.J.M. Karsten benoemd als ad interim bestuurder. Deze heeft de rol van directeur-bestuurder a.i. tot en met 31 december 2017 vervuld.

Ons managementteam bestond ultimo 2017 uit vier leden:

- A.R. Jaarsma, Manager Wonen
- Ir. K.A.M. Priem-Mens, Manager Vastgoed – uit dienst per 31 december 2017
- L.P. Boerman AA, Manager Financieel beheer & Informatievoorziening
- Mr. R.M. Weber MPM, Manager Beleid – tot 1 september 2017 in functie, functie is vervallen
- Drs. S. Klijnhout MLD, Manager HRM, Communicatie & Interne Zaken a.i. – per 1 september 2017 in functie

De statutair directeur-bestuurder heeft de algemene leiding, legt verantwoording af aan en overlegt periodiek met de Raad van Commissarissen, overlegt periodiek met de ondernemingsraad en met de huurdersvereniging. De managers sturen de afdelingen aan en managen samen met de directeur-bestuurder de organisatie.

De ondernemingsraad en het bestuur van de huurdersvereniging hebben volgens wettelijke regels een raadgevende stem en/of instemmingsbevoegdheid. Met de huurdersvereniging werken wij samen volgens onze samenwerkingsovereenkomst. In 2017 zijn er vijf overleggen geweest tussen de directeur-bestuurder en de huurdersvereniging en zijn er 11 overlegvergaderingen geweest tussen de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad.

#### Kengetallen ultimo 2017

Aantal formatieplaatsen	69
Aantal formatieplaatsen in fte's	60
Ziekteverzuim 2017	7,6%
Uitgaven aan opleiding en training	€ 159.161,-

## **Processen**

In 2017 hebben we ons nieuwe primaire systeem Tobias AX en het klantvolgsysteem IRIS geïmplementeerd waarmee we in de tweede week van 2018 “live” zijn gegaan. Alle processen die verband houden met het primaire systeem en het klantvolgsysteem zijn tegen het licht gehouden en op basis van ‘best-practice’ geïmplementeerd. In 2018 vragen de processen opnieuw aandacht waarbij we moeten voorkomen dat dit een handboek in de kast wordt.

## **Opleidingen en trainingen**

Opleidingen en trainingen vinden wij belangrijk, omdat het essentieel is dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Opleidingen richten zich op het up-to-date houden en ontwikkelen van kennis en vaardigheden, maar ook op inspireren en motiveren. Het betreft zowel externe opleidingen als in-company opleidingen. Het initiatief voor een opleiding kan zowel vanuit de medewerker als vanuit de leidinggevende komen. Momenten waarop we opleidingswensen en ontwikkeling structureel bespreken, zijn de gesprekken van de performancecyclus tussen leidinggevende en medewerker.

## **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim heeft in 2017 in eerste instantie de dalende lijn, die reeds in 2016 was ingezet, verder voortgezet. Ook de keuze voor een nieuwe arbodienst, Mepros, heeft hieraan bijgedragen. Tegen het einde van het jaar was weer een lichte stijging waar te nemen, met name veroorzaakt door de griepgolf, maar nog steeds was het ziekteverzuim aanmerkelijk lager dan voor 2016, namelijk 7,6% (2016: 7,5%). Voor 2018 hebben we afgesproken om het ziekteverzuimbeleid te evalueren en bij te stellen.

## **Ondernemingsraad**

Eind 2016 is een nieuwe OR gekomen, nadat er een tijd geen OR was geweest. De OR bestaat uit vijf medewerkers. De OR is in 2017 onder meer betrokken geweest bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder, heeft zich bezig gehouden met het behandelen van twee adviesaanvragen rondom de gewijzigde organisatiestructuur en twee instemmingsaanvragen over respectievelijk de keuze van een arbodienst en het implementeren van een performancesysteem. In de opstartfase heeft de OR zich laten ondersteunen door een extern adviseur/procesbegeleider.

## **6.2 Implementatie Woningwet**

De Goede Woning heeft ervoor gekozen om een volledige DAEB-corporatie te worden. Er zijn minder dan 100 woningen in de niet-DAEB tak ingebracht.

In Palenstein ontwikkelen wij naast sociale huurwoningen ook een winkelcentrum en koopwoningen. Uit juridisch onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van het winkelcentrum en de koopwoningen in Palenstein onder het overgangsrecht van de Woningwet valt. Voor het ontwikkelen van het winkelcentrum en de koopwoningen moeten we beroep doen op de verlengingsmogelijkheid die in de overgangsregeling is opgenomen. Als wij een beroep doen op de verlengingsregeling kan de termijn van het overgangsrecht verlengd worden tot 1 juli 2020. Essentieel daarvoor is dat De Goede Woning de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor dit project en de verlenging voor 1 juli 2017 bij de toezichthouder in zou dienen; dit is gebeurd.

## **6.3 Privacy wetgeving en Informatiebeveiliging**

Op 25 mei 2018 treedt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in werking. In vergelijking met de huidige Wet bescherming persoonsgegevens verkrijgen organisaties op grond van de AVG meer verantwoordelijkheden en plichten. Wat betekent dit voor ons?

Als verhuurder van woningen hebben we allerlei gegevens van onze huurder nodig. Denk hierbij aan naam, geslacht, telefoonnummer, geboortedatum, inkomensgegevens, gezinssamenstelling, et cetera. Maar we leggen ook gegevens vast van huurders die overlast veroorzaken of frauderen. We bewaren gegevens van oud-huurders. We delen gegevens met andere partijen

waarmee we samen werken. Bijvoorbeeld aannemers, collega-corporaties, ICT leveranciers of Woonnet Haaglanden. En als werkgever beschikken wij ook over persoonsgegevens van al onze medewerkers, maar ook van sollicitanten. Van belang is dat we beleid opstellen hoe we met persoonsgegevens omgaan. Vervolgens dienen we (aanvullend) technische en organisatorische maatregelen te nemen zodat persoonsgegevens van woningzoekenden, huurders, kopers, maar ook die van medewerkers, in overeenstemming met ons beleid en in lijn met de beginselen van de AVG worden verwerkt. Daarbij is het van belang dat we moeten kunnen aantonen dat wij het beleid daadwerkelijk hebben geïmplementeerd, en dat het beleid en de hieruit voortvloeiende maatregelen regelmatig worden geëvalueerd en geactualiseerd. Uiteraard beschikken wij al over diverse maatregelen en gaan wij zorgvuldig met persoonsgegevens om. Wij willen ook voldoen aan de nieuwe wetgeving en daarvoor zullen wij onze huidige maatregelen evalueren en waar nodig aanpassen.

#### **6.4 Integriteit en Klokkenluidersregeling**

Een ander belangrijk aspect voor de organisatie ligt in het (niet) integer handelen van onze medewerkers. Wij zijn ons hiervan bewust en daarom beschikken wij over een integriteitscode die nadrukkelijk onder de aandacht wordt gebracht bij indiensttreding van nieuwe medewerkers. Het uit zich in gedrag en niet in regels en procedures. Daarom vinden wij voorbeeldgedrag en bespreking van casussen op de werkvloer belangrijk. Zo houden wij onze integriteit op de agenda. In 2017 hebben wij geen zaken vastgesteld waarbij de integriteit van onze organisatie in het geding was. Ook is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Het CAOP fungeert voor ons als loket en secretariaat voor meldingen van vermoede misstanden. In 2017 heeft het CAOP geen meldingen ontvangen en er is geen beroep gedaan op het secretariaat.

#### **6.5 Het meten en bewaken van onze resultaten**

In ons ondernemingsplan 2015-2018 staan onze ambities verwoord. Dit plan is de basis voor onze jaarplannen en afdelingsplannen. In onze bedrijfsvoering is de plan-do-check-act cyclus doorgevoerd. Beleid wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Het leren staat hierbij voor ons centraal. Voor een goede check en balances hanteren wij een verantwoordingsstructuur met verschillende rapportages zoals de IC-verslagen, onderhoudskostenrapportages, leegstands- en huurachterstandsoverzichten en diverse financiële rapportages. Het management rapporteert per kwartaal over de resultaten in de kwartaalrapportage. De directeur-bestuurder verantwoordt zich per kwartaal aan de Raad van Commissarissen met de kwartaalrapportage. Aan het eind van het jaar evalueren wij onze resultaten.

Voor wat betreft het jaarplan 2017 is veel gerealiseerd. Projecten die nog niet zijn afgerond in 2017 en voortgang vinden in 2018 zijn het bepalen van de basiskwaliteit, het opzetten van het klantportal, de herijking van ons risicomangement, de complexgewijze verkoop van de Abeel-Acaciazoom, het Asselierspad en twee garagecomplexen met totaal 62 garages en de invoering van de rendementsberekeningen bij ons vastgoed. Ook de voorbereidingen voor ons nieuwe primaire systeem Tobias AX en ons klantportaal IRIS krijgen in 2018 hun beslag. Hier is in 2017 veel tijd en inspanning voor geleverd.

Om een beeld te krijgen van ons functioneren, kijken wij breder dan alleen ons exploitatieresultaat. Wij willen ook weten hoe de maatschappelijke resultaten zijn. Daarvoor werken wij met de volgende onderzoeken.

##### SVH rapportages

De Goede Woning maakt deel uit van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) waar alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden werkzaam zijn, beleidsmatig samenwerken. Van SVH ontvangen wij per kwartaal managementinformatie over onze prestaties met betrekking tot onze woningtoewijzing in lokaal en in regionaal verband.

### KWH-huurlabel

Wij werken met het KWH-huurlabel dat wij in 2000 hebben verkregen. Dit betekent dat onze dienstverlening continue wordt gemeten, zowel digitaal als telefonisch. Een deel van de onderzochte meetpunten is standaard en een ander deel is op ons verzoek op maat ingebracht. Dit op basis van onze geformuleerde doelen en de uitkomsten van eerdere kwaliteitsmetingen. Het klantvizier wordt steeds “real-time” gerapporteerd. De resultaten over 2017 zijn als volgt.



Peildatum 18 januari 2018

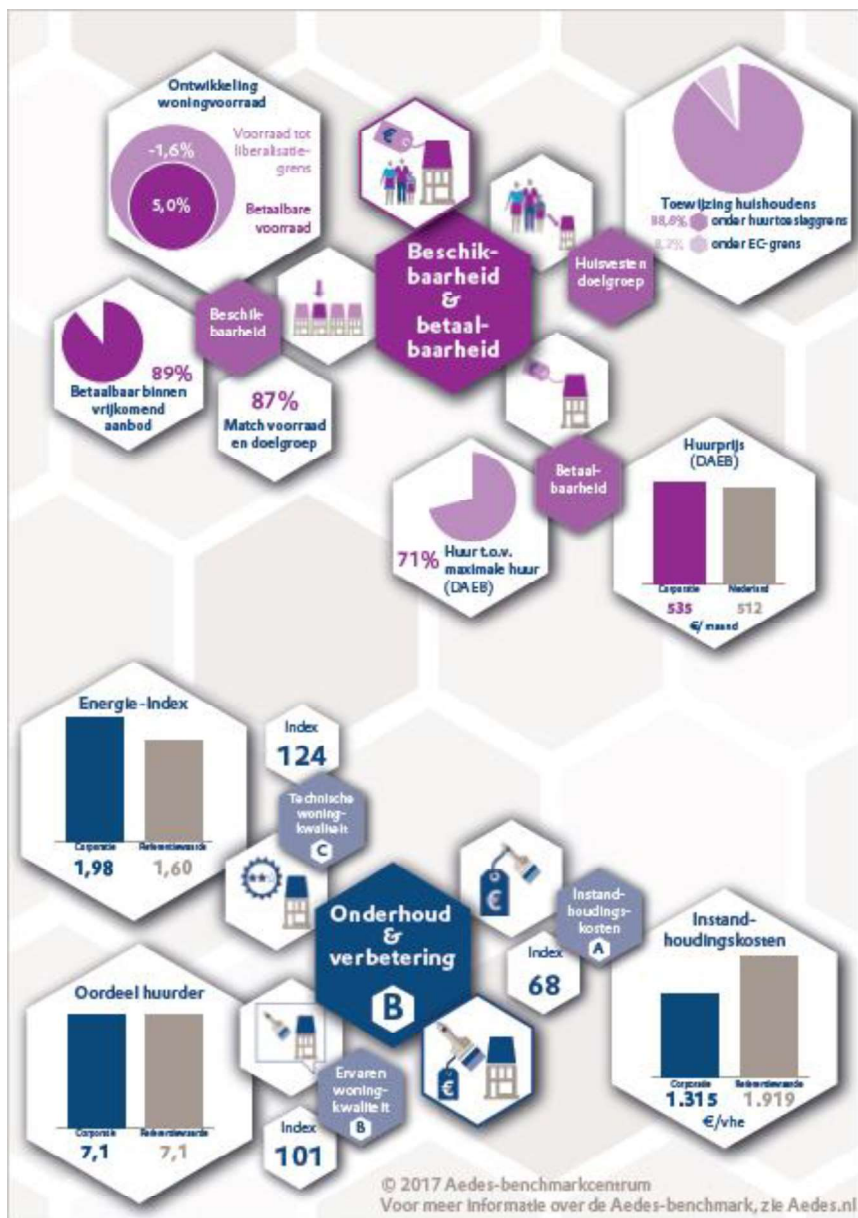
### Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties. Het benchmark-analysemodel bestaat uit de prestatievelden:

- **Huurdersoortdeel:** dit geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat in op de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
- **Bedrijfslasten:** dit geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- **Duurzaamheid:** dit beschrijft de duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- **Onderhoud & verbetering:** dit geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de prestaties (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
- **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** dit geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

In de figuur hierna vindt u onze scores.





### Visitatie

Wij laten ons een keer in de vier jaar visiteren. Het visitatierapport van 2017 is te vinden op onze website.

## **6.6 Bestuursverklaring**

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart, voor zover zij daar kennis van heeft, dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2017 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend gebruikt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen onderkennen het belang van een goed ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht en verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle informatie die de RvC nodig heeft om haar toezichthoudende rol uit te oefenen. Wij onderschrijven de AEDS- en de Governancecode. De directeur-bestuurder heeft haar werk volgens deze beginselen uitgevoerd. De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening en het volkshuisvestelijk verslag opgesteld. De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarrekening en het volkshuisvestelijkverslag, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2017, op 20 juni 2018 vastgesteld.

Mariëtte Heemskerk  
directeur-bestuurder

## 8 KENGETALLEN

	2017	2016	2015	2014
<b>AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE</b>				
- Woningen en woongebouwen:	6.388	6.507	6.438	6.405
- In aanbouw	66	69	168	44
- Garages	186	221	221	221
- Bedrijfsruimten	20	21	21	21
- Totaal	6.660	6.818	6.848	6.691
<b>BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)</b>				
- Eigen Vermogen (1)	548.029	566.290	486.698	116.335
- Huuropbrengst	42.758	42.485	41.020	39.582
- Operationeel resultaat (2)	11.046	16.420	14.811	12.482
- Jaarresultaat	-18.261	79.591	-10.708	6.992
<b>VERHUUR EN INCASSO</b>				
- Toewijzing BTIV-doelgroep	99%	89%	89%	83%
- Toewijzing EU-norm	95%	95%	92%	94%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	551	540	536	523
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	0,7%	1,6%	2,0%	3,9%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	6,4%	6,1%	6,1%	6,1%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (3)	0,86%	0,78%	0,98%	0,95%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	0,29%	0,36%	0,55%	0,38%
<b>ONDERHOUD</b>				
- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	376	393	341	286
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	2.653	2.598	1.942	2.487
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	1.248	1.126	1.191	1.229
<b>PERSONEEL</b>				
- Personeelsbezetting einde boekjaar:				
Medewerkers (incl. vacatures)	69	66	66	64
formatieplaatsen (inclusief vacatures)	60,3	58,8	57,4	57,3
<b>FINANCIELE CONTINUITEIT</b>				
- Actuele waarde per woning (1)	115.957	114.048	104.756	47.886
- Eigen vermogen einde boekjaar, per woning (1)	85.790	87.028	75.598	18.163
- ICR	2,8	3,5	3,1	2,6
- Solvabiliteit obv marktwaarde	72%	74%	69%	35%
- LTV obv bedrijfswaarde	53%	55%	56%	
- Dekkingsratio obv marktwaarde	24%	25%	28%	0%
- Rentepercentage leningen gemiddeld	3,4%	3,6%	3,8%	4,1%
- Interne financiering per woning (inclusief in aanbouw) (1)	88.218	86.250	75.282	20.828
- Cash-flow per woning	1.729	2.523	2.301	1.949

1 Vanaf 2015 op basis van waardering marktwaarde in verhuurde staat in plaats van bedrijfswaarde

2 Het jaarresultaat exclusief afschrijvingen, waardeverandering en VPB.

3 Huurachterstand zittende huurders

## **DEEL 2: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN**

## **8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

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

- de actualisering van Ondernemingsplan;
- uitkomsten visitatie;
- toekomstige investeringen;
- de verdere ontwikkeling, professionalisering en bedrijfscultuur van de organisatie;
- de werving en selectie van een nieuwe bestuurder.

### **8.1 Actualisering Ondernemingsplan 2015 – 2018**

In 2015 heeft de RvC het ondernemingsplan 2015-2018, getiteld: 'De basis voor een betaalbaar thuis', goedgekeurd. In 2017 heeft de bestuurder in overleg met de organisatie en de RvC het plan geactualiseerd. DGW staat voor betaalbaarheid van haar woningen, beschikbaarheid (veel wordt ingezet om de wachtduur voor een woning te minimaliseren) en bewoners moeten zich thuis kunnen voelen in een woning van DGW en in de wijk. Zaken als duurzaamheid, de bestrijding van eenzaamheid, een actieve huurdersvertegenwoordiging en Ondernemingsraad hebben in het plan een nadrukkelijker plaats gekregen. De RvC keurde de actualisatie van het ondernemingsplan voor 2018 in november 2017 goed.

### **8.2 Uitkomsten visitatie**

De in 2016 gestarte visitatie is in maart 2017 afgerond. De visitatiecommissie gaf een positief oordeel af, wel signaleerde zij een aantal verbeterpunten. Zo dient er meer aandacht besteed te worden aan duurzaamheid; dit is inmiddels een van de speerpunten van het beleid van DGW geworden. Ook het advies uit de visitatie om de relatie met de stakeholders te intensiveren, is inmiddels opgevolgd.

### **8.3 Toekomstige investeringen**

In 2017 bereikten de SVH-regiogemeenten (Sociale Verhuurders Haaglanden) overeenstemming over het convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026'. In dit convenant wordt voornamelijk een inspanningsverplichting aangegaan om voor 2026 ruim 12.000 DAEB-woningen aan de voorraad toe te voegen. De drie in Zoetermeer actieve woningcorporaties en de meeste gemeenten hebben dit stuk inmiddels getekend. De gemeente Zoetermeer helaas nog niet. Dit zou op termijn gevolgen kunnen hebben voor het investeringsprogramma van DGW.

DGW heeft een investeringsprogramma voor de komende jaren. Naast nieuwbouw, gaat het hier om sloop/nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van het bezit. De RvC heeft kennis genomen van alle plannen.

De RvC is verheugd dat de sloop/nieuwbouw van Palenstein nu echt van start is gegaan. Een goede ontwikkeling is de pilot op het gebied van Nul Op de Meter. Deze pilot is de katalysator geweest voor de 'Green Deal Aardgasvrij Palenstein' waarbij de Zoetermeerse corporaties, de gemeente Zoetermeer en netbeheerder Stedin de mogelijkheden van duurzame warmtevoorzieningen in Palenstein zullen onderzoeken.

### **8.4 Ontwikkeling, professionalisering en bedrijfscultuur van de organisatie.**

De RvC hecht aan een ook voor de langere termijn adequate inrichting van de organisatie van DGW. De interim-bestuurder heeft een plan van aanpak gemaakt om de organisatie verder te professionaliseren. De aanpak en de bedrijfscultuur zijn in 2017 diverse malen gesproken. Ook de aanpak om het ziekteverzuim te verlagen, is periodiek besproken. Dit wordt in 2018 voortgezet.

## **8.5 Werving en selectie van nieuwe bestuurder**

Nadat de vorige bestuurder eind 2016 wegens persoonlijke omstandigheden en in goed overleg met de RvC, zijn taak als bestuurder had neergelegd, heeft de RvC begin januari 2017 de heer Kees Karsten benoemd als ad interim bestuurder. Hij is tot en met eind december 2017 als interim bestuurder aangebleven.

Nadat de RvC een profielschets voor een nieuwe bestuurder had vastgesteld is de werving opgestart met ondersteuning van een extern bureau. Er was sprake van een openbare werving: via verschillende websites en advertentie in twee kranten is de vacature voor een nieuwe bestuurder kenbaar gemaakt. De werving is in september 2017 afgerond.

De benoeming kwam tot stand na zorgvuldig overleg, waarbij werd getoetst of de kandidaat beschikt over de specifieke deskundigheid op het gebied van volkshuisvesting en ervaring heeft in de corporatiewereld. Ook was van belang dat de kandidaat een goed oog heeft voor maatschappelijke ontwikkelingen. Voorafgaand aan de benoeming is de kandidaat in de gelegenheid geweest gesprekken te voeren met het MT en de Ondernemingsraad. Beide organen hebben een advies uitgebracht. Mede op basis van die adviezen heeft de RvC Mariëtte Heemskerk per 1 januari 2018 benoemd als directeur-bestuurder.

## **8.6 Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)**

In 2016 zijn de regionale prestatieafspraken 2016-2019 tussen de gemeente en de Zoetermeerse woningcorporaties vastgesteld. Met deze prestatieafspraken zijn de ambities vastgelegd. De nadruk ligt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.

De RvC heeft deze ontwikkelingen ook in 2017 gevolgd en geconstateerd dat de afgesproken prestatieafspraken in lijn zijn met de strategie van DGW.

### *Herstructurering Palenstein*

In 2017 bespraken de RvC en de bestuurder diverse malen het herstructureringsproject Palenstein. Naast nieuwbouw in vlek E/I en vlek G is DGW 120 eensgezinswoningen aan het ombouwen tot NOM-woningen (nul op de meter). De RvC heeft kennis genomen van de vertraging die is ontstaan bij de sloop van de Jan van Beierenflat.

### *De Elementen*

Er is een aantal gebreken geconstateerd in het complex De Elementen. De RvC heeft kennis genomen van de wijze waarop de bewoners geïnformeerd zijn en dat de aannemer aansprakelijk is gesteld.

### *Verkoop Abeel- en Acaciazoom en Asselierspad*

De RvC ging in 2017 akkoord met het besluit tot verkoop van de complexen Abeel- en Acaciazoom (in totaal 28 woningen) en verkoop van het complex Asselierspad (17 woningen) alsmede verkoop van 62 garages.

De RvC heeft een werkbezoek gebracht aan de projecten Meerzicht en Buytenwegh.

### *Portefeuillestrategie*

De portefeuillestrategie wordt in 2018 vertaald naar assetmanagement (plannen per complex).

### *Huurbeleid*

De RvC heeft kennisgenomen van de gevolgen van het huurbeleid. Deze is per 1 januari 2018 in plaats van juli 2018 ingevoerd, om de administratieve lastendruk te verminderen.

### *Klachten*

Vanaf 2017 wordt de RvC door middel van de kwartaalrapportage geïnformeerd over de bij DGW ingediende klachten. Het proces van klachtenmanagement wordt in 2018 verder uitgewerkt. Hiernaast wordt de RvC geïnformeerd over de klachten die zijn ingediend bij de

geschillencommissie en de huurcommissie. De RvC heeft geconstateerd dat klachten qua aard en omvang beperkt zijn.

## **8.7 Overige gespreksonderwerpen (financieel)**

### *Scheiding van DAEB- en niet-DAEB-bezit*

In februari 2016 heeft de RvC goedkeuring verleend aan het besluit van de bestuurder over te gaan tot administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. DAEB betreft diensten van algemeen economisch belang (veelal huurwoningen); niet-DAEB betreft bijvoorbeeld huurwoningen in de vrije sector en commercieel vastgoed. Het definitieve scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is in 2017 ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Wonen (Aw). In oktober heeft de Aw goedkeuring verleend aan de administratieve scheiding conform de specificaties van het definitieve scheidingsverzoek zoals DGW dat heeft ingediend. De implementatie vond voor 1 januari 2018 plaats.

### *Jaarplan 2018*

In december 2017 keurde de RvC het jaarplan 2018, dat opgenomen is in de begroting voor 2018, goed. Dit jaarplan is een logisch vervolg op het eerdere jaarplan ter uitwerking van het Ondernemingsplan en geeft duidelijk vervolg aan de verplichtingen uit de Woningwet. Belangrijkste doelstellingen zijn betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep, het maximaal beperken van de wachtduur, en het bijdragen aan leefbaarheid binnen de wijk en het thuisgevoel van de huurders. Daarnaast staan het waar mogelijk digitaliseren van de dienstverlening aan de huurder hoog op de agenda, alsmede verduurzaming met zo mogelijk reductie van de woonlasten. Speerpunt is tevens een optimale bedrijfsvoering. Daarbij ligt de focus op een passend HRM-beleid, ontwikkelingen binnen de ICT, de portefeuillestrategie en de interne organisatie.

### *Jaarrekeningen 2016*

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2016 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de business controller en de externe accountant. De Auditcommissie heeft de RvC in mei 2017 geadviseerd de jaarrekening vast te stellen en de voorstellen tot resultaatbestemming goed te keuren.

De RvC heeft de jaarrekeningen overeenkomstig het advies van de Auditcommissie in mei 2017 in het bijzijn van de accountant met de bestuurder behandeld. Hierna heeft de RvC de jaarrekeningen vastgesteld, de voorstellen tot resultaatbestemming goedgekeurd en decharge verleend aan de bestuurder voor het door hem gevoerde beleid.

In oktober heeft de RvC het auditplan van de accountant goedgekeurd.

### *Interimcontrole en managementletter*

In december 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.

### *Opdrachtgeverschap extern accountant*

Deloitte was ook in 2017 de door de RvC benoemde de accountant van DGW. Corporaties vallen (nog) niet onder de regeling van openbaar belang. Door de OOB-status worden strengere eisen gesteld aan controlerende accountants. De RvC heeft vastgesteld dat DGW zich voorbereidt op de OOB-status. Jaarlijks vindt een evaluatie van de accountant plaats.

### *Begroting 2018 en meerjarenprognose*

In december 2017 keurde de RvC de begroting voor 2018 goed. De RvC nam kennis van de meerjarenprognose 2018-2027.

### *Investeringsbesluiten*

In 2017 heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd :

- investeringsbesluit NOM Palenstein (120 woningen);
- investeringsbesluit Saturnusgeel (realisatie van 21 woningen);
- extra investeringbesluit inzake Katwijkerlaantracé-Naomiegang (extra energiemaatregelen);
- desinvesteringsbesluit sloop Diederik van Teilingenlaan (complex met 200 appartementen);
- aankoop diverse percelen snippergroen.

In het voorjaar van 2017 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de verbouwing van het in 2018 te betrekken nieuwe kantoorpand van DGW aan de Maria Montessorilaan. Hoewel het niet een investering betreft zoals opgenomen in het investeringsstatuut, is het besluit ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. De RvC volgt de planvorming voor het pand van DGW aan de Storkstraat.

### ***Risicobeheersing***

De RvC heeft in 2017 bij de verschillende besluiten bijzondere aandacht besteed aan de risico's die hiermee gepaard gaan. De business controller onderwerpt alle besluiten met verstrekking gevolgen aan een eigen, onafhankelijke beoordeling. Verstrekking zijn in elk geval besluiten waarmee een bedrag vanaf € 3 miljoen gemoeid is.

In 2017 heeft de business controller de RvC het concept risicomangementbeleid besproken. Voor 1 juli 2018 zal er sprake zijn van een geïmplementeerd risicomangement.

### *Aanstelling business controller*

Op grond van vigerende wet- en regelgeving heeft DGW een business controller benoemd conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer. De Auditcommissie van de RvC is betrokken geweest bij de selectie van de business controller. Tijdens een aantal vergaderingen van de RvC in het najaar van 2017 is de business controller aanwezig geweest. De business controller heeft een plan van aanpak gepresenteerd en met de RvC is afgesproken dat de business controller er telkens door middel van een afzonderlijk document blijk van geeft dat zij een voorliggend besluit onafhankelijk heeft getoetst aan de toepasselijke kaders en de governance. De RvC zal in 2018 nog nader met de business controller in gesprek gaan over de rol die zij heeft in relatie tot de RvC.

## **8.8 Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol)**

De RvC van DGW hecht eraan dat zowel de bestuurder als de RvC contacten onderhouden met de stakeholders van DGW. De RvC wordt uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met de stakeholders. In dit kader is in 2017 een delegatie van de RvC aanwezig geweest bij een aantal bijeenkomsten met huurders en gemeenteraadsleden.

### *Overleg met huurders*

In 2017 sprak de RvC met bestuursleden van IDGW (In De Goede Woning), de huurdersvereniging van DGW. Besproken zijn onder meer de samenwerking van IDGW met DGW, de communicatie tussen IDGW en de bewonerscommissies, het huurbeleid en de lokale prestatieafspraken. De RvC voelt en toont zich betrokken bij de belangen van de huurders, acht een goede relatie met IDGW van buitengewoon groot belang en vindt het essentieel dat IDGW een stevige en sterke vereniging blijft. Niet alleen tijdens het formele overleg spraken leden van de RvT met vertegenwoordigers van IDGW, maar ook op informele momenten.

### **Medezeggenschap**

Begin 2017 is een nieuwe Ondernemingsraad (OR) geïnstalleerd. De RvC vindt een goede medezeggenschap van de medewerkers van belang en heeft de ontwikkelingen binnen de OR in 2017 gevolgd. Ook is er in 2017 een overleg tussen RvC en OR geweest (buiten aanwezigheid van de bestuurder). In dit overleg stonden de rol van de OR en de samenwerking tussen OR en RvC centraal.

### *Gesprek met ILT*

In het voorjaar hebben de bestuurder en enkele leden van de RvC een gesprek gehad met de ILT in het kader van een governanceaudit. De ILT heeft naar aanleiding daarvan laten weten vertrouwen te hebben in de ontwikkelingen binnen DGW.

Leden van de RvC woonden bijeenkomsten van het DGW Café bij en de nieuwjaarsbijeenkomst van IDGW. De RvC volgt actief relevante berichtgeving in de media.

## **8.9 Overige gespreksonderwerpen (governance)**

*Integriteit en onafhankelijkheid*

DGW beschikt over de volgende integriteitsregelingen:

- Klokkenuidersregeling;
- Protocol ongewenste intimiteiten;
- Protocol internet en e-mail;
- Regeling relatiegeschenken.

De integriteitscode en de klokkenuidersregeling zijn begin 2017 herzien.

Het toezien op een integer functionerende organisatie is belangrijk. In 2017 waren er gelukkig geen meldingen van fraude of verdachte omstandigheden. Ook in het kader van de controle door de accountant zijn geen onregelmatigheden gebleken.

*Governancecode Woningcorporaties*

In 2017 zijn de bestaande governancedocumenten geactualiseerd. Ook is een aantal nieuwe documenten opgesteld, waaronder de visie op toezicht en besturen.

## **8.10 Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)**

*Invulling bestuur en benoemingstermijn*

Het bestuur van DGW bestaat uit één statutair directeur. Gedurende 2017 was Kees Karsten interim-bestuurder. De heer Karsten heeft zijn functie als bestuurder onafhankelijk kunnen uitoefenen.

*Jaarlijkse beoordeling*

Met de interimbestuurder hebben geen functionerings- en beoordelingsgesprekken plaatsgevonden.

*Beloningskader*

De bezoldiging van de interimbestuurder 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*

Met inachtneming van het juridisch kader hiervoor was de remuneratie voor de interim-bestuurder in 2017 als volgt: € 200.010,- exclusief BTW. Na toetsing door de externe accountant stelt de RvC vast dat deze honorering van de bestuurder, met inachtneming van de overgangsregeling, conform de uitgangspunten van de WNT is.

*Geen andere topfunctionaris*

Binnen DGW is in 2017 geen andere topfunctionaris werkzaam.

*Vertrekregeling voormalig bestuurder*

In 2017 heeft De Goede Woning afscheid genomen van haar bestuurder, de heer E.E. Pannebakker. Wegens de beëindiging van het dienstverband is aan hem de wettelijke transitievergoeding, gemaximeerd tot één jaarsalaris, uitgekeerd. Deze vergoeding past binnen de kaders van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

## 8.11 Over de RvC

### Samenstelling

De leden van de RvC worden benoemd door de RvC, waarbij twee leden worden voorgedragen (bindend advies) door de huurdersvereniging.

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en mogen maximaal één keer voor een periode van vier jaar worden herbenoemd.

De leden van de RvC moeten voldoen aan een profielschets. Zo dienen ze onder meer onafhankelijk te zijn en te beschikken over bepaalde competenties en vaardigheden. Ook dienen ze samen over vooraf bepaalde specifieke disciplines, kennis en ervaring te beschikken. De door de RvC gedefinieerde disciplines die de raad ten minste in zijn midden vertegenwoordigd wil hebben zijn: bouwzaken, financiën, juridische zaken, organisatie en volkshuisvesting. De leden van de RvC zijn onafhankelijk en hebben geen belangen die tegenstrijdig zijn of kunnen zijn met DGW. De RvC heeft vastgesteld dat elk der leden van de RvC onafhankelijk toezicht kan houden.

In 2017 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang.

### Werving nieuwe leden

Per 1 januari 2018 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van Raymond Pijpers. Per 1 maart 2018 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van Maarten Souverijn. De RvC heeft voor de zomer de profielen opnieuw geactualiseerd. Vervolgens is de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen gestart. De werving is begeleid door een extern bureau. De RvC heeft Karel Sant per 1 januari 2018 benoemd; vooral zijn kennis en ervaring op volkshuisvestelijk gebied hebben daarbij een rol gespeeld. Johan Schudde is per 1 maart 2018 benoemd; zijn financiële kennis van woonbouwcorporaties was in die keuze van serieus belang. Voor beiden is voorafgaand aan de benoeming van de Aw een positieve zienswijze ontvangen.

De RvC bestaat uit de volgende leden:

*John van der Meulen* (1952), voorzitter

In april 2012 benoemd in eerste termijn, per 1 april 2016 benoemd in tweede termijn tot 1 april 2020

Tevens lid van de Remuneratiecommissie

Functie: mede-eigenaar Wieling en WielingRijnland

Nevenfuncties: voorzitter van de stichting Telecom- en internetgebruikers Nederland, lid van de

raad van toezicht van het onderzoeksinstituut Veiligheid.nl, voorzitter van de Stichting

Vrienden van het Centrum voor Reuma en Revalidatie Rotterdam, voorzitter Raad van Toezicht

Zorgcentra Meerlanden.

Nederlandse nationaliteit.

PE-punten in 2017: 12

Bezoldiging in verslagjaar: € 17.000,-- (excl. BTW)

*Karel Schiffer* (1955), vice-voorzitter

In oktober 2014 benoemd in eerste termijn, in oktober 2018 benoembaar in tweede termijn tot oktober 2022.

Tevens voorzitter van de Remuneratiecommissie

Functie: zelfstandig adviseur.

Nevenfuncties: voorzitter van de RvC van Novalink B.V. (tot december 2017), lid van de RvC

van Maro Investments, lid van het bestuur van APEP, commissaris Hypotheek Visie en voorzitter

RvC Stichting OpMaat.

Nederlandse nationaliteit.

PE-punten in 2017: 6

Bezoldiging in verslagjaar: € 11.000,-- (excl. BTW)

*Raymond Pijpers (1957)*

In april 2012 benoemd in eerste termijn. In januari 2014 benoemd in tweede termijn, tot januari 2018.

Tevens lid van Auditcommissie

Functie: vennoot bij De Virtualisten, partner bij Pro4all.

Nevenfuncties: lid van The Lighthouse Club Nederland (Den Haag), lid van een aantal onderwijsraden.

Nederlandse nationaliteit.

PE-punten in 2017: geen

Bezoldiging in verslagjaar: € 11.000,-- (excl. BTW)

*Marie-Christine Schoordijk (1968)*

In april 2012 benoemd in eerste termijn. In juli 2015 benoemd in tweede termijn, tot juli 2019.

Tevens lid van de Remuneratiecommissie.

Functie: concernsecretaris bij GVB Amsterdam.

Nevenfuncties: lid RvC van woningcorporatie Intermaris en bestuurslid Hart voor het Vondelpark.

Nederlandse nationaliteit.

PE-punten in 2017: 11.

Bezoldiging in verslagjaar: € 11.000,-- (excl. BTW)

*Maarten Souverijn (1961)*

In april 2012 benoemd in eerste termijn. In maart 2014 benoemd in tweede termijn, tot maart 2018.

Tevens voorzitter van de Auditcommissie.

Functie: accountant bij Van Duyn Van der Geer B.V.

Nevenfuncties: lid van de RvC van Dunavie in Katwijk.

Nederlandse nationaliteit.

PE-punten in 2017: 4 (exclusief voldoende compensatiepunten over van 2016).

Bezoldiging in verslagjaar: € 11.000,-- (excl. BTW)

De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen andere vaste vergoedingen (reizen en onkosten). Bedragen exclusief btw waar btw van toepassing is.

### **Bezoldiging**

De RvC van DGW volgt de richtlijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), waarvan de leden van de RvC lid zijn. Deze richtlijn gaat uit van een lagere beloning dan de in de huidige WNT is toegestaan. De RvC respecteert het standpunt van de VTW en hanteert een vergoeding die afgerond € 1.000,-- lager ligt dan het niveau van de beroepsregel van de VTW. Voor 2017 hanteerde de RvC een bezoldiging van € 17.000,-- per jaar voor de voorzitter en € 11.000,-- per jaar voor de overige leden van de RvC.

## **8.12 Over besturen en toezichthouden**

### *Taken en verantwoordelijkheden*

De bestuurder (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 zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast heeft de RvC als taak het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren. Ook komt de RvC een taak als 'ambassadeur' toe.

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

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

### *Werkwijze*

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

De RvC heeft een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie ingesteld.

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

### **Aantal vergaderingen**

In 2017 heeft de RvC 10 maal met de directeur-bestuurder vergaderd. Eenmaal heeft er een vergadering buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Voorafgaand aan iedere vergadering vindt een vooroverleg plaats.

### *Auditcommissie*

In de Auditcommissie hadden Maarten Souverijn (voorzitter) en Raymond Pijpers zitting. In 2017 kwam de Auditcommissie twee maal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren de managementletter, het accountantsverslag, ICT, de jaarrekeningen over 2016 en de diverse begrotingen van DGW. De accountant woonde beide besprekingen van de Auditcommissie deels bij en lichtte de managementletter en het accountantsrapport toe.

### *Remuneratiecommissie*

Karel Schiffer (voorzitter), Marie-Christine Schoordijk en John van der Meulen vormen de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie, meestal in voltallige samenstelling, is zes keer bijeen geweest. Ook heeft een aantal telefonische overleggen plaatsgevonden. De overleggen stonden in het teken van de vertrekregeling van de vorige bestuurder, de werving en selectie nieuwe bestuurder, werving en selectie nieuwe commissarissen, en arbeidsvoorwaarden.

### **Permanente educatie**

De RvC heeft een opleidingsbeleid vastgesteld waarin de vereisten en de mogelijke financiële ondersteuning voor de leden is vastgelegd. In 2016 hebben de leden van de RvC in totaal € 4.500,- besteed aan opleidingen, trainingen en het volgen van seminars. Het betrof onder andere een financiële training en diverse master classes.

### **Zelfevaluatie**

In 2017 vond twee keer een zelfevaluatie plaats; in maart werd gereflecteerd op het jaar 2016 en in december 2017 werd het functioneren van de Raad in het verslagjaar besproken. Beide keren vond de begeleiding plaats door een externe, onafhankelijke deskundige, die een groepsgesprek met de RvC voerde. Tijdens de evaluaties werd stilgestaan bij het samenspel tussen de bestuurder en de RvC en de werkwijze van de RvC en zijn commissies. Daarnaast werd aandacht besteed aan de onafhankelijke vergaring van informatie door de commissarissen. Het tijdsbeslag blijft groot, omdat de organisatie-ontwikkelingen veel tijd en aandacht vergen. Over het functioneren van de afzonderlijke commissies is gezegd dat deze naar behoren werken; wel zal in 2018, als de twee nieuwe leden van de RvC in functie zijn, de bemensing van de commissies heroverwogen worden. Ook zal dan besproken worden of er behoefte is aan een separate Investeringscommissie vanuit de RvC. De leden van de RvC zijn over het algemeen tevreden over het functioneren van de RvC als geheel. De RvC vindt het van groot belang feeling te houden met de organisatie en de gevoeligheden en onderstromen ervan te onderkennen. Op jaarlijkse basis wil de RvC prioriteiten stellen en inhoudelijke speerpunten in kaart brengen. De RvC staat voor een open, kritische en constructieve dialoog met de bestuurder en acteert vanuit een proactieve houding.

### **Lidmaatschappen**

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

### **8.13 Vooruitblik**

Veel aandacht gaat in 2018 uit naar de organisatie-ontwikkeling van DGW. De RvC hecht er grote waarde aan dat de organisatie toekomstbestendig is; de in gang gezette wijzigingen in de organisatie-ontwikkeling (met bijbehorende cultuur) zal de RvC met aandacht volgen. Er is nog veel werk te verrichten.

Verder zal de RvC ook in 2018 proactief investeren in de contacten met huurders en andere stakeholders. Op die manier krijgt en houdt de RvC een goed beeld van wat er bij de belanghouders leeft.

### **8.14 Slotwoord**

De RvC bedankt de interimbestuurder en alle medewerkers van DGW van harte voor hun inzet in 2017. Dankzij hun toewijding zijn er goede resultaten geboekt en heeft DGW bijgedragen aan het woongenot van de huurders.

Raad van Commissarissen

John van der Meulen (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Marie-Christine Schoordijk

Johan Schudde

## **DEEL 3: JAARREKENING**

# **De Goede Woning**

## **Jaarrekening 2017**

## 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming)

		Actief	
		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
		Toe- lichtin g	
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbelegging</b>			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	717.382.058	717.276.317
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	23.349.801	24.836.718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	1.353.789	5.753.210
		742.085.648	747.866.245
<b>Materiële vaste activa</b>			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.499.948	- 1.002.092
<b>Financiële vaste activa</b>			
	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	-	4.440.595
<b>Som der vaste activa</b>		<b>746.585.596</b>	<b>753.308.932</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b>			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	844.198	805.668
Overheidsinstellingen	4.2	11.294	1.768
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3	-	3.023
Overige vorderingen / overlopende activa	4.4	994.757	971.238
<i>Subtotaal vorderingen</i>		1.850.249	1.781.697
<b>Liquide middelen</b>			
	5		
		8.238.366	15.894.885
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>10.088.615</b>	<b>17.676.582</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>756.674.211</b>	<b>770.985.514</b>

**Passief**

		<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Toe- lichtin g		€	€
<b>Groepsvermogen</b>	6		
Overige reserves	6.1	150.308.306	156.337.493
Herwaarderingsreserve	6.2	<u>397.720.574</u>	<u>409.952.287</u>
Subtotaal eigen vermogen		548.028.880	566.289.780
<b>Voorzieningen</b>	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	7.1	17.233.833	8.594.156
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	1.911.178	3.173.687
Voorziening deelneming	7.3	136.188	127.268
Overige voorzieningen	7.4	<u>32.429</u>	<u>29.929</u>
Subtotaal voorzieningen		19.313.628	11.925.040
<b>Langlopende schulden</b>	8		
Leningen kredietinstellingen	8.1	177.158.053	183.963.855
Waarborgsommen	8.2	<u>69.245</u>	<u>2.168.048</u>
Subtotaal langlopende schulden		177.227.298	186.131.903
<b>Kortlopende schulden</b>	9		
Schulden aan overheid	9.1	1.131	12.555
Schulden aan leveranciers	9.2	1.375.452	1.592.104
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	6.100.195	92.450
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	111.614	57.017
Overige schulden / overlopende passiva	9.5	<u>4.516.013</u>	<u>4.884.665</u>
Subtotaal kortlopende schulden		12.104.405	6.638.791
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>756.674.211</u></u>	<u><u>770.985.514</u></u>

## 9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

		2017	2016
	Toe- lichtin- g	€	€
<b>Netto resultaat exploitatie</b>			
	10		
Huuropbrengsten	10.1	42.757.906	42.484.892
Opbrengsten servicecontracten	10.2	2.800.170	3.045.725
Lasten servicecontracten	10.3	-2.801.596	-3.183.489
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-2.807.673	-2.983.753
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-13.582.699	-8.473.080
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-6.668.606	-6.341.832
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		19.697.502	24.548.463
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			
	11		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.129.140	3.234.569
Toegerekende organisatiekosten		-87.883	-116.973
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.617.107	-2.685.997
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		424.150	431.599
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
	12		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.1	-9.382.700	23.251.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.2	-10.914.862	45.469.743
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		-20.297.562	68.721.141
<b>Overige activiteiten</b>			
	13		
Opbrengsten overige activiteiten		69.073	67.349
Kosten overige activiteiten		-56.675	-102.674
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>		12.398	-35.325
<b>Overige organisatiekosten</b>			
	14	-2.481.269	-1.552.281
<b>Leefbaarheid</b>	15	-644.075	-625.716
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			
	16		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		34.133	88.407
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.167.673	-6.645.444
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		-6.133.540	-6.557.037
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-9.422.395	84.930.845
Belastingen	17	-8.816.871	-5.337.152
Resultaat deelnemingen	18	-21.634	-2.215
<b>Resultaat na belastingen</b>		-18.260.900	79.591.478

## 9.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2017

Volgens de directe methode (x € 1.000)

	2017	2016
	€	€
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	41.640	41.443
- Intramuraal	316	317
- Maatschappelijk onroerend goed	20	45
- Bedrijfsmatig onroerend goed	406	442
- Parkeervoorzieningen	214	243
Ontvangst vergoedingen	2.750	3.273
Overige bedrijfsontvangsten	855	647
Rente ontvangsten	39	91
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	46.240	46.501
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	4.212	4.212
Onderhoudsuitgaven	12.894	7.777
Overige bedrijfsuitgaven	10.439	7.947
Renteuitgaven	6.192	6.751
Leefbaarheid	177	128
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk	36	35
Verhuurdersheffing	4.398	4.109
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	38.348	30.958
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>7.892</b>	<b>15.542</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.209	3.295
Verkoopontvangsten grond en overig	16	19
<i>Materiële vaste activa- ingaande kasstroom</i>	4.225	3.314
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.954	8.468
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet	2.100	206
Aankoop grond	1.384	
Uitgave overige investeringen	3.464	151
Externe kosten bij verkoop	54	42
<i>Materiële vaste activa- uitgaande kasstroom</i>	12.956	8.867
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-8.731	-5.553
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-13	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</i>	-13	-
<b><i>Kasstroom uit (des) Investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-8.744</b>	<b>-5.553</b>



## 9.4 Overzicht van het totaalresultaat over 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Geconsolideerde resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	-18.260.900	79.591.478
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaalresultaat van de woningcorporatie</b>	<u><u>-18.260.900</u></u>	<u><u>79.591.478</u></u>

## 9.5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### 9.5.1 Algemene waarderingsgrondslagen

#### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

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

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

#### Groepsverhoudingen

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

##### *Geconsolideerde maatschappijen:*

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

#### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersend zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting De Goede Woning. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht. De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

## 9.5.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

### Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting De Goede Woning is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Presentatiewijziging

#### *Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie*

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post "materieële vaste activa". In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post "vastgoedbeleggingen". De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

#### *Presentatiewijziging toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening*

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. In 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties de voorgeschreven functionele indeling geactualiseerd en de regels voor de functionele indeling winst- en verliesrekening aangescherpt en verduidelijkt. Voor de jaarrekening geldt deze verplichting vanaf verslagjaar 2018.

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

De presentatiewijziging is als volgt weergegeven:

Winst - en verliesrekening over 2016	Jaarrekening 2016	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>			
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.828.044	-2.983.753	-6.844.291
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.325.145	-8.473.080	1.147.935
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.233.082	-6.341.832	4.108.750
	-19.386.271	-17.798.665	-1.587.606
<i>Overige activiteiten</i>	-	-35.325	35.325
<i>Overige organisatiekosten</i>	-	-1.552.281	1.552.281
Effect presentatiewijziging	-19.386.271	-19.386.271	-

### Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

#### *Primaire financiële instrumenten*

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

#### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

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

De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast, is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

### *Hedge accounting*

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

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

### **Grondslag kostprijs-hedge-accounting**

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

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

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

### **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 tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijk marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor woningcorporaties. Voor een beperkt deel (niet-deel bezit) is gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de oobrenstwaarde.

## 9.5.3 Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

### 1 Vastgoedbelegging

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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

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

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

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

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

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

#### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### 2 Materiële vaste activa

#### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

#### *Onderhoud*

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### **3 Financiële vast activa**

#### **(7.3) 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.

#### **3.1 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente voor langlopende leningen (3,4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

#### **4 Vorderingen**

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

#### **5 Liquide middelen**

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

#### **6 Groepsvermogen**

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

Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van Stichting De Goede Woning, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van Stichting De Goede Woning totdat de door Stichting De Goede Woning voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

#### **7 Voorzieningen**

##### **7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

## 7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor geldende rente voor langlopende leningen (3,4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op de begrote verkopen van de komende 5 jaar. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

## 7.3. Voorziening deelneming

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de TI ten behoeve van de deelneming.

## 7.4 Overige voorzieningen

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

## Voorziening pensioenen

Ultimo 2017 zijn er evenals ultimo 2016 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verlies gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2017 € 466.763 (2016 € 467.647).

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

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad €14.297). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 105.075.

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

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2017 volgens opgave van het fonds 113%. (2016: 104%) Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Stichting De Goede Woning bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

## 8 Langlopende schulden

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

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

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

## 9 Kortlopende schulden

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

## 9.5.4 Grondslagen voor de waardering van het geconsolideerde resultaat

### 10 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 4,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

#### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bedragen zijn de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

#### 10.3 Lasten servicecontracten

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

#### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

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

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

#### 10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing
- overige heffingen

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### 11 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

### 12 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

#### 12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 13 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

#### **14 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middel de systematiek toegelicht in "19 Toerekening baten en lasten".

#### **15 Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

#### **16 Financiële baten en lasten**

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

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

#### **17 Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting De Goede Woning heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2017 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

#### **18 Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting De Goede Woning geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

#### **19 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.

##### **19.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur met uitzondering van de warmtemeters deze worden annuïtair afgeschreven. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

##### **19.2 en 3 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

##### **19.4 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

##### **19.5 Overige personeelslasten**

Overige personeelskosten bestaan uit personele bestedingen zoals reiskostenvergoedingen, kosten voor werving en selectie, inhuur van personeel, opleidingskosten, arbokosten, etc. De overige personeellasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

#### **19.6 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### **9.5.5 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

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.

## 9.6 Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans

### 1 Vastgoedbelegging

<u>Specificatie vastgoedbelegging in exploitatie:</u>	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	346.151.022	18.248.928	364.399.950
Cumulatieve herwaarderingen	-29.240.651	-2.998.552	-32.239.203
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	404.724.644	5.227.644	409.952.288
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>721.635.015</u>	<u>20.478.020</u>	<u>742.113.035</u>
<u>Overheveling van Daeb naar Niet Daeb</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.321.209	2.321.209	-
Cumulatieve herwaarderingen	-2.037.489	2.037.489	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-
Hevel van Daeb naar Niet Daeb per 1 januari	-4.358.698	4.358.698	-
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>717.276.317</u>	<u>24.836.718</u>	<u>742.113.035</u>
<u>Mutaties:</u>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.165.934	-	7.165.934
(Des) Investering - grond sloopcomplex naar vastgoed in ontwikkeling	-1.200.835	-	-1.200.835
(Des) Investering - sloopcomplex	-416.642	-29.332	-445.974
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.168.963	-	2.168.963
Naar voorziening	-2.086.885	-	-2.086.885
Overboekingen naar verkopen	-332.590	-2.422.084	-2.754.674
Overboekingen naar niet-daeb-/Daeb vastgoed in exploitatie	73.924	-73.924	-
Aanpassing marktwaarde	-5.266.128	1.038.423	-4.227.705
Totaal mutaties 2017	<u>105.741</u>	<u>-1.486.917</u>	<u>-1.381.176</u>
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	349.201.682	18.044.797	367.246.479
Cumulatieve waardeveranderingen	-21.884.002	-2.341.192	-24.225.194
Cumulatieve herwaarderingen	390.064.378	7.646.196	397.710.574
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>717.382.058</u>	<u>23.349.801</u>	<u>740.731.859</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 397.710.574. Deze heeft voor € 390.064.378 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 7.646.196 op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur met uitzondering van 5 bedrijfspanden en winkelcentrum Palenstein.

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

Woongelegenheden EGW	6,43%-7,70%
Woongelegenheden MGW	6,71%-7,97%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,59%-9,35%
Parkeergelegenheden	6,40%-6,49%
Intramuraal vastgoed	8,59%-9,28%

### Complexindeling

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

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Zoetermeer 2711 t/m 2729	Eengezinswoning	1960 – 1969
Lansingerland 2652 em 2662	Meergezinswoning	1970 – 1979
	Studenteneenheid	1980 – 1989
	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

### Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid Holland	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 937	€ 962	€ 789	€ 834	€ 881
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 943	€ 968	€ 796	€ 840	€ 887
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 911	€ 937	€ 764	€ 809	€ 855
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extra muraal)	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,1822%	0,1822%	0,1822%	0,1822%	0,1822%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Lansingerland	0,1407%	0,1407%	0,1407%	0,1407%	0,1407%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,591%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
---	------	------	------	------	-----------

Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – BOG (% van de marktthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de marktthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3955%	0,3955%	0,3955%	0,3955%	0,3955%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2500%	0,2500%	0,2500%	0,2500%	0,2500%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal vastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	6	6	6	6	6
Beheerkosten (% van de marktthuur)	2,5000%	2,5000%	2,5000%	2,5000%	2,5000%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3700%	0,3700%	0,3700%	0,3700%	0,3700%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2500%	0,2500%	0,2500%	0,2500%	0,2500%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

#### *Toelichting mutatie marktwaarde*

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van de modelmatige manier van waarden zoals voorgeschreven in het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde". In het handboek 2017 zijn aanpassingen doorgevoerd inzake de berekeningsmethodiek kasstromen, verkoopregels en bepaling disconteringsvoet.

In onderstaand overzicht het verloop van de marktwaarde 2016 naar de marktwaarde 2017 inclusief het effect van de doorgevoerde aanpassingen in het handboek 2017:

<b>Marktwaarde 31-12-2016</b>	<b>742.113</b>
Marktontwikkelingen (stijging macro-economische parameters, leegwaardestijging en stijging marktthuur)	26.704
Mutaties in het bezit (verkoop, sloop en nieuwbouw).	3.123
Mutatie marktwaarde als gevolg van verkoop 2018	5.649
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en marktthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad).	-6.683
Methodische wijzigingen in berekeningssystematiek van kasstromen zoals verwerkt in het handboek 2017	-8.413
Wijziging in geldende verkoopregels (exploitatieverplichting voor blijvend gereguleerd bezit)	-7.869
Aanpassing systematiek bepaling disconteringsvoet in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016	-12.485
Mutaties in overige waarderingsparameters	-1.727
Mutatie marktwaarde BOG (full-versie)	320
<b>Marktwaarde 31-12-2017</b>	<b>740.732</b>

Bij de modelmatige manier van waardering is inherent sprake van schattingsonzekerheid. De waardering kan in een bandbreedte van 10% afwijken van de waardering zoals die zou zijn met behulp van een taxateur. Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### Bedrijfswaarde

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 de onroerende zaken 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 bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde 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 bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 313.561.324 (31 december 2016 € 322.844.849).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 19.338.442 (31 december 2016 € 15.761.739).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	31-12-2017	31-12-2016
Jaarlijkse huurverhogingen	2,0%	2,0%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 40.349)	2,0%	2,0%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 40.349)	2,0%	2,0%
Mutatiegraad	6,4%	6,1%
Jaarlijkse huurderving	1,0%	1,0%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	€ 500	€ 525
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	€ 820	€ 775
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,5%	2,5%
Norm exploitatielasten per vhe	€ 2.067	€ 2.014
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,5%	2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	€ 5.000	€ 5.000
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	Medionum.	Medionum.

#### Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2018	1,9%	1,4%	2,2%	2,2%	2,2%
2019	1,9%	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%
2020	2,0%	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%
2021	2,0%	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%
2022	2,0%	1,8%	2,3%	2,3%	2,3%
2023-20xx	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%

De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt in 2017 4,3% (2016: 4,6%)

#### Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	266	69	14	15	15
Opbrengstwaarde	€ 32.675.360	€ 4.339.637	€ 2.379.095	€ 2.817.228	€ 2.585.470
Oorspronkelijke boekwaarde	€ 28.613.595	€ 3.170.634	€ 1.812.441	€ 2.227.389	€ 2.061.378

#### Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van stichting De Goede Woning. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed. Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Stichting De Goede Woning heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven bestaan uit kosten voor bewonersparticipatie, buurtactiviteiten etc. en worden toegerekend aan het Daeb bezit op basis verdeling per verhuurbare eenheid.
- Verhuurderheffing die van overheidswege gekoppeld is aan het Daeb vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

#### *Levensduur*

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 bedraagt.
- Voor complex Diederik van Teilingen is in 2017 een sloopbesluit genomen, waardoor de levensduurinschatting is aangepast naar 2,5 jaar.

#### *Restwaarde*

De restwaarde van de grond, welke is opgenomen in de bedrijfswaarde, is een vaste norm per verhuurbare eenheid wat wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur.

#### Zekerheden

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

Alleen bij het complex 3090 ten bedrage van € 3,676 miljoen is een recht van hypotheek verstrekt aan de Gemeente Zoetermeer. Drie leningen (totaal € 24 miljoen) zijn geborgd door het WSW. Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

#### WOZ waardes

Een indicatie van de verkoopwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is € 948 miljoen (2016:€ 928 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waarde volgens de onroerend zaakbelasting met peildatum 1 januari 2017.

### **1.3 Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:**

**DAEB-  
vastgoed in  
ontwikkeling**  
€

1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.403.309
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.650.099
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>5.753.210</u>
Mutaties:	
Investeringen	9.431.458
Overboeking grond van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling	1.200.835
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-7.185.076
Aanpassing marktwaarde	729.190
Naar voorziening	-8.575.828
Totaal mutaties 2017	<u>-4.399.421</u>
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.850.526
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.496.737
Cumulatieve herwaarderingen	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>1.353.789</u>

## **2 Materiële vaste activa**

### **2.1 Specificatie materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:**

Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Materiële vaste activa in uitvoering	Totaal 31-12-2017	Totaal 31-12-2016
----------------------------------	----------------------------------	--	----------------------	----------------------

	€	€	€	€	€
1 januari					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.747.004	1.375.239	-	3.122.243	3.133.023
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.168.040	-952.111	-	-2.120.151	-1.884.987
Boekwaarde per 1 januari	<u>578.964</u>	<u>423.128</u>	<u>-</u>	<u>1.002.092</u>	<u>1.248.036</u>

Mutaties:

Investeringen	3.668	269.762	3.449.933	3.723.363	20.434
Desinvesteringen	-	-51.121	-	-51.121	-31.214
Afschrijvingen	-71.105	-149.167	-	-220.272	-240.942
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	45.886	-	45.886	5.778
Totaal mutaties	<u>-67.437</u>	<u>115.360</u>	<u>3.449.933</u>	<u>3.497.856</u>	<u>-245.944</u>

31 december					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.750.672	1.593.880	3.449.933	6.794.485	3.122.243
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.239.145	-1.055.392	-	-2.294.537	-2.120.151
Boekwaarde per 31 december	<u>511.527</u>	<u>538.488</u>	<u>3.449.933</u>	<u>4.499.948</u>	<u>1.002.092</u>

Afschrijvingsperiode

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

**3 Financiële vaste activa**

3.1 Latente belastingvordering

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Leningen portefeuille</i>		
Stand begin boekjaar	43.877	160.805
Mutatie boekjaar	-43.877	-116.928
Stand eind boekjaar	<u>-</u>	<u>43.877</u>

Dit betreft de lagere fiscale waardering van de leningenportefeuille oorspronkelijk groot circa € 0,5 miljoen. Het is waarschijnlijk dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Verkopen</i>		
Stand begin boekjaar	7.718	-
Mutatie boekjaar (van latente belastingverplichting)	-7.718	7.718
Stand eind boekjaar	<u>-</u>	<u>7.718</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Compensabel verlies</i>		
Stand begin boekjaar	4.389.000	9.250.000
Mutatie boekjaar	-4.389.000	-4.861.000
Totaal compensabel verlies	<u>-</u>	<u>4.389.000</u>

Dit betreft het compensabel verlies dat is ontstaan door afwaardering op de fiscale waarde van de openingsbalans op 1 januari 2008 conform VSO2 als gevolg van de daling van de woz waardes.

Het is waarschijnlijk dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Totaal actieve latenties	-	4.440.595

#### 4 Vorderingen

	31-12-2017		31-12-2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
4.1 Huurdebiteuren	1.371.198	921.257	1.363.152	932.129
4.2 Overheidsinstellingen	11.294	-	1.768	-
4.3 Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	3.023	-
4.4 Overige vorderingen / overlopende activa	994.757	48.702	971.238	1.969
	<u>2.377.249</u>	<u>969.959</u>	<u>2.339.181</u>	<u>934.098</u>

<u>4.1 Huurdebiteuren</u>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Huurdebiteuren zittende huurders	397.244	358.013
Huurdebiteuren vertrokken huurders	973.954	1.005.139
Subtotaal achterstand huurders	1.371.198	1.363.152
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-527.000	-557.484
Boekwaarde per 31 december	<u>844.198</u>	<u>805.668</u>

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2017 is 2,98 % van de nettojaarhuur en vergoedingen (2016: 2,96%).

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt in 2017 0,86% (2016: 0,78%).

	2017	2016
	€	€
<i>Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-557.484	-567.484
Dotatie ten laste van de exploitatie	-141.527	-266.817
Afgeboekte oninbare posten	172.011	276.817
Boekwaarde per 31 december	<u>-527.000</u>	<u>-557.484</u>

<u>4.2 Overheidsinstellingen</u>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Miva bijdragen	11.294	1.768
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>11.294</u>	<u>1.768</u>

<u>4.3 Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</u>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden</i>		
Vordering op Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	-	3.023
	<u>-</u>	<u>3.023</u>

<u>4.4 Overige vorderingen / Overlopende activa</u>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Debiteuren + overige vorderingen VvE's	299.625	321.699
Vooruitbetaalde projectkosten	213.578	242.824
Overige overlopende activa	391.245	331.560
Te ontvangen rente spaarrekeningen	9.329	38.068
Debiteuren - overig	80.980	37.087
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	<u>994.757</u>	<u>971.238</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017.

Gedurende het boekjaar is geen voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

<b>5 Liquide middelen</b>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Rabo spaarrekeningen	6.385.141	13.765.000
Rabo rekening courant	8.419	59.443
BNG rekening courant	1.817.427	2.057.044
Kruisposten	27.379	13.398
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>8.238.366</u>	<u>15.894.885</u>

Alle uitgezette bedragen staan ter vrije beschikking van Stichting De Goede Woning. Ultimo 2017 staat er een bedrag van in totaal € 6,4 miljoen op bedrijfsspaarrekeningen bij de Rabo bank. Dit spaarbedrag wordt in 2018 aangewend voor lopende nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten. Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat voor de nieuwbouw in 2018 geen nieuwe leningen behoeven te worden aangetrokken.

## 6 Eigen Vermogen

<i>Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen</i>	31-12-2017	31-12-2016
	€	€

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet-gerealiseerd groepsvermogen.

### 6.1 Het verloop van het gerealiseerde groepsvermogen (Overige reserve) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	156.337.493	120.584.460
Mutatie marktwaarde	-9.382.700	23.251.398
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.316.851	1.631.301
Overige mutaties	2.036.662	10.870.334
Boekwaarde per 31 december	<u>150.308.306</u>	<u>156.337.493</u>

### 6.2 Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen (Herwaarderingsreserve) is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2016	361.112.260	5.001.585	366.113.845
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.631.301	-	-1.631.301
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	46.310.345	328.166	46.638.511
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-255.893	-912.875	-1.168.768
Herclassificaties/herkwalificaties	-810.767	810.767	-
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>404.724.644</u>	<u>5.227.643</u>	<u>409.952.287</u>
Boekwaarde per 1 januari 2017	404.724.644	5.227.643	409.952.287
Realisatie uit hoofde van verkoop	-892.057	-424.794	-1.316.851
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.835.095	836.854	9.671.949
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.555.815	-30.996	-20.586.811
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.037.489	2.037.489	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>390.074.378</u>	<u>7.646.196</u>	<u>397.720.574</u>

## 7 Voorzieningen

<u>7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</u>	2017	2016
	€	€

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

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	8.594.156	25.534.069
Effect stelselwijziging(en)		-11.260.573
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.594.156</u>	<u>14.273.496</u>
Dotatie voorziening	17.638.149	-
Vrijval voorziening	-422.642	-6.095.188
Onttrekking door realisatie project	-8.575.830	415.848
Boekwaarde per 31 december	<u>17.233.833</u>	<u>8.594.156</u>

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

Specificatie per nieuwbouw project en herstructurering dotatie / onttrekking voorziening

	2017	2016
	€	€
<i>104 woningen Stadskwartier Palenstein (voorheen Palenstein herstructurering)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	4.991.479	16.754.596
Effect stelselwijziging	-	-7.522.132
Boekwaarde per 1 januari	4.991.479	9.232.464
Dotatie voorziening boekjaar	3.470.742	
Vrijval voorziening boekjaar		-4.078.960
Subtotaal voorziening	8.462.221	5.153.504
Onttrekking voorziening boekjaar	-2.438.832	-162.025
Boekwaarde per 31 december	<u>6.023.389</u>	<u>4.991.479</u>
<i>72 woningen ZOC Wonen</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.602.677	4.916.935
Effect stelselwijziging	-	-924.472
Boekwaarde per 1 januari	3.602.677	3.992.463
Dotatie voorziening boekjaar		
Vrijval voorziening boekjaar	-422.642	-189.786
Subtotaal voorziening	3.180.035	3.802.677
Onttrekking voorziening boekjaar	-3.180.035	-200.000
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>3.602.677</u>
<i>30 woningen Diederik van Teilingen</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Effect stelselwijziging	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	2.960.187	
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	2.960.187	-
Onttrekking voorziening boekjaar	193.135	-
Boekwaarde per 31 december	<u>3.153.322</u>	<u>-</u>
<i>54 woningen Katwijkerlaan</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Effect stelselwijziging	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	2.716.640	
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	2.716.640	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-936.030	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.780.610</u>	<u>-</u>
	2017	2016
	€	€
<i>21 woningen Saturnusgeel</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Effect stelselwijziging	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	1.645.556	
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	1.645.556	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-127.184	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.518.372</u>	<u>-</u>

120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	-
Effect stelselwijziging	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotatie voorziening boekjaar	6.845.024	
Vrijval voorziening boekjaar	-	-
Subtotaal voorziening	6.845.024	-
Onttrekking voorziening boekjaar	-2.086.885	-
Boekwaarde per 31 december	4.758.139	-

#### 7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2017	2016
	€	€
<i>Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	3.173.687	3.342.436
Effect stelselwijziging		-535.692
Boekwaarde per 1 januari met stelselwijziging	3.173.687	2.806.744
Dotaties	1.911.178	382.893
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-3.173.687	-15.950
Boekwaarde per 31 december	1.911.178	3.173.687

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Dit betreft een passieve latentie voor de fiscaal lagere waardering van woningen die begroot zijn te verkopen de komende vijf jaar. Verder wordt verwezen naar de toelichting op de actieve belastinglatenties.

#### 7.3 Voorziening deelneming

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

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

In 2015 is voor de negatieve bedrijfswaarde van het verlieslatende contract, gebaseerd op de resterende exploitatieperiode van 15 jaar, een voorziening getroffen voor een bedrag van € 540.716, negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2017 € 508.595 (2016 € 489.566). In 2017 heeft Stichting Woonwagen Zoetermeer heeft een mutatie in het eigen vermogen (bestemmingsreserve) van € 21.780 (2016 € 32.670) en een vrijval van € 32.670. Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2017 € 476.653 negatief (2016: € 445.438 negatief).

Het aandeel in deze voorziening voor De Goede Woning is 2/7 deel is € 136.187 (2016: € 127.269).

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

	2017	2016
	€	€
<i>Het verloop van de verbintenis Stichting Woonwagengzaken Zoetermeer is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	127.268	125.054
Resultaat boekjaar	12.299	2.903
Mutatie bestemmingsreserve	9.334	-
Uitgaven	-12.713	-
Vrijval (nagekomen resultaat 2015)	-	689
Boekwaarde per 31 december	136.188	127.268

#### 7.4 Overige voorzieningen

	2017	2016
	€	€
<i>Het verloop van de post de fonds voor opslag en risico is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	29.929	27.192
Dotaties	13.728	13.326
Uitgaven	-	-1.693
Vrijval	-11.228	-8.896
Boekwaarde per 31 december	32.429	29.929

### 8 Langlopende schulden

#### 8.1 Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
	€	€
<i>Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor</i>		
Boekwaarde per 1 januari	183.963.855	190.453.855
Bij: nieuwe leningen (herfinancieringen)	21.264.692	33.300.000
Af: (extra) aflossingen	-28.070.494	-39.790.000
Boekwaarde per 31 december	177.158.053	183.963.855

#### a. Marktw waarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant worden gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2017 bedraagt € 204.899.000 (31 december 2016: € 166.390.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 0,00% (31 december 2016: 0,00%).

Marktwaarde per 31 december 204.899.000    166.390.000

#### b. Borging door WSW / Overheden

Ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 24 miljoen (2016: € 24 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht. De hoogte van deze obligo's bedraagt 3,85% zijnde € 924.000.

De overige leningen ad € 160 miljoen (2016: € 168 miljoen) vallen onder garantie van de gemeente Zoetermeer, hiervoor is € 320 miljoen (2016: € 333 miljoen) aan WOZ waardes ingezet, dat is inclusief variabel deel voor een bedrag van 7 miljoen wat De Goede Woning kan opnemen. Circa € 555 miljoen (2016: € 525 miljoen) aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet.

#### c. Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille ultimo 2017 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 39.300.000	€ 39.300.000
1 jaar > - < 5 jaar	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 11.798.285	€ 24.480.000	€ 37.278.285
5 jaar > - < 10 jaar	€ 18.100.000	€ 4.764.692	€ 13.500.000	€ 24.015.075	€ 0	€ 60.379.768
10 jaar > - < 20 jaar	€ 6.400.000	€ 11.500.000	€ 0	€ 0	€ 22.300.000	€ 40.200.000
> 20 jaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 25.500.000	€ 16.264.692	€ 13.500.000	€ 35.813.360	€ 86.080.000	€ 177.158.053

Leningportefeuille per ultimo 2017 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2017	Gemiddelde rente percentage	Gemiddelde looptijd
Fixed	€ 131.358.053	3,02%	8,3
Roll-over	€ 43.500.000	4,16%	2,1
Variabele hoofdsom	€ 2.300.000	0,41%	5,2
Totaal	€ 177.158.053	3,27%	6,7

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2016 In €	2017 In €
B.N.G.	92%	162.158.053	162.158.053
N.W.B.	8%	21.805.802	15.000.000
Totaal	100%	183.963.855	177.158.053

#### Rente

De effectieve rente voor 2017 bedraagt 3,4% (2016: 3,6%) en de gemiddelde looptijd van de leningen is 6,7 jaar (2016: 6,7 jaar).

#### d. Nieuwe leningen/herfinanciering

In 2017 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten. De lening van € 12,0 miljoen is volledig geherfinancierd en bij leningen van € 4,5 miljoen en € 4,7 miljoen heeft er een renteherziening plaatsgevonden.

De leningen van € 2,3 miljoen en € 4,5 miljoen zijn volledig afgelost.

Specificatie herfinancieringen 2017:

Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
12.000.000	04-04-17	05-10-20	Roll over	0,06	6 mds euribor
4.764.692	03-12-17	03-12-27	fixed	nvt	1,055
4.500.000	04-12-17	03-12-27	Roll over	0,25	3 mds euribor

In 2018 moeten vijf leningen worden geherfinancierd:

In februari wordt een fixed lening van € 7,8 miljoen geherfinancierd, in april wordt een fixed lening van € 4,5 miljoen een twee roll-over leningen van € 7 en € 8 miljoen geherfinancierd met een bijbehorende renteswap met rente van 4,57%, welke vervalt op 4 april 2020, in oktober wordt een roll-over lening van 12 miljoen geherfinancierd met een bijbehorende renteswap met rente van 4,48%, welke vervalt op 4 oktober 2018.

#### 8.2 Waarborgsommen

	2017	2016
	€	€
Stand begin boekjaar	2.168.048	2.166.086

Mutaties in boekjaar	-2.098.803	1.961
Rentebijdragen ultimo jaar	-	1
Stand eind boekjaar	<u>69.245</u>	<u>2.168.048</u>

Waarborgsommen werden t/m 2016 geheven bij de verhuur van woningen, bedrijfsruimten en bij niet aan de woningen gekoppelde verhuur van garages. Jaarlijks wordt rente bijgeschreven gelijk aan het tarief voor een belegging van 1 jaar, welke voor 2017 is vastgesteld op 0,00% (2016: 0,00%). De waarborgsom is gemaximeerd op € 320. Besloten is om met ingang van 2017 geen waarborgsom te vragen. In 2017 zijn de ontvangen waarborgsommen met rente aan de huurder terugbetaald of verrekend met eventuele betalingsachterstand.

<b>9 Kortlopende schulden</b>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
9.1 Schulden aan overheid	1.131	12.555
9.2 Schulden aan leveranciers	1.375.452	1.592.104
9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.100.195	92.450
9.4 Schulden terzake van pensioenen	111.614	57.017
9.5 Overige schulden en overlopende passiva	4.516.013	4.884.665
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>12.104.405</u>	<u>6.638.791</u>

<u>9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<i>Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden</i>		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	9.583	2.548
Omzetbelasting	451.827	89.902
Vennootschapsbelasting	5.638.785	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>6.100.195</u>	<u>92.450</u>

<u>9.5 Overlopende passiva en schulden</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<i>De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:</i>		
Niet vervallen rente	2.766.340	2.790.003
Vooruitontvangen huren	632.365	706.971
Nog te verrekenen servicekosten	179.968	225.820
Vakantietegoed ultimo jaar	249.041	277.549
Egalisatiefondsen (a)	180.830	159.644
Overige overlopende passiva en schulden (b)	507.469	724.678
Totaal overlopende passiva	<u>4.516.013</u>	<u>4.884.665</u>

<u>a. Egalisatiefondsen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Glasfondsen</i>		
Stand begin boekjaar	120.405	78.348
Stortingen	102.155	119.066
Kosten	-79.277	-77.009
Stand eind boekjaar	<u>143.283</u>	<u>120.405</u>
<i>Schoonmaken goten</i>		
Stand begin boekjaar	39.239	41.314
Stortingen	10.425	12.686
Kosten	-12.117	-14.761
Stand eind boekjaar	<u>37.547</u>	<u>39.239</u>

*b. Overlopende passiva en schulden*

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Nog te betalen service kosten	243.105	273.794
Nog te betalen algemene kosten	69.632	165.321
Nog te betalen onderhoudskosten	116.353	28.274
Nog te betalen personeelkosten	28.183	5.282
Nog te ontvangen kosten nieuwbouw	50.196	252.007
	<u>507.469</u>	<u>724.678</u>

## 9.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Terugnemen fiscale afwaardering openingsbalans

In de balans is conform de richtlijnen een actieve latentie opgenomen voor het fiscaal compensabel verlies. Dit verlies is ontstaan omdat op basis van VSO 2 een afwaardering heeft plaatsgevonden op de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008 veroorzaakt door de substantieel lagere woz-waardes van het betreffende vastgoed.

Wanneer de woz-waardes weer stijgen dan moet op basis van de afspraken in VSO 2 de afwaardering weer (deels) worden teruggenomen. Dit leidt tot het betalen van extra VPB boven op de reguliere vennootschapsbelasting in het betreffende jaar. Geraamd wordt dat in 2017 de woz waardes met circa 3,5% zullen toenemen. Ultimo 2017 resteert een bedrag van circa € 38 miljoen aan nog terug te nemen afwaardering. Dit betekent dat de komende 3 jaar nog totaal circa € 10 miljoen extra vennootschapsbelasting dient te worden betaald.

Het is op basis van de richtlijnen niet toegestaan een voorziening hiervoor op te nemen op de balans.

### 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.

### Voorziening jubileumuitkering / loopbaanbudget

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

### Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning is ultimo 2017 voor een bedrag van € 2.396.058 (2016: € 945.828) verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouwprojecten.

### Aangetrokken leningen en renteswaps

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

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

In het navolgende overzicht worden de roll-overleningen en swaps weergegeven inclusief de marktwaarde van de swaps ultimo 2017. Er wordt gebruik gemaakt van kostprijshedge-accounting. De swaps voldoen aan de kaders van het Treasury-statuut.

### Beeindiging renteswaps

Op 4 juli 2013 is de 1e renteswap beëindigd.

Op 6 juli 2015 is de 2e renteswap beëindigd.

### Leningen

NWB/BNG					
Aflossingsvorm	Vervaldatum	Ingangsdatum	Spread in bp	Bedrag Lening in € in 2017	Bedrag Lening in € in 2016
Roll over - 6 mnds euribor	04-10-18	04-10-16	0	12.000.000	12.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	04-04-18	04-04-16	9,5	7.000.000	7.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	04-04-18	04-04-16	9,5	8.000.000	8.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	05-10-20	04-04-17	6	12.000.000	12.000.000
Totaal				39.000.000	39.000.000

### Renteswaps

Rabobank						
Ingangsdatum	Vervaldatum	Bedrag Lening in € 2017	Bedrag Lening in € 2016	Rente in %	Marktw aarde 2017	Marktw aarde 2016
04-02-13	04-10-18	12.000.000	12.000.000	4,48	-578.446	-1.137.799
04-04-13	04-04-20	15.000.000	15.000.000	4,57	-1.795.692	-2.506.203
04-06-13	04-10-20	12.000.000	12.000.000	4,60	-1.705.509	-2.288.832
Totaal		39.000.000	39.000.000		-4.079.646	-5.932.834

## 9.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 10 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>10.1 Huuropbrengsten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.483.974	41.355.599
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	29.900	88.248
Subtotaal huuropbrengsten	<u>41.513.874</u>	<u>41.443.847</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-115.616	-136.307
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-62.801	-97.993
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>41.335.457</u>	<u>41.209.547</u>
 <i>Huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	762.047	590.901
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	346.059	376.329
Winkelcentrum Palenstein	326.910	330.120
Subtotaal huuropbrengsten	<u>1.435.016</u>	<u>1.297.350</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-12.465	-20.656
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-102	-1.349
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.422.449</u>	<u>1.275.345</u>
 Totaal huuropbrengsten	 <u>42.757.906</u>	 <u>42.484.892</u>
 <u>10.2 Opbrengsten servicecontracten</u>		
	2017	2016
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	2.804.282	3.055.104
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-4.112	-9.379
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.800.170</u>	<u>3.045.725</u>
 <u>10.3 Lasten Servicekosten</u>		
	2017	2016
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>2.801.596</u>	<u>3.183.489</u>
 <u>10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
	2017	2016
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.235.955	1.255.757
Toegerekende overige organisatiekosten	1.468.326	1.606.951
Toegerekende afschrijvingen	103.393	121.045
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>2.807.673</u>	<u>2.983.753</u>
 <u>10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
	2017	2016
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.905.105	3.832.539
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.973.632	3.385.873
Toegerekende personeelskosten	938.036	808.933
Toegerekende overige organisatiekosten	765.925	445.735
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>13.582.699</u>	<u>8.473.080</u>
	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	11.680.668	7.191.509
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	198.069	26.903
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>11.878.737</u>	<u>7.218.412</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	7.844.670	3.384.918
Klachtenonderhoud	2.507.204	2.538.776
Mutatieonderhoud	1.077.788	1.079.580
Overige Onderhoud	251.006	188.235
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>11.680.668</b>	<b>7.191.509</b>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	128.962	955
Klachtenonderhoud	55.734	15.988
Mutatieonderhoud	9.427	7.243
Overige Onderhoud	3.946	2.717
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>198.069</b>	<b>26.903</b>

<u>10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	2017	2016
	€	€
Verhuurderheffing	4.397.564	4.108.750
Onroerendezaakbelasting	2.008.853	2.004.703
Heffing Autoriteiten Woningcorporaties	35.533	35.267
Verzekeringen	226.656	193.112
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>6.668.606</b>	<b>6.341.832</b>

<b>11 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	2017	2016
	€	€

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

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.498.880	2.704.750
Af: direct toerekenbare kosten	28.317	52.237
Af: boekwaarde	1.163.189	2.238.475
Af: toegerekende organisatiekosten	28.262	97.484
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie</b>	<b>279.112</b>	<b>316.554</b>

<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.709.927	590.000
Af: direct toerekenbare kosten	51.350	7.944
Af: boekwaarde	2.453.918	447.522
Af: toegerekende organisatiekosten	59.621	19.489
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie</b>	<b>145.038</b>	<b>115.045</b>
<b>Totaal</b>	<b>424.150</b>	<b>431.599</b>

## **12 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<u>12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
	€	€

<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	17.638.149	44.636
Terugname waardeverminderingen	422.642	5.374.489
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>17.215.507</b>	<b>-5.329.853</b>

	2017	2016
	€	€
<i>Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:</i>		
Nog uit te splitsen facturen	-	44.636
69 woningen Cadenza	-	-1.105.743
72 woningen ZOC	-422.642	-189.786
104 woningen herstructurering Palenstein	3.470.742	-4.078.960
30 woningen Diederik van Teilingen	2.960.187	-
54 woningen Katwijkerlaan	2.716.640	-
21 woningen Saturnusgeel	1.645.556	-
120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein	6.845.024	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>17.215.507</u>	<u>-5.329.853</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	757.326	62.895
Terugname waardeverminderingen	-8.590.133	-17.984.440
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-7.832.807</u>	<u>-17.921.545</u>
Totaal	<u>9.382.700</u>	<u>-23.251.398</u>

<u>12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.835.095	45.499.578
Afname marktwaarde	20.555.815	255.893
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-11.720.720</u>	<u>45.243.685</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	836.854	328.166
Afname marktwaarde	30.996	102.108
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>805.858</u>	<u>226.058</u>
Totaal	<u>-10.914.862</u>	<u>45.469.743</u>

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

<b>13 Nettoresultaat overige activiteiten</b>	2017	2016
	€	€
Opbrengst antennemasten	66.538	49.682
Overige opbrengsten	2.535	17.667
	<u>69.073</u>	<u>67.349</u>
Overige exploitatielasten	<u>56.675</u>	<u>102.674</u>

<b>14 Overige organisatie kosten</b>	2017	2016
	€	€
Toegerekende personeelslasten	1.102.595	920.787
Toegerekende overige organisatiekosten	1.290.365	539.298
Toegerekende afschrijvingen	88.309	92.196
Projectontwikkeling	<u>2.481.269</u>	<u>1.552.281</u>

**15 Leefbaarheid**

	2017	2016
	€	€
Leefbaarheid	176.776	128.630
Toegerekende personeelslasten	431.765	483.635
Toegerekende overige organisatiekosten	35.534	13.451
	<u>644.075</u>	<u>625.716</u>

**16 Financiële baten en lasten**

	2017	2016
	€	€
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	9.898	44.725
Overige rentebaten	24.235	43.682
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>34.133</u>	<u>88.407</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	6.148.280	6.624.858
Rentelasten rekening-courant	15.736	14.832
Overige rentelasten	3.657	5.754
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>6.167.673</u>	<u>6.645.444</u>

**17 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	2017	2016
	€	€
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2016		-
2017	-5.638.785	-
	<u>-5.638.785</u>	<u>-</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
2016		-5.337.152
2017	-3.178.086	-
	<u>-3.178.086</u>	<u>-5.337.152</u>
Totaal belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-8.816.871</u>	<u>-5.337.152</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Het compensabel verlies ultimo 2016 ad € 4,3 mln is geheel in 2017 verrekend met verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 34% negatief en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-9.444.029	84.928.630
Af:		
Waardemutaties marktwaarde	20.297.562	-68.721.141
Fiscale afschrijving BOG/MOG	-42.131	-186.867
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-180.252	-486.294
Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	-594.060	-149.503
Toevoeging aan HIR	-409.108	-476.279
Overheveling aandeel onderhoud in investering NOM	-834.754	-
Investeringsaftrek	-	-4.982
Bij:		
Terugname fiscale afwaardering woz waarde	17.404.200	8.371.600
Toerekening kosten en rente aan projecten	494.951	474.933
Verbeteringen in onderhoud	188.228	90.000
Resultaat deelneming	21.633	2.215
Vrijval voorziening onderhoud	-	15.997.985
Fiscale vrijval disagio leningen u/g	-	-
Gemengde kostenaftrek	11.772	11.754
	<u>11.772</u>	<u>11.754</u>

Belastbaar resultaat	26.914.012	39.852.051
Mutatie compensabel verlies	-4.318.872	-39.852.051
Belastbaar bedrag	<u>22.595.140</u>	<u>-</u>
Saldo compensabel verlies begin boekjaar	4.318.872	44.170.923
Mutatie compensabel verlies boekjaar	-4.318.872	-39.852.051
Saldo compensabel verlies eind boekjaar	<u>-</u>	<u>4.318.872</u>
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
Effectieve belastingdruk	-34%	6%
Nominaal belastingdruk	25%	25%

#### **18 Resultaat deelnemingen**

Stichting woonwagenzaken Zoetermeer	<u>-21.634</u>	<u>-2.215</u>
-------------------------------------	----------------	---------------

## 9.9 Overige toelichtingen

### 19 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

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

#### 19.1 Afschrijvingen

	2017	2016
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	220.272	240.942
Afschrijving warmtemeters doorbelast naar servicekosten	-28.570	-27.701
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-103.393	-121.045
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>88.309</u>	<u>92.196</u>

#### 19.2 Lonen en salarissen

	3.218.378	3.108.426
--	-----------	-----------

#### 19.3 Sociale lasten

	492.239	454.228
--	---------	---------

#### 19.4 Pensioenlasten

	466.763	467.647
--	---------	---------

Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>4.177.380</u>	<u>4.030.301</u>
--	------------------	------------------

Doorbelast aan Verhuur- en beheeractiviteiten

	-1.235.955	-1.255.757
--	------------	------------

Doorbelast aan Onderhoudsactiviteiten

	-938.036	-808.934
--	----------	----------

Doorbelast aan Leefbaarheid

	-431.765	-483.635
--	----------	----------

Doorbelast aan verkopen

	-20.882	-20.717
--	---------	---------

Doorbelast aan servickosten

	-352.258	-386.724
--	----------	----------

Doorbelast aan VvE

	-45.526	-47.483
--	---------	---------

Doorbelast aan projectkosten

	-50.363	-106.264
--	---------	----------

Toegerekende overige organisatiekosten

	<u>1.102.595</u>	<u>920.787</u>
--	------------------	----------------

#### 19.5 Overige personeelslasten

reis-, verblijf- en representatiekosten

	117.707	173.893
--	---------	---------

werk door derden

	1.095.495	857.234
--	-----------	---------

werk door derden projecten

	387.046	193.854
--	---------	---------

overige personeelskosten

	312.321	185.306
--	---------	---------

	<u>1.912.569</u>	<u>1.410.287</u>
--	------------------	------------------

#### 19.6 Overige organisatiekosten

##### Beheerkosten:

Algemene beheers- en administratiekosten

	680.947	421.691
--	---------	---------

Automatiseringskosten

	525.881	168.881
--	---------	---------

Bestuurs- en toezichtskosten

	163.926	116.012
--	---------	---------

Huisvestigingskosten

	213.396	220.057
--	---------	---------

Overige personeelslasten

	1.912.569	1.410.287
--	-----------	-----------

Overige beheerskosten

	42.892	140.550
--	--------	---------

Subtotaal beheerskosten

	<u>3.539.611</u>	<u>2.477.478</u>
--	------------------	------------------

##### Heffingen:

Belastingen

	2.008.853	2.004.703
--	-----------	-----------

Verzekeringen

	226.656	193.112
--	---------	---------

Contributies

	86.207	85.251
--	--------	--------

Overige heffingen

	35.533	35.267
--	--------	--------

Subtotaal heffingen

	<u>2.357.249</u>	<u>2.318.333</u>
--	------------------	------------------

##### Overige bedrijfslasten:

Incassokosten

	40.810	86.603
--	--------	--------

Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten

	54.083	106.735
--	--------	---------

Diverse bedrijfslasten

	16.315	16.696
--	--------	--------

Overige bedrijfslasten doorbelast

	-69.073	-67.349
--	---------	---------

Subtotaal overige bedrijfslasten

	<u>42.134</u>	<u>142.685</u>
--	---------------	----------------

Dekking doorbelaste organisatiekosten

	-65.032	-29.968
--	---------	---------

Totaal overige organisatiekosten

	<u>5.873.962</u>	<u>4.908.527</u>
--	------------------	------------------

	2017	2016
	€	€
Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-2.271.042	-2.233.083
Doorbelaast aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.468.326	-1.606.952
Doorbelaast aan onderhoudslasten	-765.925	-445.735
Doorbelaast aan verkopen	-16.300	-17.865
Doorbelaast aan Leefbaarheid	-35.534	-13.451
Doorbelaast aan projectkosten	-	-
Doorbelaast aan Levering diensten	-33.086	-14.446
Doorbelaast aan VvE	-5.783	-2.373
Doorbelaast aan opbrengsten overige activiteiten	12.398	-35.325
Toerekende overige organisatiekosten	<u>1.290.365</u>	<u>539.298</u>

#### Werknemers

Gedurende het verslagjaar had De Goede Woning gemiddeld 61,5 (2016: 58,1) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2017	2016
<i>In dienst per 31-12:</i>		
Afdeling wonen (verhuur, en verkoop)	13	13
Afdeling wonen (beheer)	23	21
Afdeling vastgoed (nieuwbouw)	4	4
Afdeling vastgoed (beheer)	7	6
Afdeling bestuur, HRM, strategie en communicatie, overig	6	6
Afdeling financiën	8	8
Totaal	<u>61</u>	<u>58</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### 20 Honoraria accountantsorganisatie:

	Deloitte	Totaal netwerk
	€	€
<b>2017</b>		
Controle van de jaarrekening	64.130	64.130
Andere controleopdrachten	15.730	15.730
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>79.860</u>	<u>79.860</u>
<b>2016</b>		
Controle van de jaarrekening	59.638	59.638
Andere controleopdrachten	15.730	15.730
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>75.368</u>	<u>75.368</u>

#### 21 Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomes (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting De Goede Woning. Het voor Stichting de Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 151.000 klasse F. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 wordt Stichting De Goede Woning ingedeeld in klasse F omdat het aantal verhuureenheden van De Goede Woning tussen de 5.001 en 10.000 is en het aantal inwoners in Zoetermeer tussen de 100.001 en 150.000 is.

##### 21.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bedragen x € 1	E.E. Pannebakker	E.E. Pannebakker
<b>Funcctiegegevens 2017</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievulling in 2017	1/1 - 10/1	11/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.955	€ 142.898
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 561	€ 20.296
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 4.516</b>	<b>€ 163.194</b>
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling van toepassing	Gewezen topfunctionaris

<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 147.156
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 20.511
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 167.667</b>

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Bedragen x € 1	<b>K. Karsten</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	2017
Aanvang en eind functievervulling in 2017	11/1 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12

<b>Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum</b>	
Werkelijk uurtarief in het kalenderjaar	€ 147,50
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 21.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode 1 t/m 12	€ 258.000

<b>Bezoldiging</b>	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 200.010
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 200.010
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 200.010
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	<b>J. van der Meulen</b>	<b>I.R. Pijpers</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 17.000	€ 11.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 22.650	€ 15.100
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 17.000</b>	<b>€ 11.000</b>

Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

<b>Gegevens 2016</b>		
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 14.207	€ 9.472
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 14.207</b>	<b>€ 9.472</b>

Bedragen x € 1	<b>K.J.R. Schiffer</b>	<b>M.C.J. Schoordijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 11.000	€ 11.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 15.100	€ 15.100
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 11.000</b>	<b>€ 11.000</b>

Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

<b>Gegevens 2016</b>		
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 9.472	€ 9.472
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 9.472</b>	<b>€ 9.472</b>

Bedragen x € 1	<b>M. Souverijn</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	€ 11.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 15.100
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 11.000</b>

Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
---	--------

<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 9.472
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 9.472</b>

# **De Goede Wonina**

## **Enkelvoudige jaarrekening 2017**

## 9.10 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming)

Actief		31-12-2017		31-12-2016	
Roerlichting	g	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<b>Vastgoedbelegging</b>					
	1				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	717.382.058		717.276.317	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	19.559.801		21.056.718	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	1.353.789		5.753.210	
<i>Subtotaal materiële vaste activa</i>		738.295.648		744.086.245	
<b>Materiële vaste activa</b>					
	2				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.499.948		1.002.092	
<b>Financiële vaste activa</b>					
	3				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.692.102		2.515.923	
Lening U/G DGW Holding BV	3.2	1.267.000		1.267.000	
Latente belastingvordering	3.3	-		4.440.595	
<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>		3.959.102		8.223.518	
<b>Som der vaste activa</b>		<b>746.754.698</b>		<b>753.311.855</b>	
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
	4				
Huurdebiteuren	4.1	843.801		805.202	
Overheidsinstellingen	3.2	11.294		1.768	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.3	164.515		52.581	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.4	-		3.023	
Overige vorderingen / overlopende activa	3.5	984.005		964.137	
<i>Subtotaal vorderingen</i>		2.003.615		1.826.711	
<b>Liquide middelen</b>	5	7.910.752		15.816.477	
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>9.914.367</b>		<b>17.643.188</b>	
<b>Totaal activa</b>		<b>756.669.065</b>		<b>770.955.043</b>	

**Passief**

		31-12-2017	31-12-2016
	Loe- lichtin g	€	€
<b>Eigen vermogen</b>			
Overige reserves	6.1	150.308.306	156.337.493
Herwaarderingsreserve	6.2	397.720.574	409.952.287
<b>Subtotaal eigen vermogen</b>		548.028.880	566.289.780
<b>Vorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	7.1	17.233.833	8.594.156
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	1.911.178	3.173.687
Voorziening deelneming	7.3	136.188	127.268
Overige voorzieningen	7.4	32.429	29.929
<b>Subtotaal voorzieningen</b>		19.313.628	11.925.040
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen kredietinstellingen	8.1	177.158.053	183.963.855
Waarborgsommen	8.2	69.245	2.168.048
<b>Subtotaal langlopende schulden</b>		177.227.298	186.131.903
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	9.1	1.131	12.555
Schulden aan leveranciers	9.2	1.371.664	1.592.104
Schulden aan Groepsmaatschappijen	9.3	1.156	1.134
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	6.100.195	92.450
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	111.614	57.017
Overige schulden / overlopende passiva	9.6	4.513.499	4.853.061
<b>Subtotaal kortlopende schulden</b>		12.099.259	6.608.321
<b>Totaal passiva</b>		<b>756.669.065</b>	<b>770.955.044</b>

## 9.11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

		2017	2016
	Toe- lichtin g	€	€
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
	10		
Huuropbrengsten	10.1	42.432.405	42.154.772
Opbrengsten servicecontracten	10.2	2.793.402	3.039.909
Lasten servicecontracten	10.3	-2.794.216	-3.174.599
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-2.807.673	-2.983.753
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-13.485.364	-8.449.300
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-6.654.244	-6.327.063
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>19.484.310</b>	<b>24.259.967</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			
	11		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.129.140	3.234.569
Toegerekende organisatiekosten		-87.883	-116.973
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.617.107	-2.685.997
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>424.150</b>	<b>431.599</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
	12		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.1	-9.392.700	23.051.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	12.2	-10.914.862	45.469.743
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-20.307.562</b>	<b>68.521.141</b>
<b>Overige activiteiten</b>			
	13		
Opbrengsten overige activiteiten		81.558	77.933
Kosten overige activiteiten		-56.675	-102.674
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>24.883</b>	<b>-24.741</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>			
	14	-2.481.269	-1.552.281
<b>Leefbaarheid</b>	15	-644.075	-625.716
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			
	16		
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	578
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		34.133	88.407
Rentelasten en soortgelijke kosten		6.167.441	6.645.212
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.133.308</b>	<b>-6.556.227</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-9.632.870</b>	<b>84.453.742</b>
<b>Belastingen</b>	17	-8.782.576	-5.312.132
<b>Resultaat deelnemingen</b>	18	154.546	449.868
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-18.260.900</b>	<b>79.591.478</b>

## 9.12 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

### 9.12.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

#### Financiële vaste activa

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

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

#### Herwaarderingsreserve

Stichting De Goede Woning vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en
- waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

#### Wettelijke reserve deelnemingen

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

## 9.12.2 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

### 1 Vastgoedbelegging

<u>Specificatie vastgoedbelegging in exploitatie:</u>	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	346.151.022	14.416.553	360.567.575
Cumulatieve waardeveranderingen	-29.240.651	-2.946.176	-32.186.827
Cumulatieve herwaarderingen	404.724.644	5.227.643	409.952.287
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>721.635.015</u>	<u>16.698.020</u>	<u>738.333.035</u>
Hevel van Daeb naar Niet Daeb			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.321.209	2.321.209	-
Cumulatieve herwaarderingen	-2.037.489	2.037.489	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-
Hevel van Daeb naar Niet Daeb per 1 januari	<u>-4.358.698</u>	<u>4.358.698</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>717.276.317</u>	<u>21.056.718</u>	<u>738.333.035</u>
<u>Mutaties:</u>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.165.934	-	7.165.934
(Des) Investering - grond sloopcomplex	-1.200.835	-	-1.200.835
(Des) Investering - sloopcomplex	-416.642	-29.332	-445.974
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.168.963	-	2.168.963
Overboekingen naar voorziening	-2.086.885	-	-2.086.885
Overboekingen naar verkopen	-332.590	-2.422.084	-2.754.674
Overboekingen naar niet-daeb-/Daeb vastgoed in exploitatie	73.924	-73.924	-
Aanpassing marktwaarde	-5.266.129	1.028.423	-4.237.706
Totaal mutaties 2017	<u>105.740</u>	<u>-1.496.917</u>	<u>-1.391.177</u>
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	349.201.682	14.212.422	363.414.104
Cumulatieve waardeveranderingen	-21.884.002	-2.298.817	-24.182.819
Cumulatieve herwaarderingen	390.064.378	7.646.196	397.710.574
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>717.382.058</u>	<u>19.559.801</u>	<u>736.941.859</u>

### 3 Financiële vaste activa

<u>3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<i>Deelneming De Goede Woning Holding BV</i>		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Resultaat t/m voorgaand boekjaar	1.015.923	563.840
Resultaat boekjaar	176.179	452.083
Saldo per 31 december 2016	<u>2.692.102</u>	<u>2.515.923</u>
<u>3.2 Lening U/G DGW Holding BV</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Lening begin boekjaar	1.267.000	1.432.000
Aflossing	-	-165.000
Saldo eind boekjaar	<u>1.267.000</u>	<u>1.267.000</u>

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

#### 4 Vorderingen

##### 4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Huurdebiteuren zittende huurders	396.847	357.547
Huurdebiteuren vertrokken huurders	973.954	1.005.139
Subtotaal achterstand huurders	1.370.801	1.362.686
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-527.000	-557.484
Boekwaarde per 31 december	843.801	805.202

##### 4.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Rekening courant DGW Projecten BV	164.515	52.581
	164.515	52.581

##### 4.5 Overige vorderingen / Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Debiteuren/vordering VvE's	299.625	321.699
Debiteuren - overig	80.980	37.087
Vooruitbetaalde projectkosten	206.613	235.859
Rente spaarrekeningen	9.329	38.068
Overige overlopende activa	387.458	331.424
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	984.005	964.137

#### 5 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Rabo spaarrekeningen	6.385.141	13.765.000
Rabo rekening courant	8.418	59.443
BNG rekening courant	1.489.814	1.978.636
Kruisposten	27.379	13.398
Totaal liquide middelen per 31 december	7.910.752	15.816.477

#### 6 Eigen vermogen

##### 6.1 Overige reserves

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Het verloop van de post overige reserves is als volgt:</i>		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	156.337.493	120.584.460
Winstverdeling (vorig) boekjaar	-6.029.187	35.753.033
Stand per 31 december	150.308.306	156.337.493

##### 6.2 Herwaarderingsreserve

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	409.952.287	366.113.845
Herwaarderingsreserve volgens jaarrekening (vorig) boekjaar	-12.231.713	43.838.442
Herwaarderingsreserve volgens jaarrekening	397.720.574	409.952.287

	Herwaarde-	Herwaarde-
	€	€

##### *Het verloop van het aandeel van Stichting De Goede Woning in het niet-gerealiseerde*

Boekwaarde per 1 januari 2016	361.112.260	5.001.585
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.631.301	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	46.310.345	328.166
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-255.893	-912.875
Herclassificaties/herkwalificaties	-810.767	810.767
Boekwaarde per 31 december 2016	404.724.644	5.227.643

Boekwaarde per 1 januari 2017	404.724.644	5.227.643
Realisatie uit hoofde van verkoop	-892.057	-424.794
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.835.095	836.854
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.555.815	-30.996
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.037.489	2.037.489
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>390.074.378</u>	<u>7.646.196</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. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wel rekening gehouden met waardeverminderingen.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 18.260.900 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 18.260.900, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 6.029.187 gerealiseerd negatief resultaat en € 12.231.713 negatief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 12.231.713 niet-gerealiseerde waardeveranderingen negatief resultaat van € 14.650.266 DAEB vastgoed in exploitatie en positief resultaat van € 2.418.553 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.

### 9 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
9.1 Schulden aan overheid	1.131	12.555
9.2 Schulden aan leveranciers	1.371.664	1.592.104
9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.156	1.134
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.100.195	92.450
9.5 Schulden terzake van pensioenen	111.614	57.017
9.6 Overige schulden en overlopende passiva	<u>4.513.499</u>	<u>4.853.061</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>12.099.259</u>	<u>6.608.321</u>

#### 9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Rekening courant De Goede Woning Holding BV	<u>1.156</u>	<u>1.134</u>

#### 9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<i>Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	9.583	2.548
Omzetbelasting	451.827	89.902
Vennootschapsbelasting	<u>5.638.785</u>	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>6.100.195</u>	<u>92.450</u>

#### 9.5 Schulden ter zake pensioenen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Schulden ter zake pensioenen	<u>111.614</u>	<u>57.017</u>

9.6 Overlopende passiva en schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<i>De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:</i>		
Niet vervallen rente	2.766.340	2.790.003
Vooruitontvangen huren	632.365	677.109
Nog te verrekenen servicekosten	177.455	224.868
Overige overlopende passiva en schulden (b)	507.468	723.888
Vakantietegoed ultimo jaar	249.041	277.549
Egalisatiefondsen (a)	<u>180.830</u>	<u>159.644</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>4.513.499</u></u>	<u><u>4.853.061</u></u>

## 9.12.3 Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

### 10 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>10.1 Huuropbrengsten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.483.974	41.355.599
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	29.900	88.248
Subtotaal huuropbrengsten	<u>41.513.874</u>	<u>41.443.847</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-115.616	-136.307
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-62.801	-97.993
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>41.335.457</u></u>	<u><u>41.209.547</u></u>
 <i>Huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	762.047	590.901
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	346.059	376.329
Subtotaal huuropbrengsten	<u>1.108.106</u>	<u>967.230</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-11.056	-20.656
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-102	-1.349
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>1.096.948</u></u>	<u><u>945.225</u></u>
 Totaal huuropbrengsten	<u><u>42.432.405</u></u>	<u><u>42.154.772</u></u>
 <u>10.2 Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	2.797.515	3.049.288
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-4.113	-9.379
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>2.793.402</u></u>	<u><u>3.039.909</u></u>
 <u>10.3 Lasten Servicekosten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u><u>2.794.216</u></u>	<u><u>3.174.599</u></u>
 <u>10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.235.955	1.255.757
Toegerekende overige organisatiekosten	1.468.326	1.606.951
Toegerekende afschrijvingen	103.393	121.045
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>2.807.673</u></u>	<u><u>2.983.753</u></u>
 <u>10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.892.398	3.818.760
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.950.544	3.385.872
Toegerekende personeelskosten	938.036	808.933
Toegerekende overige organisatiekosten	704.385	435.735
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>13.485.364</u></u>	<u><u>8.449.300</u></u>

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	11.671.815	7.191.508
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	171.127	13.124
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>11.842.942</b>	<b>7.204.632</b>

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

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	7.844.670	3.384.917
Klachtenonderhoud	2.498.352	2.538.776
Mutatieonderhoud	1.077.788	1.079.580
Overige Onderhoud	251.005	188.235
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>11.671.815</b>	<b>7.191.508</b>

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

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	105.874	955
Klachtenonderhoud	55.734	2.208
Mutatieonderhoud	6.427	7.243
Overige Onderhoud	3.092	2.718
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>171.127</b>	<b>13.124</b>

#### 10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Verhuurderheffing	4.397.564	4.108.750
Onroerendezaakbelasting	1.998.243	1.993.577
Heffing Autoriteiten Woningcorporaties	35.533	35.267
Verzekeringen	222.904	189.469
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>6.654.244</b>	<b>6.327.063</b>

### **11 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

	2017	2016
	€	€

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

#### *DAEB-vastgoed in exploitatie*

Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.498.880	2.704.750
Af: direct toerekenbare kosten	28.317	52.237
Af: boekwaarde	1.163.189	2.238.475
Af: toegerekende organisatiekosten	28.262	97.484
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie</b>	<b>279.112</b>	<b>316.554</b>

	2017	2016
	€	€

#### *Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie*

Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.709.927	590.000
Af: direct toerekenbare kosten	51.350	7.944
Af: boekwaarde	2.453.918	447.522
Af: toegerekende organisatiekosten	59.621	19.489
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie</b>	<b>145.038</b>	<b>115.045</b>

### **12 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### 12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:</i>		
Waardeverminderingen	17.638.149	44.636
Terugname waardeverminderingen	422.642	5.374.489
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>17.215.507</b>	<b>-5.329.853</b>

	2017	2016
	€	€
<i>Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:</i>		
Nog uit te splitsen facturen	-	44.636
69 woningen Cadenza	-	-1.105.743
72 woningen ZOC	-422.642	-189.786
104 woningen herstructurering Palenstein	3.470.742	-4.078.960
30 woningen Diederik van Teilingen	2.960.187	-
54 woningen Katwijkerlaan	2.716.640	-
21 woningen Saturnusgeel	1.645.556	-
120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein	6.845.024	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>17.215.507</u>	<u>-5.329.853</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	757.326	62.895
Terugname waardeverminderingen	-8.580.133	-17.784.440
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-7.822.807</u>	<u>-17.721.545</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>9.392.700</u>	<u>-23.051.398</u>

<u>12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.835.095	45.499.578
Afname marktwaarde	20.555.815	255.893
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-11.720.720</u>	<u>45.243.685</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	836.854	328.166
Afname marktwaarde	30.996	102.108
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>805.858</u>	<u>226.058</u>

<b>13 Nettoresultaat overige activiteiten</b>	2017	2016
	€	€
Opbrengst antennemasten	66.538	49.682
Overige opbrengsten	15.020	28.251
	<u>81.558</u>	<u>77.933</u>
Overige exploitatielasten	<u>56.675</u>	<u>102.674</u>

<b>16 Financiële baten en lasten</b>	2017	2016
	€	€
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
Waardeveranderingen overige	-	-
Rente deelnemingen	-	578
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>-</u>	<u>578</u>
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	9.898	44.725
Overige rentebaten	24.235	43.682
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>34.133</u>	<u>88.407</u>

<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	6.148.280	6.624.857
Rentelasten rekening-courant	15.504	14.601
Overige rentelasten	3.657	5.754
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>6.167.441</u>	<u>6.645.212</u>

**17 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	2017	2016
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
2016		-
2017	-5.604.490	
	<u>-5.604.490</u>	<u>-</u>
Latente vennootschapsbelasting		
2016	-	-5.312.132
2017	-3.178.086	
Totaal belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-3.178.086</u>	<u>-5.312.132</u>

**18 Resultaat deelnemingen**

	2017	2016
	€	€
Stichting woonwagenzaken Zoetermeer	-21.633	-2.215
De Goede Woning Holding B.V.	176.179	452.083
	<u>154.546</u>	<u>449.868</u>

## **10 Gebeurtenissen na balansdatum**

Geen

## **Deel 4: OVERIGE GEGEVENS**

### **11 Overige gegevens**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de directeur-bestuurder van Stichting De Goede Woning

### VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting De Goede Woning te Zoetermeer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting De Goede Woning op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'

Wij zijn onafhankelijk van Stichting De Goede Woning zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 62 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting De Goede Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het huidige en/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- Het bestuursverslag (Deel 1 en 2 van het jaarverslag).
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

- Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Den Haag, 20 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

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

# Bijlage

## Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

Actief	01-01-2018	€
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbelegging</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	717.382.058	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.353.789	
<i>Subtotaal materiële vaste activa</i>	718.735.847	
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.085.618
<b>Financiële vaste activa</b>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		30.191.737
<b>Som der vaste activa</b>		<b>753.013.202</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	823.563	
Overheidsinstellingen	11.294	
Vorderingen op de niet DAEB-tak	265.882	
Overige vorderingen / overlopende activa	943.872	
<i>Subtotaal vorderingen</i>	2.044.611	
<b>Liquide middelen</b>		
		1.611.252
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>3.655.863</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>756.669.065</b>

**Passief**

01-01-2018

€

**Eigen vermogen**

Overige reserves	150.308.306	
Herwaarderingsreserve	397.720.574	
Subtotaal eigen vermogen		548.028.880

**Vorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17.233.833	
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.087.442	
Overige voorzieningen	31.875	
Subtotaal voorzieningen		19.353.150

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	177.158.053	
Waarborgsommen	69.245	
Subtotaal langlopende schulden		177.227.298

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	1.131	
Schulden aan leveranciers	1.333.258	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.865.125	
Schulden ter zake van pensioenen	109.704	
Overige schulden / overlopende passiva	4.750.519	
Subtotaal kortlopende schulden		12.059.737

**Totaal passiva****756.669.065**

## Enkelvoudige balans Niet - DAEB per 1 januari 2018

Actief	01-01-2018	€
<b>Vaste activa</b>		
<b><i>Vastgoedbelegging</i></b>		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		19.559.801
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		414.329
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.692.103	
Lening U/G DGW Holding BV	1.267.000	
Latente belastingvordering	176.264	
<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>		4.135.367
<b>Som der vaste activa</b>		<b>24.109.497</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b><i>Vorderingen</i></b>		
Huurdebiteuren	20.238	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	164.515	
Overige vorderingen / overlopende activa	306.015	
<i>Subtotaal vorderingen</i>		490.768
<b><i>Liquide middelen</i></b>		6.299.500
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>6.790.268</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>30.899.765</b>

**Passief**

01-01-2018

€

**Eigen vermogen**

Overige reserves	22.545.541	
Herwaarderingsreserve	7.646.196	
Subtotaal eigen vermogen		30.191.737

**Vorzieningen**

Voorziening deelneming	136.188	
Overige voorzieningen	555	
Subtotaal voorzieningen		136.743

**Kortlopende schulden**

Schulden aan leveranciers	38.407	
Schulden aan Groepsmaatschappijen	1.156	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	235.071	
Schulden ter zake van pensioenen	1.909	
Schulden aan de DAEB-tak	265.882	
Overige schulden / overlopende passiva	28.860	
Subtotaal kortlopende schulden		571.285

**Totaal passiva****30.899.765**